

附件:

益阳市国有土地上房屋征收范围内 未经登记建筑认定暂行办法

(征求意见稿)

第一条 为规范国有土地上房屋征收范围内未经登记建筑的认定行为，维护公共利益，保障被征收人的合法权益，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》(中华人民共和国国务院令 第 590 号)、《湖南省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》(湖南省人民政府令 第 268 号)、《益阳市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》(益政发〔2020〕10 号)等有关法律法规，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法遵循依法依规、尊重历史、实事求是、程序正当、公平公正、结果公开的原则。

第三条 益阳市城市规划区国有土地上房屋征收范围内未经登记建筑的认定，适用本办法。

第四条 本办法所称的国有土地上房屋征收范围内未经登记建筑是指未依法进行房屋产权登记，没有取得房屋权属登记证书或不动产权证书的房屋。

第五条 市城市规划区国有土地上房屋征收范围内未经登记建筑的认定程序按照《益阳市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（益政发〔2020〕10号）执行。

第六条 各相关部门依照下列规定履行工作职责：

房屋征收实施单位应配合房屋征收部门开展前期调查工作，对建筑物当前的权属、建筑面积、建设年份、建筑结构、建筑用途等进行调查，并收集、整理相关资料。

市自然资源和规划部门对未经登记建筑占用的土地权属来源材料、建设工程规划许可等情况进行核实，市不动产登记部门负责对土地和建筑物权属登记情况进行核实。

市住房和城乡建设部门负责对未经登记建筑工程施工许可等情况进行核实。

市城管和行政执法部门负责对未经登记建筑未取得建设工程规划许可证和未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的违法行为是否接受行政处罚进行核实。

市场监管、税务、公安、卫生、文化、宗教等职能部门要积极配合，对征收范围内房屋的相关证照情况进行认真核实。

相关职能部门在收到房屋征收部门的未经登记建筑认定书面联系函及相关资料后，在7个工作日内将有关核实情况报联席会议集体研究。

第七条 国有土地上房屋征收范围内未经登记建筑符合以下情形之一的，经认定可参照合法建筑予以补偿。

(一) 原有房屋有合法房屋权属证书，原址改建后的房屋未办理房屋产权证或不动产权证书，原址改建后的房屋面积与原房屋登记簿面积一致的部分。

(二) 规划、建设手续齐全并按其规定建设，但未办理房屋产权证或不动产权证书。

(三) 有土地权属来源材料，并于1996年1月1日前建成的房屋，或1996年1月1日前的正射影像图（航拍图）中有影像记录。

(四) 有土地权属来源材料，同时经审批的建设施工图纸上有体现且符合《房产测量规范》(GB/T17986-2000)的架空层或车库等其它用房，并与已登记房屋主体一次性建成的建筑。

(五) 于2008年1月1日《中华人民共和国城乡规划法》实施前建设的房屋权属未登记且符合下列条件之一的建筑：

1. 有土地权属来源材料，且建筑总面积未超房屋建设时政府公布的基准容积率；
2. 已办理建设许可文件，且按其规定建设；
3. 已办理乡（镇）人民政府、街道办事处建房批准文件或者其它有关主管部门建房批准文件，且按其规定建设。

(六) 2008年1月1日《中华人民共和国城乡规划法》施行后，有土地权属来源材料，符合生产生活功能需要，建筑面积未超房屋建设时政府公布的基准容积率部分。

(七) 机关、企事业单位在1998年1月8日《中央国家机关国有资产处置暂行办法》实施前经主管部门批准处置国有资产给个

人且能提供所有权处置部门处置证明或缴纳房款证明，但未办理房屋产权登记的；改制工作组处置未彻底且仍属于国有或集体（公有）资产的。

（八）市人民政府认可的其他情形或法律规定的其他情形。

（九）本条第（二）款所确认的参照合法建筑予以评估，扣除相关办证费后予以补偿；本条第（三）、（四）、（五）、（七）款所确认的参照合法建筑予以评估，扣除相关报建、办证等税费后予以补偿（已缴纳的部分不予扣减）；本条第（六）款未经登记建筑扣除建设工程造价百分之五罚款后，参照合法建筑予以评估，扣除相关报建、办证等费用。

第八条 在规定期限内签订补偿协议，符合《房产测量规范》（GB/T17986-2000）的未经登记建筑，有下列情形之一的可适当给予补偿。

（一）1996年1月1日至2008年1月1日《中华人民共和国城乡规划法》施行前权属未登记的建筑，有土地权属来源材料，未办理规划等报建手续，超出建设时政府公布的基准容积率部分的房屋，可协商参照以不高于房屋征收评估价值的60%予以补偿，同时给予搬迁费、按期签订协议奖、按期搬迁奖、整体配合奖。

（二）2008年1月1日《中华人民共和国城乡规划法》施行后权属未登记的建筑，有土地权属来源材料且超出建设时政府公布的基准容积率的，或未办理用地及规划审批手续的，被征收人

配合房屋征收工作并自行拆除，可按建筑物成本价格给予补偿，超过规定期限未自行拆除的不予补偿。

第九条 拟征收范围公告公布后加建、搭建、新建的建筑，认定为违法建筑，不予补偿。

第十条 未经登记房屋的建筑面积，以具有房屋测绘资质的测绘机构按照《房产测量规范》(GB/T17986-2000)出具的测绘成果为依据。

第十一条 被征收人有义务配合未经登记建筑调查认定和处理工作，并提供真实有效的证明材料，伪造证明材料的依法承担法律责任。相关工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、弄虚作假的，依法予以处理。

第十二条 除本办法规定情形之外的其他特殊情形，由市、区人民政府（管委会）专题研究。

第十三条 本办法实施前已进行未经登记建筑认定的按原有办法处理。

第十四条 本规定自 2024 年 x 月 xx 日起施行。