

温州市瓯海区人民政府文件

温瓯政发〔2023〕86号

温州市瓯海区人民政府 关于规范瓯海区征收改造范围内未经登记建筑 调查认定处理工作的实施意见

各街道办事处、泽雅镇人民政府，区政府直属各单位，市派驻瓯海各工作单位：

为规范瓯海区征收改造范围内未经登记建筑调查认定处理工作，维护公共利益，保障相关权利人的合法权益，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》《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》等法律法规和《关于做好温州市区征收改造范围内未经登记建筑调查认定处理工作的指导意见》（温政办函〔2022〕17号）等相关规定，结合瓯海区

实际，制定本实施意见。

一、组织构架

温州市瓯海区人民政府成立温州市瓯海区未经登记建筑调查认定处理领导小组，由区政府分管领导任组长，成员单位为区住建局、区农业农村局、区综合行政执法局、区政府房屋征收服务中心、区自然资源和规划分局、市不动产登记服务中心瓯海办证处等部门及征收改造所在地街道办事处（或镇人民政府），并成立未经登记建筑认定专家小组，小组成员为职能部门人员。

领导小组下设办公室在区政府房屋征收服务中心（以下简称区认定中心），具体承担未经登记建筑核实认定、部门协调、指导监督、政策研究等工作。

二、适用范围

瓯海区征收改造范围内的未经登记建筑调查认定处理，适用本意见。

三、认定内容

未经登记建筑认定意见范围应包括整个未经登记建筑，主要内容应包括权利人、坐落、面积、用途、土地性质、建设年份等，以及未经登记建筑视为合法建筑、临时建筑或违法建筑的性质情况。认定意见内容纳入补偿协议或补偿决定，作为是否符合补偿政策依据之一。

四、合法性认定标准

（一）在土地和城乡规划相关法律及温州市相关管理制度施

行前建成的未经登记建筑，有下列情形之一的，可视为合法建筑：

1. 1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施前已建成的；

2. 1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》实施前已建成的且已取得合法土地使用手续的。

（二）有下列情形之一的，因历史原因审批手续不完整而未经登记的房屋，可视为合法建筑：

1. 已取得合法土地使用手续，并已取得规划部门建设工程规划许可证件或按照规定缴纳城市基础设施配套费的房屋；

2. 已取得合法土地使用手续，且已经规划部门罚款处罚并按照规定缴纳城市基础配套设施费的房屋；

3. 因违法用地经国土资源部门作价回购的房屋；

4. 1990年3月31日前取得乡（镇）以上人民政府或县级以上人民政府土地、规划、建设部门批准文件的农村村民住宅房屋。

（三）不符合上述（一）（二）项规定的未经登记建筑，认定为违法建筑，不予补偿。但存在特殊历史原因的，经区人民政府确定可给予适当补偿。

（四）未经登记建筑建造年限的认定，原则上以该建筑最接近该时点的基础地形图（或其航摄底片，以两者最接近的为准）及此后历年基础地形图（或航摄底片，以两者最接近的为准）作为认定工作基准图的依据。经查证核实与未经登记建筑具备关联性的用地审批、建房许可、处罚补办等历史资料能更精准反映建

房时限的，可结合历史资料综合分析判定。

五、用途认定

未经登记建筑的用途根据查证核实的历史资料所记载的用途情况确定，缺乏历史资料记载的根据建筑结构、面积、各时期基础地形图标注结合其他佐证材料及现状使用状况等综合分析确定。

上述历史资料包括但不限于经查证在相关单位留存的土地登记或用地审批、建房许可、处罚补办等历史档案资料等。

六、认定程序

（一）调查登记。征收实施单位在征收范围内发布房屋调查登记的公告，告知未经登记建筑权利人及时提供涉及未经登记建筑的建设、审批等相关材料，并具体承担未经登记建筑的权利人、坐落、面积、用途、土地性质、建设年份情况的调查登记工作。

（二）认定公示。征收实施单位根据调查收集的资料、证据，提出初步意见，报区认定中心审查后以区政府名义逐户出具认定意见。未经登记建筑认定意见以列表形式统一在征收地块和所在地镇街、村集体经济组织（社区）公示栏进行公示，公示期不少于七个工作日。公示期届满之日起五个工作日内未对调查情况提出书面异议的，后续补偿相关信息按照公示结果确定。

（三）异议处置。有被征收人在规定期间内对认定结果提出异议的，在收到书面异议申请后，由区认定中心予以调查核实，情况复杂的，可以采取召集成员单位召开联席会议研究等方式进

行核查。核查无误的维持原认定结果，核查后认为确属错误的应当更正认定结果。核查结果再次进行公示，公示期不少于七个工作日，后续补偿以核查公示结果为准。被征收人因不可抗力等原因未能在规定期间内提出异议，确有新的事实证据的，经区认定中心核实重新启动异议认定。

（四）对情况特殊难以判定的，可以由区认定中心牵头召集区未经登记建筑认定专家小组通过现场踏勘、历史资料分析等方式研究并出具意见，未经登记建筑认定专家小组的意见可以作为区未经登记建筑调查认定处理领导小组研究认定的依据之一。

七、附则

（一）未经登记房屋权利人应遵循实事求是的原则，对所提供的相关证据材料的真实性负责。弄虚作假、提供伪造证明文件的，依法承担相应法律责任。

（二）本实施意见自 2023 年 9 月 1 日起施行。《关于规范瓯海区征收改造范围内未登记房屋调查认定工作的实施意见》（温瓯政发〔2020〕91 号）文件同时废止。

（三）本办法施行之日起，未经登记建筑尚未作出认定的，按照本实施意见相关规定和程序执行。

温州市瓯海区人民政府

2023 年 7 月 27 日

（此件公开发布）

抄送：区委各工作部门，区人大、政协办公室，区人武部、法院、
检察院，各人民团体。

温州市瓯海区人民政府办公室

2023年7月27日印发
