商洛市人民政府
关于印发中心城市棚户区改造项目调查登记办法的通知

商政发〔2023〕11号

各县区人民政府，商洛高新区（商丹园区）管委会，市政府各工作部门、事业机构：

《商洛市中心城市棚户区改造项目调查登记办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

商洛市人民政府

2023年9月21日

（行政规范性文件：商规〔2023〕003—市政府001）

商洛市中心城市棚户区改造项目调查登记办法

第一章　总　则

第一条　为切实做好中心城市棚户区改造工作，根据《中华人民共和国土地管理法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》等法律法规规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条　商洛市中心城市规划区范围内的棚户区改造项目房屋征收和征地拆迁调查登记工作适用本办法。

第三条　调查登记的目的是为棚户区改造项目的策划、实施、土地审批和征收、房产评估、房屋征收补偿等提供依据。

第四条　调查登记工作坚持实事求是、客观公正、结果公开的原则。

第五条　调查登记时间以市、区人民政府发布的土地房屋征收启动公告时间为起始时间，调查登记时限一般不超过 3 个月。

第六条　调查登记工作经费纳入房屋征收补偿和征地拆迁成本核算。

第二章　工作机构

第七条　市、区人民政府确定的土地和房屋征收部门（以下简称“征收人”）组织实施棚户区改造项目区域内的调查登记工

作，对调查登记结果负责。

第八条 征收人应成立调查组，调查组由住建、自然资源、城管、行政审批、税务、城（棚）改、房管以及棚户区改造项目所在地镇（办）、驻地公安派出所、村（社区）、房产测量测绘和土地勘测等单位组成，按照各自职责分工开展调查登记工作。

第九条 市城市综合改造事务中心、区棚户区改造办公室负责指导辖区内棚户区改造项目调查登记工作。

第三章 调查内容

第十条 调查内容为棚户区改造项目区域内的人口信息，国家机关、企事业单位和社会团体房地产，土地信息，建筑物、构筑物，其他附着物等。

（一）人口信息调查。以政府发出土地房屋征收启动公告时间为登记时点，登记棚户区改造项目区域内户籍人口信息。

（二）国家机关、企事业单位和社会团体房地产调查。以政府发出土地房屋征收启动公告时间为登记时点，登记在项目区域内拥有房产和土地使用权证的国家机关、企事业单位、社会团体。

（三）土地信息调查。调查内容为土地权属、地类、面积、用途等，包括国有储备土地、国有划拨土地、国有出让土地的调查；村（社区）、组集体土地的调查；个人宅基地等占地的调查。

（四）建筑物调查。对棚户区改造项目区域内的所有建筑物进行调查，按合法性分为合法建筑、未登记建筑、违法建筑；按结构分为土木、砖木、砖混、框架、钢结构建筑；按层数分为地下室、一层、二层、三层及以上建筑；按用途分为商业用房、生产办公用房、住宅用房、临时建筑。

（五）构筑物调查。对棚户区改造项目区域内的所有构筑物进行调查，内容包括：简易房、简易棚、砖围墙、土围墙、水泥地面、砖混门楼、土门楼、厕所、简易厕所、圈舍、户外有顶砖（石）混、户外无顶砖（石）混、化粪池、高位水池、户外家用水池、栈桥、机井、水井、堆沙、堆石、堆土、地窖、砖瓦窑、石灰窑、鱼池、蔬菜大棚、水渠（砖石砌）、房根基、石埝、坟墓等。

（六）其他附着物调查。对棚户区改造项目区域内生长在土地上的各类植物进行调查，内容包括林木、零星果树、用材树、景观树、苗圃、果园、药园、农作物、花草等。

（七）其他未涉及建（构）筑物及树木种类可参考中心城市同期其他项目调查标准进行确认。

第四章　调查程序

第十一条　调查登记应委托具有相应资质的房产测量测绘

和土地勘测机构参与。

第十二条 调查组开展调查登记前，应对工作人员进行业务培训，同时准备入户调查资料，开展入户前的宣传动员工作。

第十三条 调查组对棚户区改造项目区域内的调查内容进行勘丈、测量、确权、登记，调查组工作人员与所有权人应在调查表上签字确认。

第十四条 征收人对调查结果进行公示、汇总，并撰写调查登记报告，经同级棚户区改造主管部门审查（附调查资料复印件），报同级人民政府审定。

第五章 测量测绘

第十五条 房产测量测绘工作依据国家标准《房产测量规范》（GB/T17986.1-2000）进行。受委托的房产测量测绘机构负责项目区域内的建筑物测量测绘工作，依法对测量测绘结果负责，并制作房屋原状的影像资料移交委托单位存档。

第十六条 房产测量面积计算范围：

（一）计算全部建筑面积的范围。

1.永久性结构的单层房屋，按一层计算建筑面积；多层房屋按各层建筑面积的总和计算。

2.房屋内的夹层、插层、技术层及其梯间、电梯间等其高度

在2.20米及以上部位计算建筑面积。

3.穿过房屋的通道，房屋内的门厅、大厅，均按一层计算面积。门厅、大厅内的回廊部分，层高在2.20米及以上的，按其水平投影面积计算。

4.楼梯间、电梯（观光梯）井、提物井、垃圾道、管道井等均按房屋自然层计算面积。

5.房屋天面上，属永久性建筑，层高在2.20米及以上的楼梯间、水箱间、电梯机房及斜面结构屋顶高度在2.20米及以上的部位，按其外围水平投影面积计算。

6.挑楼、全封闭的阳台按其外围水平投影面积计算。

7.属永久性结构有上盖的室外楼梯，按各层水平投影面积计算。

8.与房屋相连的有柱走廊，两房屋间有上盖和柱的走廊，均按其柱的外围水平投影面积计算。

9.房屋间永久性的封闭的架空通廊，按外围水平投影面积计算。

10.地下室、半地下室及其相应出入口，层高在2.20米及以上的，按其外墙（不包括采光井、防潮层及保护墙）外围水平投影面积计算。

11.有柱或有围护结构的门廊、门斗，按其柱或围护结构的外围水平投影面积计算。

12.玻璃幕墙等作为房屋外墙的，按其外围水平投影面积计算。

13.属永久性建筑有柱的车棚、货棚等按柱的外围水平投影面积计算。

14.依坡地建筑的房屋，利用吊脚做架空层,有围护结构的，按其高度在2.20米及以上部位的外围水平面积计算。

15.有伸缩缝的房屋，若其与室内相通的，按伸缩缝计算建筑面积。

（二）计算一半建筑面积的范围。

1.与房屋相连有上盖无柱的走廊、檐廊，按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。

2.独立柱、单排柱的门廊、车棚、货棚等属永久性建筑的，按其上盖水平投影面积的一半计算。

3.未封闭的阳台、挑廊，按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。

4.无顶盖的室外楼梯按各层水平投影面积的一半计算。

5.有顶盖不封闭的永久性的架空通廊，按外围水平投影面积

的一半计算。

（三）不计算建筑面积的范围。

1.层高小于2.20米以下的夹层、插层、技术层和层高小于2.20米的地下室和半地下室。

2.突出房屋墙面的构件、配件、装饰柱、装饰性的玻璃幕墙、垛、勒脚、台阶、无柱雨篷等。

3.房屋之间无上盖的架空通廊。

4.房屋的天面、挑台、天面上的花园、泳池。

5.建筑物内的操作平台、上料平台及利用建筑物的空间安置箱、罐的平台。

6.骑楼、过街楼的底层用作道路街巷通行的部分。

7.利用引桥、高架路、高架桥、路面作为顶盖建造的房屋。

8.活动房屋、临时房屋、简易房屋。

9.独立烟囱、亭、塔、罐、池、地下人防干、支线。

10.与房屋室内不相通的房屋间伸缩缝。

第十七条 测量测绘机构应绘制被调查房屋现状平面图、拍摄影像资料，测量结果经房屋所有权人签字确认后，纳入分户管理档案。

第十八条 土地勘测机构依据行业标准《地籍调查规程》

（TD/T1001-2012）和《土地勘测定界规程》（TD/T1008-2007）进行。受委托的土地勘测机构负责项目区域内土地勘测工作，并对勘测结果负责。

第六章　调查登记

第十九条　房屋调查登记应按合法性、结构、用途三种类别分别进行登记。集体土地上房屋按照《商洛市中心城市规划区集体土地上房屋征收与补偿安置办法》的规定予以认定。国有土地上的房屋按以下标准予以认定。

（一）合法性分类：分为合法建筑、未登记建筑、违法建筑。

1.合法建筑是指持有房屋权属登记证明的建筑。具有以下情形之一的，认定为合法建筑：①相关建设审批手续齐全且与审批要求基本一致的，但尚未取得房屋权属登记证明的已完工建筑；②相关建设审批手续齐全且已完工部分与审批要求基本一致的未完工建筑；③未超过批准期限的临时建筑。

2.未登记建筑是指不能提供房屋权属登记证明，且由于历史原因形成的建筑。

3.违法建筑是指未办理相关手续擅自修建的建筑和超出批准建筑面积以外的建筑。具有以下情形之一的，认定为违法建筑：①未取得相关建设审批手续，且未经有关部门批准的建筑；②超

出相关建设审批手续批准面积之外的面积；③征收公告发布后，在征收范围内新建、改建的房屋以及扩建房屋的新增部分；④超过批准期限的临时建筑。

（二）结构分类：分为土木结构、砖木结构、砖混结构、框架结构、钢结构。

1.土木结构是指建筑物中承重结构的墙体采用土石砌筑，楼板结构、屋架用木结构而共同构筑成的房屋。

2.砖木结构是指建筑物中承重结构的墙、柱采用砖砌筑或砌块砌筑，楼板结构、屋架用木结构而共同构筑成的房屋。

3.砖混结构是指建筑物中竖向承重结构的墙、附壁柱等采用砖或砌块砌筑，柱、梁、楼板、屋面板、桁架等采用钢筋混凝土结构。

4.框架结构是指房屋的主要承重结构，如柱、梁、板、楼梯、屋盖用钢筋混凝土制作，墙用砖或其他材料施工建造的房屋。

5.钢结构是指由钢制材料组成的结构，主要由型钢和钢板等制成的钢梁、钢柱、钢桁架等构件组成。

（三）用途分类：分为商业用房、生产办公用房、住宅用房、临时建筑。

1.商业用房是指房屋所有权证中载明为商业用房性质的房

屋。房屋所有权证中或相关审批手续中载明非商业用房而实际从事商业活动的房屋不得登记为商业用房。对将住宅擅自改变为餐饮、旅店、出租房等形式的经营用房，不能认定为商业用房。

2. 生产办公用房是指房屋所有权证中载明为国家机关、企事业单位生产办公用房性质的房屋。

3. 住宅用房是指房屋所有权证中载明为住宅的房屋，或者持相关报建手续证明为住宅性质的房屋。

4. 临时建筑是指单位和个人因生产、生活需要临时建造使用，经相关部门批准而搭建的结构简易并在规定期限内必须拆除的建筑物、构筑物或其他设施。

在调查登记工作中，违法建筑只进行合法性和结构的调查登记，不登记用途。

第二十条 房屋权属认定登记。房屋权属认定以户主为基础，房屋共有人不变的原则，以被调查户提供的房屋产权证书为准进行权属认定，被调查户无法提供产权证的，由被调查户申请，村（社区）盖章证明权属关系。

第二十一条 项目调查登记结束后 10 个工作日内，调查组应将调查登记结果在调查区域内公示，对公示结果有异议的需在 5 个工作日内向调查组申请复核，调查组接到复核申请后应在 5

个工作日内完成复核并向申请人反馈复核情况。调查登记数据有效期为 2 年。

第七章　法律责任

第二十二条　调查组工作人员在调查登记工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依照有关规定追究责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十三条　被调查登记对象采取暴力、威胁等方法阻碍调查登记工作，构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章　附　则

第二十四条　各县可以参照本办法制定具体的实施细则。

第二十五条　本办法自 2023 年 10 月 22 日起施行，有效期至 2028 年 10 月 21 日。