

温州市鹿城区人民政府办公室文件

温鹿政办〔2023〕37号

温州市鹿城区人民政府办公室 关于印发温州市鹿城区征收改造范围内未经 登记建筑调查认定处理办法的通知

各街镇办事处、镇人民政府，区政府直属各单位：

《温州市鹿城区征收改造范围内未经登记建筑调查认定处理办法》已经十届区政府第19次常务会议审议通过，现印发给你们，请结合实际，认真执行。

温州市鹿城区人民政府办公室

2023年5月8日

（此件公开发布）

温州市鹿城区征收改造范围内未经登记建筑 调查认定处理办法

第一条 为维护公共利益、保障当事人合法权益，根据《土地管理法》《土地管理法实施条例》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《浙江省土地管理条例》《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》《浙江省违法建筑处置规定》《温州市区违法建筑认定标准（试行）》等规定，结合鹿城区实际，制定本办法。

第二条 鹿城区征收改造范围内未经登记建筑的调查认定处理，适用本办法。

第三条 区人民政府设立温州市鹿城区征收改造范围内未经登记建筑调查认定处理工作领导小组（以下简称领导小组），区民政局、区司法局、区住建局、区农业农村局、区综合行政执法局、区城乡改造和编研中心、市自然资源和规划局鹿城分局、市不动产登记服务中心鹿城办证处以及各街镇为领导小组成员单位。

领导小组下设办公室（以下简称区认定办）在区城乡改造和编研中心，负责未经登记建筑的政策研究、核实认定、异议复查、部门协调、指导监督等日常工作。

第四条 未经登记建筑调查认定按如下程序进行：

（一）基础调查

征收实施单位发布房屋调查登记公告并逐户开展未经登记建筑的情况调查。未经登记建筑权利人应当予以配合并在期限内提供与其现状未经登记建筑具备关联性的建设审批等相关材料。

征收实施单位函请自然资源和规划部门根据初步调查的权利人、坐落、面积等基础信息对未经登记建筑是否存在用地或建房的申请与审批、处罚与补办等情况进行查询。

（二）认定公示

征收实施单位汇总基础调查情况并就未经登记建筑的权利人、坐落、面积、用途、建设年份、属可视为合法或违法等提出初步认定意见报区认定办。

区人民政府出具的认定意见以列表形式由征收实施单位在征收改造地块和所在街镇、村集体经济组织（社区）等公示栏进行公示 7 个工作日。

对公示的认定意见有异议的，应当自公示期届满之日起 5 个工作日内以书面形式提出并附上相应的证明材料。规定期限内未提出异议的，后续补偿按照公示结果确定。

（三）异议处置

区认定办对认定公示异议进行核查，情况复杂的采取成员单位联席会议方式核查。

核查结果在征收改造范围内公示 7 个工作日，后续补偿按照核查结果确定。

未经登记建筑权利人因不可抗力等原因未能在规定期限提

出异议且确有新的事实证据的，经征收实施单位核实报区认定办重新启动异议认定。

第五条 位于旧城区内 1984 年 1 月 5 日《城市规划条例》实施前已建成并延续至今的、位于旧城区外 1990 年 4 月 1 日《中华人民共和国城市规划法》实施前已建成并延续至今的未经登记建筑，认定为可视为合法建筑。

未经登记建筑是否符合上述规定时限，原则上以该时限之后该地段历年地形资料为判定依据。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为精准反映建房时限的，可结合历史资料综合分析判定。

第六条 未经登记建筑经查证核实属下列因历史原因建房手续不完整情形之一，且现状对应部位实测面积未超出相关手续记载体量的部分经核实后认定为可视为合法建筑：

（一）已取得规划部门建设工程规划许可并按照许可内容建设的；

（二）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；

（三）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设施配套费的；

（四）位于旧城区内曾经取得临时建设工程规划许可手续的个人住宅房屋；

（五）因违法用地经原土地管理部门处理后作价回购的房

屋；

（六）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。

主张因历史原因建房手续不完整的未经登记建筑权利人，应当在规定期限内及时提供与该未经登记建筑具备关联性的材料供征收实施单位查证核实。权利人提供上述第（六）项材料，但1990年3月31日之后最接近该时点的地形资料显示未有房屋建成或房屋建成后又经过改建的，认定提供的材料与现状未经登记建筑不存在关联性。

第七条 不符合本办法第五条、第六条规定情形的违法建筑不予补偿，若符合奖励补助规定的从其规定。

通过抬升、降低、增加楼板（地板、天花板）或原开放式阳台后封闭等对既有建筑范围内局部改动的方式而增加的阁楼、插（夹）层、封闭阳台等面积，不予补偿。

第八条 经批准新建房屋后应拆除旧房方可对新房予以验收，但当事人建新未拆旧的，两处房屋仅能有一处认定为合法或视为合法并予以补偿安置。

建成时限符合本办法第五条规定的低于相对标高的地下层或地下室（含已围护的架空层）、非常规结构未经登记建筑（简易房、棚房）等，按建造成本予以货币补偿。

第九条 除另有特殊规定外，可视为合法未经登记建筑原则上按照初始用途确定征收补偿标准的适用。初始用途原则上根据

查证核实的历史资料所记载的情况确定，缺乏历史资料记载的根据建筑结构、规格、面积、历年基础地形图标注结合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实在相关单位留存的土地登记、用地申请或审批、建房申请或审批、违法用地和建房的处罚或补办等历史资料。

第十条 未经登记建筑权利人应当对其提供的证明材料和相关事项陈述的真实性负责。以虚假、隐瞒等手段获取不当补偿的，将按照国家有关规定承担法律责任，构成犯罪的依法追究刑事责任。

第十一条 本办法所称未经登记建筑指未依法登记取得房产证的房屋，所称旧城区指 1988 年版《温州市旧城控制性详细规划》所规定的旧城区范围，所称地形资料指基础地形图或航摄影像。

第十二条 本办法自 2023 年 6 月 10 日起施行。《关于进一步规范鹿城区征收改造范围内未经登记房屋调查认定处理工作的实施意见》（温鹿政办〔2017〕93 号）同时废止。本办法发布之日起征收改造范围内未经登记建筑尚未作出认定的，适用本办法规定的程序进行认定。

抄送：区委各部门，区人大常委会、政协办公室，区人武部，区法院，
区检察院，各群众团体。

温州市鹿城区人民政府办公室

2023年5月10日印发
