

资阳市人民政府办公室

关于资阳市中心城区国有土地上房屋征收范围内

未经登记建筑认定有关问题的通知

雁江区人民政府、高新区管委会、临空经济区管委会，市级有关部门：

为规范资阳市中心城区国有土地上房屋征收范围内未经登记建筑的认定行为，保障被征收房屋所有人（以下简称被征收人）的合法权益，依据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《四川省国有土地上房屋征收与补偿条例》等法律法规，现就资阳市中心城区国有土地上房屋征收范围内未经登记建筑认定的有关问题通知如下。

一、适用范围

资阳市中心城区国有土地上房屋征收范围内未经登记建筑认定适用本通知。

本通知所称未经登记建筑是指未依法取得房屋权属登记证书的建筑物。

二、职责分工

（一）雁江区人民政府、高新区管委会、临空经济区管委会按《四川省国有土地上房屋征收与补偿条例》规定成立本辖区国有土地上房屋征收范围内未经登记建筑认定工作组（以下简称工作组），牵头组织开展本辖区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。

涉及雁江区资溪街道办事处、三贤祠街道办事处、莲花街道办事处范围内市本级项目，在城市管理行政执法体制下沉或规划执法权移交前，仍由市城市管理行政执法局牵头负责征收范围内未经登记建筑的认定工作。

(二) 自然资源规划、住房和城乡建设、农业农村等部门负责指导雁江区人民政府、高新区管委会、临空经济区管委会国有土地上房屋征收范围内未经登记建筑认定中本职责范围内的相关工作。

公安、不动产登记、市场监管、税务等部门配合雁江区人民政府、高新区管委会、临空经济区管委会做好调查、核实等工作。

三、认定原则、依据、标准

(一) 认定原则

对未经登记建筑的认定应当遵循依法依规、公开公正、公平合理、实事求是和尊重历史的原则。

(二) 认定依据

未经登记建筑认定应当以是否具有《土地使用权证》《选址意见书》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》等用地和规划建设手续为依据，同时结合航测图、工程竣工验收证明书、项目批准文件、税费票据、建筑现状平面图、建筑建造时间证明及其他相关材料确定。被调查人拒不提供土地、规划、产权等有关手续，经核查无档案记载的，由职能部门依法认定。

(三) 认定标准

1. 合法房屋认定

未经登记的建筑符合下列情形之一的，经依法认定、处理后，可参照合法建筑补偿标准予以补偿：

(1) 已取得《建设工程规划许可证》等自然资源规划部门批准同意建设相关文件的，根据批准文件结合实际进行认定。

(2) 已经自然资源规划、城管执法等部门查处的，按行政处罚内容进行认定。

(3) 已取得土地手续，并在《中华人民共和国城市规划法》实施后，于 1992 年 12 月 31 日前在国有土地上建成且未改建、扩建的未经登记的建筑。

(4) 《村庄和集镇规划建设管理条例》实施前（1993 年 11 月 1 日）在原集体土地（后依法转为国有土地）上建造的未经登记的建筑。

2. 房屋用途认定

(1) 未经自然资源规划部门批准而擅自改变用途的，以原批准的用途为准。

(2) 对凡于 1998 年 12 月 20 日前修建，无法确定设计用途，或虽设计用途明确，但因就业等特殊原因改变用途，并作为家庭主要生活来源的旧有合法房屋，在 1998 年 12 月 20 日前依法办理了工商、税务登记且征收时正在营业的，按实际用途认定。

对 1998 年 12 月 20 日以后修建的房屋，其用途严格按照《房屋权属登记证书》或《建设工程规划许可证》证载用途进行认定。

(3) 对合法房屋用途载明不清的，以自然资源规划部门意见为准。

3. 其他建筑的认定

对属于相关部门批准的规模养殖场、种植场，其建筑物参照未超过批准期限的临时建筑予以认定。

四、工作程序

(一) **调查**。房屋征收范围确定后，雁江区人民政府、高新区管委会、临空经济区管委会应当按《四川省国有土地上房屋征收与补偿条例》规定组织相关部

门依法对房屋征收范围内未经登记的建筑进行调查，查明建筑物的权属、位置、用途、建筑面积、建设时间、建筑结构等情况，并收集用地批准文件、土地权属证明材料、相关部门许可文件及其他相关建筑合法性的证明材料。

(二) 认定。相关单位将调查材料，报工作组申请认定。工作组组织相关职能部门对征收部门提交的资料、证据进行核查、认定，并出具认定意见。

(三) 公示。市中心城区国有土地上房屋征收范围内未经登记建筑认定结果，由工作组在征收范围内予以公示。公示期不少于 7 个工作日。未经登记建筑的权利人对认定结果有异议的，可在公示期内申请复核，工作组应组织相关职能部门在 10 个工作日内完成复核并公示。

五、因历史遗留原因形成的其他类型未经登记建筑，可由雁江区人民政府、高新区管委会、临空经济区管委会采取一事一议方式，进行调查、认定和处理。

六、法律、法规另有规定的从其规定。

七、本通知自 2021 年 4 月 1 日起施行，有效期 5 年。

资阳市人民政府办公室

2021 年 3 月 1 日