

# 温州市瓯海区人民政府文件

温瓯政发〔2020〕91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登记房屋 调查认定工作的实施意见

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登记房屋调查认定处理工作，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》《温州市区征收国有土地上未登记房屋认定办法》及区相关规定，结合实际制定本实施意见。

## 一、组织构架

区政府成立温州市瓯海区未登记房屋调查认定处理领导小组，由区综合行政执法局、区房屋土地征收服务中心、区自然资源和规划分局、区住房和城乡建设局、不动产登记服务中心瓯海办证处、实施单位或所在地街道办事处（镇政府）等部门组成。

领导小组下设未登记房屋认定工作办公室（以下简称“认定办公室”），认定办公室设在区房屋土地征收服务中心，负责未经登记房屋认定处理涉及的协调、指导、监督、异议复查等日常工作。

## 二、调查流程

（一）初步调查：实施单位（或属地镇街）负责未经登记房屋的权利人、建筑面积、建造年限等情况的初步调查工作，未经登记房屋权利人应予以配合，并及时提供涉及未经登记房屋的相关建设、审批的历史材料。

（二）调查公示：未经登记房屋的初步调查结果由实施单位（或属地镇街）及时予以公示，公示期不少于7日。

（三）异议提出：未经登记房屋权利人对公示内容有异议的，应当在公示期内向实施单位（或属地镇街）书面提出并提交相关证明材料。实施单位（或属地镇街）认为初步调查结果确存在错误的，可予以更正并公示。

（四）复查公示：实施单位（或属地镇街）认为该未经登记房屋情况特殊或复杂的，报请认定办公室牵头组织成员单位进行复查，复查结果由认定办公室予以公示。未经登记房屋权利人对

公示内容无异议的，可与属地镇街签订协议。

### 三、认定标准

(一)在土地和城乡规划相关法律及我市相关管理制度施行前建成的未登记房屋，有下列情形之一的，可视为合法建筑或可按相关政策补偿：

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，可视为合法建筑；

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依法取得土地使用权的，可视为合法建筑；

3.1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》实施前已建成的且未依法取得土地使用权的，依据相关政策补偿。

认定未登记房屋的时限，原则上以该地段最接近该时点的基础地形图(或其航摄底片)及此后历年基础地形图(或航摄底片)为依据。

各版本测绘地形图(航测图)存在断档的,每断一档,其建造年份应延后一档认定建造年份,测绘地形图上标注为棚的不作为认定依据,具体按下表定档:

用图 查证	接近1987年 1月1日版图	接近1990年 4月1日版图	接近1998年 11月30日版图	现状 房屋	年限定档
查 证 情 况	房屋	无	房屋	房屋	1990年档
	房屋	房屋	无	房屋	1990年档
	棚	房屋	房屋	房屋	1990年档
	无	棚	棚	房屋	1998年档
	无	无	棚	房屋	1998年后档
		有高度(1994 年航拍图)	棚		1998年档
		有高度(1994 年航拍图)	房屋		1990年档

(二) 有下列情形之一，因历史原因审批手续不完整而未登记的房屋，经依法认定后，可视为合法建筑：

1. 已取得规划部门建设工程规划许可证件并按照许可内容建设的房屋；

2. 已取得建设用地规划许可、土地使用权，且已经按照规定缴纳城市基础设施配套费的房屋；

3. 已经以出让方式取得国有土地使用权，且在该土地出让合同项下并已缴纳城市基础配套设施费的房屋；

4. 已领取土地使用权证，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；

5. 1990年3月31日前已建成的且已取得乡（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；

6. 本行政区域内因历史原因造成的未登记房屋，经区人民政府依法认定的，可视为合法房屋。

#### **四、后续处理程序**

未经登记房屋权利人在规定期限内未与实施单位（或属地镇街）达成协议的，或签订协议后仍有异议的：

1. 由实施单位（或属地镇街）及时将未经登记房屋调查相关资料移交认定办公室，认定办公室对未登记房屋可视同合法部分、可按相关政策补偿部分，作出未登记房屋认定意见书。

2. 对未登记房屋不属于视同合法部分，未经登记房屋尚未灭

失的，由区综合行政执法局及相关职能部门根据有关规定出具处理决定书；未经登记房屋已经灭失的，由区综合行政执法局及相关职能部门根据有关规定出具认定意见书。

3. 区认定办公室出具的未登记房屋认定意见书、区综合行政执法局及相关职能部门出具的处理决定书或认定意见书作为实施单位（或属地镇街）签约或区房屋征收部门报请作出征收补偿决定（责令交地决定）的依据。

## 五、附则

1. 未登记房屋权利（申请）人应本着实事求是的原则申请调查认定，应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。

2. 本实施意见自 2020 年 12 月 28 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〔2019〕36 号）同时废止。

温州市瓯海区人民政府办公室

2020 年 11 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

2020年11月27日印发

---