

本溪市人民政府文件

本政发〔2014〕17号

本溪市人民政府关于本溪市 国有土地上房屋征收范围内未经 登记建筑处理的指导意见

各区人民政府，本钢，市政府有关委办局、直属机构：

为规范全市国有土地上房屋征收范围内未经登记建筑调查、认定和处理工作，维护公共利益，保障被征收人合法权益，依法处理违法建设行为，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《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》、《本溪市国有土地上房屋征收与补偿办法》（市政府令第174号）和《本溪市城市管理相对集中行政处罚实施办法》（市

政府令第 96 号) 等法律法规, 市政府现就全市国有土地上房屋征收范围内未经登记建筑处理等工作提出如下指导意见:

一、范围和原则

(一) 市区国有土地上房屋征收范围内未经登记建筑(以下简称未经登记建筑)的调查、认定和处理, 适用本指导意见。

(二) 未经登记建筑的调查、认定、处理应坚持公开、公平、公正和尊重历史、依法合理、区别对待、便捷高效的原则。

二、职责分工

区人民政府负责本辖区未经登记建筑的调查、认定和处理。

区人民政府应当成立联合工作组, 负责本辖区未经登记建筑调查、认定和处理的具体实施工作。联合工作组由区房屋征收、规划建设、综合执法、民政、公安、消防、信访、监察、审计以及乡(镇、街道)、房屋征收实施机构等部门和单位组成, 市国土资源、市房产等部门要安排专人配合。联合工作组代表区政府建立例会制度, 采取集体讨论形式, 负责对市国土资源、市房产、区规划建设、区综合执法等承办部门和单位出具的审核复查意见予以审核、复核, 并做出决定。联合工作组办公室设在区房屋征收部门, 由各成员单位抽调专人组成。联合工作组办公室负责组织复查以及综合协调、督办、会务等日常工作。

市国土资源部门负责对未经登记建筑曾经取得用地审批手续和土地证照的合法性、有效性出具证明; 负责对在原集体土地被征为国有土地前已建设未经登记建筑的用地手续进行认定和处

理。

市房产部门负责认定未经登记房屋权利人家庭成员（指夫妻双方及未婚子女）在市区内住房登记情况、近一年内家庭成员是否有转移产权记录、核实房屋面积等工作。

区规划建设部门负责对未经登记建筑曾经取得城建审批手续的合法性、有效性出具证明；对可部分参照合法建筑进行补偿的建筑、影响城乡规划尚可采取改正措施的违法建筑、严重影响城乡规划的违法建筑提出认定和处理意见等工作。市规划建设部门应对区规划建设部门未经登记建筑认定和处理工作提供指导。

区综合执法部门负责对未经登记建筑的执法处理记录出具证明；依据联合工作组处理意见，依法对影响城乡规划的违法建筑实施行政处罚或依法拆除。

区房屋征收部门负责组织乡（镇、街道）或房屋征收实施单位调查未经登记建筑基本情况；负责认定后的补偿工作。

区民政部门负责对未经登记建筑权利人城乡低保边缘对象的身份认定工作。

区公安部门负责对未经登记建筑权利人户籍情况出具证明；配合调查、审查、复查和征收处理秩序维护等工作。

区消防部门负责未经登记建筑占用消防通道情况的认定工作。

区信访部门负责信访接待、协助维稳等工作。

区审计、监察部门按照各自职责做好审计、监察等工作。

乡（镇、街道）和房屋征收实施单位负责配合区房屋征收部门，对未经登记建筑的基本情况进行调查，并收集、整理相关调查材料。

三、认定和处理

（一）未经登记建筑应按照部分参照有产权房屋建筑、影响城乡规划尚可采取改正措施的违法建筑、严重影响城乡规划的违法建筑和在原集体土地被征为国有土地前已经建设的建筑等四种类型分别进行认定和处理。

（二）1990年3月31日前建设、建筑檐高2.2米以上、建筑面积15平方米以上、具备独立生活居住条件的未经登记建筑，具有下列情形之一的，经依法认定和处理后，可以按照建筑面积的80%参照有产权房屋予以补偿：

1. 提供建设用地批准文件或建设工程规划许可证明材料。
2. 提供规划建设部门批准的自筹自建、民建公助、互助自建或市政府同意以其他形式建设个人住宅的审批文件。
3. 提供其他相关规划建设行政主管部门核发的有效批准文件。
4. 影响城市规划，属尚可采取改正措施，按照规划建设部门意见，实施行政处罚决定执行完毕的。
5. 取得乡（镇、街道）以上人民政府或县（区）国土资源、规划建设等部门的批准文件，且按照批准文件建设的农村村民住宅。

(三) 1990年3月31日后建设, 具有下列情形之一的, 应当认定为影响城乡规划尚可采取改正措施的违法建筑, 经依法认定和处理后, 可支付由房地产价格评估机构按照建筑安装工程造价结合成新予以评估确定的建造成本:

1. 未取得建设工程规划许可证擅自进行建设, 建设内容属尚可采取改正措施消除其对规划实施影响, 按照规划建设部门意见, 实施行政处罚执行完毕的。

2. 未按照建设工程规划许可证规定擅自建设, 建设改变规划许可内容部分属尚可采取改正措施消除其对规划实施影响, 按照规划建设部门意见, 实施行政处罚执行完毕的。

(四) 具有下列情形之一的, 应当认定为严重影响城乡规划的违法建筑, 经依法认定和处理后, 不予补偿:

1. 未取得建设工程规划许可证或未按照建设工程规划许可证规定进行建设, 属严重影响城乡规划无法采取改正措施消除影响, 具有下列情形之一的:

(1) 占用城市规划或现状公园、绿地、道路、停车场、广场、高压供电走廊以及压占各种地下管线和消防通道进行建设的。

(2) 在文化古迹保护地段进行建设的。

(3) 建筑间距不符合国家和省、市有关标准规范的。

(4) 严重影响居民居住环境的。

(5) 妨碍公共安全、公共卫生、城市交通、市容景观和侵

占公共用地的。

(6) 在合法建筑上新建、改建、扩建的建筑物。

2. 在乡（镇、街道）、村规划区内未依法取得乡村建设规划许可证或未按照乡村建设规划许可证规定进行建设，乡（镇、街道）责令停止建设，逾期未改正的。

3. 未经批准或未按照批准内容进行临时建设的以及临时建筑物、构筑物超过批准期限未拆除的。

4. 房屋征收范围确定后，在征收范围内新建、改建的建筑以及扩建建筑新增部分。

5. 法律法规规定的其他严重影响城乡规划行为的。

(五) 对在原集体土地被征为国有土地前已建设未经登记建筑，应当参照我市集体土地上房屋征收规定进行认定和处理。

(六) 未超过批准期限的临时建筑，按照建筑安装工程造价结合剩余使用期限确定补偿金额。未明确批准期限的，批准期限按两年确定。

(七) 违法建筑和超过批准期限的临时建筑使用人符合住房保障条件的，可由所在区人民政府优先安置保障性住房。

四、认定依据

(一) 各级政府和相关部门、单位的历史性文件，包括图纸（航拍图、测绘图）、审批文件、处罚文书以及相关证人出具的证明等为基本证据。

(二) 认定未经登记建筑是否符合本指导意见规定的相关时

限，原则上以该时限之后该地段最接近该时点的航拍图和测绘图为依据。

（三）无人主张权利或权利人不配合，查证航拍图、测绘资料仍无法查证建设时间等情况的，以乡（镇、街道）出具的证明材料为依据。

（四）权利人提供或有关政府部门收集的未经登记建筑相关证照、资料，其真实性和有效性由制作、出具该证据的部门负责。

五、工作程序

（一）未经登记建筑的调查、认定和处理等工作按照以下程序操作，并在规定时限内完成：

1. 调查。在对被征收区域进行调查登记时，区房屋征收部门应在征收范围内组织房屋所在地乡（镇、街道）和房屋征收实施单位，查明未经登记建筑的权利人、使用人、位置、建设时间、用途、结构、建筑面积、层数、取得的审批手续等基本情况。在现状实测图上标清图示，拍摄照片，收集有关部门出具的证明材料以及能够证明建设时间的航拍图、测绘图。以户为单位建立登记台账，形成案卷，做到一户一档，在8个工作日内完成上述调查内容，并填写《国有土地上房屋征收范围内未经登记建筑调查认定申请书》，持全部调查材料报联合工作组办公室审查。

2. 审查、审核。联合工作组办公室在1个工作日内初步确

定未经登记建筑的类型，移送市国土资源、市房产、区规划建设或区房屋征收等承办部门和单位审查。承办部门和单位在3个工作日内提出审查意见，报联合工作组集体讨论，联合工作组应在5个工作日内做出审核决定。因建设年代久远，成因复杂，承办部门和单位难以提出认定意见的重大疑难未经登记建筑，应由联合工作组集体讨论决定。

移送案卷事实不清、材料不足的，承办部门和单位应在2个工作日内，要求区房屋征收部门补充完善。

区房屋征收部门依据联合工作组的审核决定，在2个工作日内制作完成《国有土地上房屋征收范围内未经登记建筑调查认定告知书》（以下简称认定告知书），依照本指导意见规定公示、送达。

3. 复查、复核。征收实施单位或未经登记建筑权利人对联合工作组认定意见有异议的，应在公示期届满3个工作日内向联合工作组书面提出重新认定申请，说明理由并提供相应证据。

有异议但不足以影响审核决定的，不予复查；有异议且可能会影响审核决定的，联合工作组办公室应组织相关承办部门和单位，在3个工作日内完成复查，提出复查意见，并报联合工作组集体讨论，联合工作组应在5个工作日内做出复核决定。房屋征收部门依据复核决定，在2个工作日内制作完成《国有土地上房屋征收范围内未经登记建筑调查认定决定书》（以下简称认定决定书），依照本指导意见规定公告、送达。

4. 公示、公告及送达。房屋征收部门负责将认定告知书或认定决定书依法送达权利人，同时在征收范围内公示、公告。公示、公告时间不少于7日。

无法送达权利人的，应当采取公告送达方式，在其建筑上张贴公告和本溪日报上刊登公告，自公告之日起30日内无权利人主张权利的即视为送达。

认定告知书、认定决定书以及公示、公告等文书应加盖所在区人民政府公章。

5. 执行。认定告知书和认定决定书送达后，各相关成员单位应按照本指导意见规定和部门职责，依据认定告知书和认定决定书的内容依法执行。

6. 建档。相关承办部门和单位应结合各自工作职责，按户建立未经登记建筑调查、认定和处理档案，永久保存。同时，要制作副本，移交区房屋征收部门永久保存。

（二）在未经登记建筑调查、认定和处理中，对依法应予以行政处罚的，在下达认定告知书、认定决定书的同时，依照行政处罚法规定一般程序，对权利人予以行政处罚，并建立行政处罚档案，永久保存。

（三）权利人对未经登记建筑认定结论不服的，可在法定期限内提起行政复议或行政诉讼。

六、其他事项

（一）未经登记建筑权利人应本着实事求是的原则配合调

查、认定和处理等工作，并对提供相关证据材料的真实性负责。弄虚作假、伪造证据的，依法承担相应责任。

（二）有关部门和单位及其工作人员在未经登记建筑调查、认定和处理工作中，存在玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等违法行为的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（三）区人民政府可依据本指导意见制定具体实施细则，对本指导意见未能包括的情形，联合工作组可依据有关法律法规及相关规定综合考虑做出认定和处理。

（四）本指导意见自2014年4月16日起执行，《关于对全市未确权房屋实施权属登记的通知》（本政办发〔2004〕50号）同时废止。

（五）本指导意见实施前，国有土地上房屋征收工作未经登记建筑调查、认定和处理尚未结束的，参照本指导意见执行。

（六）尚未实施的棚户区改造项目范围内涉及未经登记建筑调查、认定和处理的，可以参照本指导意见执行。

