

中共龙港市委市人民政府办公室文件

龙政办发〔2024〕19号



中共龙港市委市人民政府办公室 关于印发《龙港市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》的通知

各社区，市直属各有关单位：

《龙港市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》已经2024年3月8日市政府第29次常务会议审议通过，现予以印发，请认真抓好贯彻执行。

中共龙港市委市人民政府办公室

2024年6月21日

（此件公开发布）

龙港市征收改造项目范围内未经登记建筑 调查认定处理工作实施意见

为进一步规范龙港市征收改造范围内未经登记建筑调查认定处理工作，保障被征收人合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《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，结合我市实际，特制定本实施意见。

一、认定主体

未经登记建筑调查认定处理工作领导小组办公室（以下简称认定办，设在市自然资源与规划建设局）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。认定办可根据全市征收与改造项目情况组建专班负责具体调查工作。

二、认定程序

（一）调查。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。

（二）认定。征收实施单位根据调查收集的资料、证据提出初步意见，以市政府名义逐户出具认定意见，意见不再另行送达。

（三）公示。未经登记建筑认定意见由市人民政府以列表形

式统一在征收地块和所在社区等公示栏进行公示，公示期不少于7个工作日。公示期届满之日起5个工作日内未对调查情况提出异议的，后续补偿相关信息按照公示结果确定。

（四）异议处置。相关权利人在规定期内对认定结果提出异议的，征收实施单位收到异议申请后，应交由认定办或工作专班予以调查核实；情况复杂的，由市政府未经登记建筑调查认定处理工作领导小组会议或相关部门召开联席会议核查；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。核查结果以市政府名义再次在征收地块进行公示，公示期不少于7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的，确有新的事实证据的，经认定办核实重新启动异议认定。

三、认定依据

未经登记房屋调查、认定和处理，按照《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》等规定，遵循“实事求是、结果公开”的原则，做到公平、公正、公开。认定内容应包括权利人、坐落、面积、用途、土地性质、建设年份等。以龙港市范围1984年、1992年、1998年等航拍实图为主要依据，参考有关航拍影像图、航测图、农保图、现状图、地形图等图纸资料，结合房屋的实际状况和调查取证的结果，作出综合分析判断，并以此进行调查、认定和处理。

四、认定内容及补偿标准

(一)符合下列情形之一，在建房时间、房屋状况、房屋用途、房屋权属等方面认定依据充分的，可视为合法房屋进行补偿安置。

1.对于1982年2月13日《村镇建房用地管理条例》实施前所建，未扩建或翻建的（不包括修缮或加固）、延续使用至今的居住房屋。

2.对于1982年2月13日《村镇建房用地管理条例》实施前所建，建筑占地面积15平方米以上（含15平方米）的居住房屋，1992年自然资源部航空拍摄前在原址上进行改扩建的，建筑占地面积15平方米以上（含15平方米），并且延续使用至今的居住房屋，按1984年航拍影像面积给予认定。

3.对于1982年2月13日《村镇建房用地管理条例》实施后至1992年自然资源部航空拍摄前所建，建筑占地面积25平方米以上（含25平方米），并且延续使用至今的居住房屋。

(二)符合下列情形之一，因历史原因审批手续不完整而未登记的房屋，在建房时间、房屋状况、房屋用途、房屋权属等方面认定依据充分的，可给予调查认定，根据征迁项目补偿方案给予处置。具体如下：

1.对于1992年自然资源部航空拍摄后至1998年自然资源部航空拍摄前所建，已取得土地房产双证或不动产权证，现状建筑面积大于证载建筑面积的，并且延续使用至今的居住房屋。

2. 对于 1992 年自然资源部航空拍摄后至 1998 年自然资源部航空拍摄前所建，建筑占地面积 25 平方米以上（含 25 平方米），已取得土地使用证、原乡镇人民政府建房批准文件、建房审批表、乡镇人民政府或国土规划部门正式罚款凭证之一的，并且延续使用至今的住房。

3. 对于 1998 年自然资源部航空拍摄后所建，建筑占地面积 25 平方米以上（含 25 平方米），在 1999 年 1 月 1 日《中华人民共和国土地管理法》实施之前已取得乡镇人民政府相关建房批准文件的，并且延续使用至今的住房。

（三）符合下列情形之一的，不予产权置换，如在规定期限内签约并按时腾空的，可予以货币补偿，具体如下：

1. 对于 1992 年自然资源部航空拍摄前所建的非公益事业房屋、非居住的构筑物，按建筑物重置价结合成新率的 2 倍予以货币补偿。

2. 对于 1982 年 2 月 13 日《村镇建房用地管理条例》实施后至 1992 年自然资源部航空拍摄前所建，延续使用至今的住房，建筑占地面积在 15 平方米以上（含 15 平方米）、25 平方米以下的，按被征收房屋市场价值的 50% 予以货币补偿；建筑占地面积 15 平方米以下的，按建筑物重置价结合成新率的 2 倍予以货币补偿。

3. 未超过批准期限的临时建筑，根据建筑物重置价结合成新率评估后予以适当货币补偿。

(四) 对于 1982 年 2 月 13 日《村镇建房用地管理条例》实施前所建的非居住功能集体所有房屋(如生产队的仓库、碾米厂等), 建筑占地面积 25 平方米以上(含 25 平方米), 1990 年 4 月 1 日《中华人民共和国城市规划法》施行前已改变房屋用途为居住功能, 并延续使用至今, 认定依据充分的, 按照改变后的居住用途确定。

五、认定后的处理程序

(一) 未经登记房屋权利人对认定结果无异议, 并积极配合征迁工作, 自觉腾空和拆除未登记房屋的, 由征收实施单位与相关权利人签订安置补偿协议。

(二) 未经登记房屋权利人在规定期限内未与征收实施单位达成协议的:

1. 由征收实施单位将不可认定的未经登记房屋调查相关资料移交市综合行政执法局或其他相关行政执法部门处理。

2. 未经登记房屋尚未灭失的, 相关行政执法部门在各自职责范围内, 根据相关规定依法作出处理决定; 未经登记房屋已灭失的, 相关行政执法部门根据上述规定出具认定意见。

3. 相关行政执法部门出具的处理决定或认定意见作为征收实施单位签约或市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。

(三) 征收实施单位及认定办要建立未经登记房屋调查认定处理档案, 将房屋调查登记表、调查取证材料、会议纪要、公示

材料、举报材料、调查认定表等一并存入调查档案。要积极建立龙港市未经登记房屋调查认定处理信息化系统，努力实现未经登记房屋调查认定处理档案数据化管理。

六、其他

本意见自发布之日起施行，《龙港市房屋征收产权调查认定工作规程》（龙办发〔2020〕78号）同时废止。

工业用房及其它非住宅房屋的未经登记建筑认定流程参照本意见执行。

原征收项目实施方案中对未经登记建筑已有相关规定的，按原征收实施方案执行；未规定的按本意见执行。

