

瑞安市人民政府办公室文件

瑞政办〔2023〕86号

瑞安市人民政府办公室 关于印发瑞安市征收集体土地范围内未登记 房屋认定处置办法（修订）的通知

各功能区管委会，各乡镇人民政府，各街道办事处，市政府直属各单位：

《瑞安市征收集体土地范围内未登记房屋认定处置办法（修订）》已经市政府第25次常务会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

瑞安市人民政府办公室

2023年9月24日

瑞安市征收集体土地范围内未登记房屋 认定处置办法（修订）

为进一步规范征收集体土地范围内未登记房屋认定处置工作，保障被征收人合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》等相关法律法规，结合本市实际，制定本办法。

一、认定主体

瑞安市征收集体土地涉及责令交地和国有土地上房屋征收范围内未登记建筑认定工作领导小组（以下简称“认定小组”）负责全市征收集体土地范围内未登记房屋认定工作，征地房屋补偿安置实施单位（以下简称“实施单位”）负责对征地范围内未登记房屋的处置工作。

二、适用范围

本办法仅适用于瑞安市征收集体土地范围内需作认定处置的房屋，不作为未登记房屋登记发证的法定依据。未登记房屋是指未取得《不动产权证》，未取得《房屋所有权证》《土地使用权证》或仅取得其中之一的房屋。

三、认定标准

征收集体土地范围内的未登记房屋认定处置工作，应遵循依法合理、尊重历史、实事求是、程序合法、结果公开的原则。根据下列不同情况，依法分类认定处置：

（一）1987年1月1日前建成，至今未改扩建的房屋，按实际使用房屋间数、建筑占地面积、建筑面积予以认定。

（二）1987年1月1日至1993年11月1日《村庄和集镇规划建设管理条例》实施前建成，已取得《土地使用权证》、宅基地审批手续或相关清理补办手续，至今未改扩建的房屋，按《土地使用权证》或宅基地审批手续或相关清理补办手续确定的房屋间数、建筑占地面积和实际使用建筑面积予以认定。

（三）1993年11月1日《村庄和集镇规划建设管理条例》实施以后至2010年10月1日《浙江省城乡规划条例》实施前建成，已取得《土地使用权证》、宅基地审批手续或相关清理补办手续，未登记《房屋所有权证》的房屋，按以下情况认定处置：

1. 能提供相关规划审批（或清理补办）手续的房屋，按规划部门批准（或清理补办）的房屋间数、建筑占地面积、建筑面积予以认定。

2. 不能提供相关规划审批（或清理补办）手续的房屋，按《土地使用权证》或宅基地审批手续或相关土地清理补办手续确定的房屋间数、建筑占地面积予以认定计算安置建筑面积。房屋给予适当补偿，其重置成新价按被征收房屋评估价的70%计算，搬迁（回迁）费、临时过渡安置费按实际使用建筑面积的70%给予补偿。

（四）已取得《房屋所有权证》未取得《土地使用权证》的房屋，按《房屋所有权证》记载的合法建筑面积、建筑占地面积予以认定。

（五）原已取得合法产权，因自然灾害或其他原因倒塌的，按以下几种情况处置：

1. 未建房屋的，按原合法产权的登记面积予以认定，原房屋不予补偿。

2. 未经批准擅自改建而未登记的房屋，以原合法产权的登记面积予以认定。房屋给予适当补偿，重置成新价按被征收房屋评估价的70%计算，以原合法产权记载的建筑面积计算搬迁（回迁）费、临时过渡安置费。

（六）2010年10月1日前建成的未登记村集体用房、村内无其他房屋的住房困难户（2010年10月1日前已独立分户，且不存在买卖、赠与等方式转让房屋情况的）需作补偿安置的房屋，由实施单位提出初步认定处置方案报认定小组，由认定小组按“一事一议”原则，作出处置意见。

符合上述认定条件的宅基地范围内附属用房和住宅房屋前后左右庭院上搭建、改建的其他房屋不予安置，房屋按认定面积评估计算重置成新价、搬迁费和临时过渡安置费。

征收集体土地范围内未登记房屋属下列情形之一的，不予以认定：

1. 相关部门已作出拆除或没收决定而暂未执行的房屋。
2. 已签订宅基地收回协议并已落实宅基地或安置房的房屋。
3. 已注销《土地使用权证》《房屋所有权证》，未拆除的房屋。
4. 2010年10月1日以后建成的违法建筑。

四、认定程序

征收集体土地范围内的未登记房屋认定，按照下列程序进行：

（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，报认定小组认定后，以市政府名义逐户出具认定意见。认定意见主要内容应包括权利人、坐落、面积、用途、土地性质、建设年份等事实，以及未经登记建筑认定为合法建筑、临时建筑或违法建筑的性质。认定意见不再另行送达。

（三）公示。未经登记建筑认定意见由市政府以列表形式统一在征收地块和所在地乡镇人民政府（街道办事处）、村集体经济组织（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。被征收人在规定期间内对认定结果提出异议的，市政府收到异议申请后，交由实施单位会同相关职能部门予以调查核实并报认定小组认定。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

期间提出异议，确有新的事实证据的，经认定小组核实重新启动异议认定。

五、其他规定

（一）未登记房屋建设时间的确定以房屋普查图册、基础地形图、航摄底片等为依据。已取得相关审批手续的，以建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证、宅基地审批表、宅基地超占费、规划管理规费（罚没）票据、城市基础配套设施费缴纳票据等为依据。

（二）未登记房屋当事人应主动提供相关证据材料，并对所提供的相关证据材料的真实性负责。弄虚作假，故意隐瞒或提供伪造证明文件的依法承担相应法律责任。

（三）实施单位、乡镇人民政府（街道办事处）、村（社、居）委会、认定小组相关人员应依法履行工作职责，不履行或违法履行工作职责的，追究相关责任。

（四）本办法自 2023 年 11 月 1 日起施行。《瑞安市人民政府办公室关于印发瑞安市征收集体土地范围内未登记房屋认定处置办法的通知》（瑞政办〔2021〕37 号）同时废止。

抄送：市委各部门，市人大常委会、市政协办公室，市人武部，市监委，
市人民法院，市人民检察院，各民主党派、人民团体、新闻单位。

瑞安市人民政府办公室

2023 年 9 月 24 日印发
