平阳县征收改造范围内未经登记建筑调查认定处理办法（征求意见稿）

**第一条（制定目的）** 为规范未经登记建筑调查认定处理工作，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》等规定，结合本县实际，制定本办法。

第二条（适用范围） 平阳县行政辖区征收改造范围内的未经登记建筑调查认定处理，适用本办法。

第三条（机构设置） 县人民政府成立平阳县未登记房屋调查认定处理工作领导小组（以下简称领导小组），由县政府分管领导任组长，县民政局、县司法局、县自然资源与规划局、县住房和城乡建设局、县农业农村局、县综合行政执法局、县不动产登记中心及乡镇人民政府为领导小组成员单位。

领导小组下设平阳县未登记房屋调查认定处理工作领导小组办公室（以下简称“县认定办”），县认定办设在县住房和城乡建设局，负责未经登记建筑的政策研究、核实认定、异议处置、部门协调、指导监督等日常工作。

第四条（认定程序） 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及时提供与其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等相关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、以及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、土地性质、建设年份、属可视为合法或违法等提出初步认定意见，报县认定办以县人民政府名义出具认定意见。认定意见可与房屋调查情况一并以列表形式在征收改造地块和所在地乡镇、村（社区）集体经济组织等公示栏进行公示7个工作日，不再另行送达。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。县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间提出异议或确有新的事实证据的，经县认定办核实重新启动异议认定。

第五条（视为合法情形一） 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，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，具体根据《未经登记建筑建造时限判定标准》确定。

第六条（视为合法情形二） 主张因历史原因建房审批手续不完整的未经登记建筑权利人，应当及时向征收实施单位提供与该未经登记建筑具备关联性的证明材料供查证核实。

经查证核实属下列情形之一，且未经登记建筑面积在相关手续记载体量范围内的，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；

（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）因违法用地经土地行政管理部门处理后作价回购的房屋；

（五）1990年4月1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。

权利人提供上述第（五）项所述材料，但1990年4月1日之后最接近该时点的基础地形图显示未有房屋建成或房屋建成后已经过改建的，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（不符合补偿情形） 未经登记建筑属下列情形之一的，认定为不符合补偿安置条件：

（一）不符合本办法第五条、第六条规定情形的建筑；

（二）通过抬升、降低原有楼板（地板、天花板）或增设楼板等对既有建筑内部结构改动增设的楼层。

第八条（特殊情形） 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。

符合本办法第五条规定建造时限的非常规结构建筑物、不计算建筑面积的附属建筑或低于相对标高的地下层（地下室）等，按评估确定的建造成本予以货币补偿。

第九条（用途确定） 可视为合法未经登记建筑按照初始用途确定征收补偿标准适用。初始用途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、各时期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证在相关单位留存的土地登记或用地审批、建房申请或审批、处罚补办等历史档案资料等。

第十条（法律责任） 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（实施时间） 本办法自2023年x月x日起施行。本办法施行之日起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。

附件1

未经登记建筑建造时限判定标准

一、判定依据

（一）未经登记建筑是否属《平阳县征收改造范围内未经登记建筑调查认定处理办法》第五条规定时限前建成，原则上以该时限之后该地段最接近该时点的基础地形图及此后历年基础地形图结合航摄影像为判定依据。经查证核实的相关用地审批、建房许可、处罚补办等与未经登记建筑具备关联性的历史资料可更为精准反映建房时限的，可以历史资料为判定依据。

（二）运用基础地形图判定建房时限的，属地乡镇应委托具备地理信息与勘察测绘资质的测绘机构就基础地形图出具判读意见。因异议核查等需要，测绘机构可根据委托对基础地形图对应的同期航摄影像出具判读意见。

二、同期航摄影像与基础地形图的适用判定

因航摄影像与基础地形图在制作时间、成图方法、投影方式、精密程度不同，测绘机构对同期航摄影像与基础地形图两者判读意见所呈现的未经登记建筑状况存在表述差异时，按如下标准进行判定：

（一）基础地形图标注存在建筑物，但同期航摄影像显示不存在建筑物的。判定基础地形图所标注的建筑物建于航摄之后、基础地形图成图之前。

（二）受云彩、树冠、毗邻建筑物或其阴影遮挡等导致航摄影像局部无法判读的，若未经登记建筑权利人无确凿证据证明基础地形图存在错误的，以同期基础地形图标注（包括是否存在建筑物以及建筑结构、层数等）为准。

（三）基础地形图标注存在“棚”结构建筑物，同期航摄影像判读“存在建筑物影像，屋面性质为简易”的，以同期基础地形图标注（包括是否存在建筑物以及建筑结构、层数等）为准。

（四）基础地形图未标注存在建筑物，但同期航摄影像判读“存在顶盖为简易或低矮建筑物”的。判定航摄时存在达不到可供生产生活之用标准的建筑物或构筑物。

三、拆（改）建、抬（扩）建的判定

（一）现状未经登记建筑与基础地形图标注建筑物的四至范围一致，但现状未经登记建筑的结构或层数较基础地形图已发生变化的：

1.现状未经登记建筑为常规结构，但基础地形图标注为“棚”或“简易”结构。判定现状未经登记建筑系基础地形图成图后拆（改）建而成。

2.现状常规结构未经登记建筑层数超出基础地形图标注常规结构建筑物层数的，对现状未经登记建筑与基础地形图层数相同部分判定为成图前已建成，对现状增加的层数判定为成图后抬建而成。

3.现状常规结构未经登记建筑与基础地形图标注常规结构建筑层数相同。现状未经登记建筑存在可计算建筑面积的阁楼，且同期航摄影像所反映的建筑物亦为坡形屋顶的。经实地踏勘，若未发现现状未经登记建筑存在降低楼板（天花板）、整体或局部抬高原有屋面等改动情形之一的，判定现状阁楼与主体建筑系一体建设而成；发现存在前述结构改动情形的，判定现状阁楼系航摄后改建而成。

（二）基础地形图标注的建筑物与现状未经登记建筑的四至范围已不一致的：

1.现状未经登记建筑四至范围明显小于基础地形图标注范围的，对现状未经登记建筑判定为基础地形图成图后拆（改）建而成。

2.现状未经登记建筑四至范围明显大于基础地形图标注范围的。经现场踏勘若现状与基础地形图房屋重叠部分的顶盖、墙体均仍保留未改动的，重叠部分判定为成图前建成。反之对现状未经登记建筑整体判定为成图后拆（改）建而成。

四、特殊情形的判定

前述未涵盖情形的判定，由县认定办召集成员单位以联席会议方式研究确定。

附件2

未经登记建筑不视为合法但可

适当补助的情形

（征求意见稿）

**说明：**根据规定，下列情形应当定性为违法建筑。但此类违法建筑又有可酌情在征收补偿过程中予以适当考虑的因素。为充分保障当事人的权益，结合以往我县工作实际提出以下处理方式和标准。

一、已取得建设工程规划许可但现状房屋系“超高、超容”建设且超出合理误差的。

对建设工程规划许可范围内部分，在规定期限内签约的参照视为合法标准予以补助，未在规定期限内签约的按前述标准的80%予以补助。

二、基础地形图与现状比对显示未经登记建筑的四至范围不一致，经认定现状未经登记建筑系法定时限后改建而成，但两者重叠部位又均为常规结构的。

对常规结构重叠部分，在规定期限内签约的参照视为合法标准予以补助；在规定期限后签约的按前述标准的80%予以补助。

三、未办理合法用地手续但已经规划部门处罚并缴纳市政基础配套设施费的住宅房屋。

（一）国有土地：在规定期限内签约的按评估比准价的70%（不低于安置房建设总成本（含建安成本、配套费、前期费用等））予以奖励购买安置房，未在规定期限内签约的按评估比准价的90%（不低于安置房建设总成本（含建安成本、配套费、前期费用等））予以奖励购买安置房。

（二）集体土地：在规定期限内签约的按评估比准价的70%（不低于安置房综合成本（含土地取得成本、工程建设总成本））予以奖励购买安置房；未在规定期限内签约的按评估比准价的90%（不低于安置房综合成本（含土地取得成本、工程建设总成本））予以奖励购买安置房。

前述可奖励购买面积根据缴费面积及其对应部位房屋现状实测面积就低确定。安置房的层次、朝向差价另行按实结算。

四、1987年1月1日至1998年12月31日之间建造延续使用至今，但未办理合法建设手续的住宅房屋。

按程序认定并公示后，在规定期限内签约的参照视为合法标准予以补助，未在规定期限内签约的按前述标准的80%予以补助。

五、1999年1月1日至2010年10月1日《浙江省城乡规划条例》实施前建成，已取得土地审批手续、规划审批或相关清理补办手续，未登记《房屋所有权证》的农村村民住宅房屋。

在规定期限内签约的参照视为合法标准予以补助，未在规定期限内签约的按前述标准的80%予以补助。

六、1984年航拍之前存在的住宅房屋，在1999年1月1日前，自然灾害或其他原因倒塌或因故自行拆除，2007年1月1日前在原址上重建，延续使用至今。

按原重建前的房屋状况认定的，在规定期限内签约的参照视为合法标准予以补助，未在规定期限内签约的按前述标准的80%予以补助。

七、1999年1月1日至2006年12月31日之间建成但未办理合法建设手续的住宅房屋。

在规定期限内自行拆除的，给予适当清障费补助，但不予补偿安置。