关于嵊泗县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

（意见征求稿）

各乡镇人民政府，各有关单位：

为规范嵊泗县征收改造范围内未经登记建筑调查认定处理工作，保障被征收人的合法权益，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》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《浙江省城乡规划条例》《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》《浙江省土地征收程序规定》等法律法规，结合我县实际，制定本实施意见。

一、组织构架

嵊泗县人民政府成立嵊泗县未经登记建筑调查认定处理领导小组，由县政府分管领导任组长，成员单位为县住建局、县资源规划局、县农业农村局等部门及征收改造所在地乡（镇）人民政府，认定办设在县自然资源和规划局，并根据征收项目情况组建工作专班，负责具体工作。

住建、资源规划、农业农村、乡（镇）人民政府等相关部门按各自职责对全县征收改造范围内未经登记建筑进行认定和处理。

资源规划局负责对未经登记建筑的规划许可、建设用地的合法性和建筑用途进行认定。

住建局负责对未登记建筑的建筑结构、房屋安全、施工许可情况进行认定，负责对需立案查处的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的规定建设的违法建筑进行查处。

农业农村局负责指导乡镇人民政府对未经登记建筑的宅基地资格权进行认定。

乡（镇）人民政府负责对未经登记建筑一户一宅和建房资格进行认定。

二、适用范围

嵊泗县人民政府为了公共利益需要，对特定区域内的土地和房屋进行征收改造，征收改造范围内的未经权属登记建筑调查认定处理，适用本意见。

三、认定内容

未经登记建筑认定意见范围应包括整个未经登记建筑，主要内容应包括被征收人、坐落、面积、用途、土地性质、建设年份等，以及未经登记建筑视为合法建筑或违法建筑的性质情况。认定意见内容纳入补偿协议或补偿决定，作为是否符合补偿政策依据之一。

四、认定原则

未经登记建筑的认定和处理，应遵循尊重历史、实事求是、程序合法、结果公开的原则。

五、合法性认定标准

（一）对未登记的集体土地上建筑，属于本村集体经济组织成员，符合一户一宅规定，具备下列情形之一的认定为合法建筑：

1.1982年2月13日《村镇建房用地管理条例》实施前，农民占用宅基地建房且至今未扩建或翻建的；

2.1982年2月13日《村镇建房用地管理条例》实施起至1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施前，农民未经批准或超过批准面积占用宅基地建房的，且1987年1月1日后未发生变化的；

3.1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施起至2008年1月1日《中华人民共和国城乡规划法》实施前，农民未经批准或超过批准面积占用宅基地建房的，建房者符合建房条件，且所建房屋符合国土空间规划，经本农村集体经济组织同意并公示无异议的，补办用地审批手续后；

4.2008年1月1日《中华人民共和国城乡规划法》实施起至2017年10月23日《嵊泗县农村宅基地违法行为的处置指导意见》（嵊土资〔2017〕81号）出台前，农民未经批准或超过批准面积占用宅基地建房的，建房者符合建房条件，且所建房屋符合国土空间规划，且县政府决定可以确定宅基地的，经本农村集体经济组织同意并公示无异议的，补办用地审批手续后。

（二）有下列情形之一，因历史原因审批手续不完整而未经登记的其他房屋，可视为合法建筑：

1.1984年1月5日《城市规划条例》实施前已建成的且至今未扩建或翻建的；

2.1984年1月5日《城市规划条例》实施起至1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施前已建成且已取得用地许可证或建设许可证的；

3.1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施起至2008年1月1日《中华人民共和国城乡规划法》实施前已建成的，且已取得合法土地使用手续或已取得建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证，符合国土空间规划，补办用地或规划许可审批手续并缴纳相关规费后。

（三）经依法批准的临时建筑，在规定批准期限内，符合临时用地相关规定和临时建筑有关规范要求的，认定为合法建筑。

（四）不符合上述（一）（二）（三）项规定的未经登记建筑，认定为违法建筑，不予补偿。但存在特殊历史原因的，经县人民政府确定可给予适当补助。

（五）未经登记建筑建造年限的认定，原则上以该建筑建成前后的基础地形图（或其航摄影像，以两者最接近的为准）作为认定工作基准图的依据。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精准反映建房时限的，可结合历史资料综合分析判定。

六、用途认定

未经登记建筑的用途根据查证核实的历史资料所记载的用途情况确定，缺乏历史资料记载的，根据建筑结构、面积、各时期基础地形图标注结合其他佐证材料及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、建房许可、处罚补办等历史档案资料等。

七、认定程序

（一）调查登记。征收改造实施单位在征收范围内发布征收改造公告后，告知被征收人及时提供涉及未经登记建筑的建设、审批等相关材料，并具体承担被征收人、坐落、面积、用途、土地性质、建设年份情况的调查登记工作。

（二）认定公示。征收实施单位根据调查收集的资料、证据，提出初步意见，报嵊泗县未经登记建筑调查认定处理领导小组审查后以县政府名义逐户出具认定意见。未经登记建筑认定意见以列表形式统一在征收地块和所在地乡（镇）、村集体经济组织（社区）公示栏进行公示，公示期不少于七个工作日。公示期届满之日起五个工作日内未对调查情况提出书面异议的，后续补偿相关信息按照公示结果确定。

（三）异议处置。有被征收人在规定期间内对认定结果提出异议的，在收到书面异议申请后，由征收实施单位予以调查核实，情况复杂的，可以采取召集成员单位召开联席会议研究等方式进行核查。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。核查结果再次进行公示，公示期不少于七个工作日，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，确有新的事实证据的，经征收实施单位核实重新启动异议处置。

（四）对情况特殊难以判定的，可以由征收实施单位牵头召集县未经登记建筑认定工作专班通过现场踏勘、历史资料分析等方式研究并出具意见。

八、附则

（一）被征收人应遵循实事求是的原则，对所提供的相关证据材料的真实性负责。弄虚作假、提供伪造证明文件的，依法承担相应法律责任。

（二）本实施意见自2024年\*月\*日起施行。

（三）本办法施行之日起，未经登记建筑尚未作出认定的，按照本实施意见相关规定和程序执行。

嵊泗县人民政府

2024年\*月\*日