乐清市征收集体土地范围内未登记建筑

认定办法（征求意见稿）

为维护公共利益，规范征收集体土地范围内未登记建筑的认定工作，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》等法律法规，结合我市实际，制定本办法。

一、适用范围

本办法仅适用于乐清市征收集体土地范围内需作认定的未登记建筑，不作为未经登记建筑登记发证的法定依据。

本办法所称的未经登记建筑是指未取得《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建筑。

征收实施单位负责征收集体土地范围内未登记建筑的认定工作。市政府建立由市自然资源和规划、住建、农业农村、综合执法、不动产登记、项目建设单位及相关专家组成的乐清市征收集体土地范围内未登记建筑认定小组，负责列入“一事一议”项目的认定。

二、认定标准

（一）在土地和城乡规划相关法律法规施行前建成的未经登记建筑，按下列情形进行认定：

1.1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施前已建成，并延续至今未改扩建的建筑，按实际间数、建筑占地面积、建筑面积予以认定；

2. 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》实施前已建成且已取得合法土地使用手续（包括取得《土地使用权证》、宅基地审批手续或相关清理补办手续，下同）并延续至今未改扩建的建筑，按实际间数、建筑占地面积、建筑面积予以认定。

3.1993年11月1日至2010年10月1日《浙江省城乡规划条例》实施前已建成且已取得合法土地使用手续，未登记《房屋所有权证》的建筑，能提供相关规划审批手续（含清理补办手续，下同）的，按规划部门批准的间数、建筑占地面积、建筑面积予以认定；不能提供相关规划审批手续的，按土地使用手续确定的间数、建筑占地面积、建筑面积予以认定。

（二）有下列情形之一，因历史原因审批手续不完整的未经登记建筑，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：

1.已取得建设工程规划许可证件的建筑；

2.已取得建设用地规划许可证件、土地使用权，且按照规定已缴纳城市基础设施配套费的建筑；

3.已取得土地使用权，且已经原规划管理部门罚款处罚并按照规定缴纳城市基础设施配套费的建筑；

4.因违法用地经原土地管理部门处理后作价回购的建筑。

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

（四）已取得临时建设工程规划许可证或临时建设用地规划许可证,且未超出许可期限的建筑，认定为临时许可建筑。

（五）未经批准擅自改扩建而未登记的建筑，以原合法产权的登记面积予以认定。

（六）征收集体土地范围内未登记房屋属于下列情形之一的，不予认定：

1、相关部门已作出拆除或没收决定而暂未执行的建筑。

2、已经签订宅基地收回协议已落实宅基第或安置房的建筑。

3、已注销《土地使用权证》《房屋所有权证》，未拆除的建筑。

4、2010年10月1日以后建成的违法建筑

（七）未经登记建筑建造年限的认定，原则上以该建筑最接近该时点的基础地形图或其航摄影像结合历年基础地形图或其航摄影像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。

三、建筑用途认定

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、房屋登记或用地审批、建房许可、处罚补办等历史档案资料。

四、认定程序

（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工作。

（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，以市政府名义逐户出具认定意见，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书面异议的，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，市政府收到书面异议申请后，交由征收实施单位会同相关职能部门予以调查核实。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，并按原程序再次公示，认定结果以核查公示结果为准。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，确有新的事实证据的，经征收实施单位核实报市政府同意后重新启动异议认定。

五、附则

（一）征收实施单位、未经登记建筑权利人应遵循实事求是的原则，分别对搜集、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）本办法未尽事宜，由征收实施单位提出初步认定意见报市政府 “一事一议”后执行。

（三）本办法自年月日起施行。