

平湖市人民政府文件

平政发〔2024〕3号

平湖市人民政府关于印发平湖市国有土地上 房屋征收涉及未经不动产登记建筑等问题 调查、认定和处理办法的通知

各镇人民政府、街道办事处，平湖经济技术开发区管委会、独山港经济开发区管委会，市政府各部门，市属各单位：

《平湖市国有土地上房屋征收涉及未经不动产登记建筑等问题调查、认定和处理办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

平湖市人民政府

2024年1月15日

（此件公开发布）

平湖市国有土地上房屋征收涉及未经不动产登记建筑等问题调查、认定和处理办法

为规范我市辖区内国有土地上房屋征收与补偿中涉及的未经不动产登记建筑等问题的调查、认定和处理工作，维护公共利益，保障被征收人的合法权益，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》和《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》等法律法规规定，结合我市实际，制定本办法。

一、适用范围

本办法适用于经市人民政府确定公布的本市国有土地上房屋征收范围内未经不动产登记建筑、不动产权利人不明确和改变用途的房屋、不计入发证面积的天井院落土地。

二、基本原则

国有土地上未经不动产登记建筑等问题调查、认定和处理工作应当坚持尊重历史、实事求是、程序合法和结果公开的原则。

三、认定内容

国有土地上房屋征收中未取得权属登记证明的建筑、不动产权利人不明确的房屋、现状用途与登记用途不符的房屋、不计入发证面积的天井院落土地。

四、认定部门

房屋征收范围确定后，由市人民政府组织公安局、司法局、自然资源和规划局、建设局、市场监管局、综合执法局、属地镇

街道等有关部门依法对征收范围内未经不动产登记建筑等问题进行调查、认定和处理。

五、调查、认定程序

(一) 房屋征收范围确定并公布后，房屋征收部门组织对未取得权属登记证明的建筑、不动产权利人不明确、改变用途房屋、不计入发证面积的天井院落土地的基本情况进行摸底登记，并做好测绘、留存影像及图片资料，固定证据，提供详细清单等。

申请人应在规定时间内提供相关证据或证明材料，并提出申请。

房屋征收部门对无产权关系证明、产权人下落不明、暂时无法考证产权合法所有人等房屋，在征收范围内进行现场予以公示（公示时间不少于7天）。

(二) 房屋征收部门根据摸底情况资料，召集有关职能部门按照各自部门职责进行现场调查、勘验、收集和固定相关影像、图片等资料证据。自然资源和规划局根据规划管理、土地管理的有关法律法规负责对未经不动产登记建筑、改变用途房屋出具书面认定意见。建设局根据建筑业管理的有关法律法规负责对未经不动产登记建筑的建筑结构、施工许可和竣工验收备案情况出具书面认定意见。市场监管局根据工商行政管理的有关法律法规负责对改变用途房屋的工商登记情况出具书面认定意见。公安局、司法局、综合执法局、属地镇街道负责配合相关部门对未经不动产登记建筑等问题的调查、认定和处理工作。

房屋认定结果经市人民政府确认后由房屋征收部门在征收

范围内进行公示，公示期满后送达申请人。

申请人存在异议的，应当在公告规定的公示期内向房屋征收部门申请复核，逾期未提出的，视为同意公告内容。如果申请人提出的，房屋征收部门应当提请市人民政府组织相关部门对申请人提出的异议以及相关证据材料进行复核，复核结果应当在房屋征收范围内公告。

不动产权利人不明确房屋认定结果无法送达的，由房屋征收部门进行现场公示和相应报刊上予以公告。在规定期限内未能确定权利人的，由市人民政府作出补偿决定。补偿款或产权调换房屋按照补偿决定依法由公证机构提存保全，不动产权利人明确后自行提取。

六、处理标准

（一）在征收范围内经城建、规划等部门审批并已建成的建筑，可认定为合法建筑。

（二）1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》施行前已建成，且建筑现状与1986年地形测绘图或1992年地籍测绘图所示状况一致的，可认定为合法建筑。

（三）1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》施行前已改变房屋用途并以改变后的用途延续使用的、2010年10月1日《浙江省城乡规划条例》实施后依法临时改变用途的房屋在批准期限内被征收的，按照《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》第三十条依法处理。

（四）房屋不动产登记用途为商业以外的被征收房屋，在征

收决定公告之日前已领取合法有效工商营业执照并连续经营 2 年（含）以上，根据沿街底层实际开业第一自然间合法建筑面积给予一次性货币补助。（按照市政府发布的年度房屋征收补偿、补助和奖励标准）。

（五）对于在土地使用权证中记载的土地使用者涉及的不计入发证面积的天井院落土地面积，应纳入评估范围，根据证载使用权类型对证载土地使用者予以补偿。

（六）认定结果为违法的，不予补偿。

七、法律责任

申请人有隐瞒事实、出具虚假证明、营私舞弊等行为的，一经查实，取消补偿，并依法承担责任。

有关部门及其工作人员履行职责中，存在玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等违法行为的，对直接负责的主管人员或其他直接责任人员依法给予行政处分；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

本办法未尽事宜，按国家、省、市相关规定予以调查、认定、处理。

八、施行日期

本办法自 2024 年 2 月 18 日起实施。《平湖市国有土地上房屋征收涉及未经不动产登记建筑等问题调查、认定和处理办法》（平政发〔2021〕52 号）同时废止。

- 附件：1. 国有土地上未经不动产登记建筑调查认定表
2. 国有土地上住改非、非改非认定表
3. 国有土地上改变房屋用途认定表

附件 1:

编号: _____

国有土地上未经不动产登记建筑调查认定表

征收项目: _____

申请人		房屋坐落		
主体房屋 权证编号		主体房屋 权证面积		
未经不动产登记建筑基本情况				
测绘面积 (M ²)	建筑 结构	建筑 用途	土地使用权证	申报建造年份
			地籍号	
情况说明				
建设局意见				
自然资源和规划局意见				
司法局意见				
市政府意见				
备注				

附件 2:

编号:

国有土地上住改非、非改非认定表

征收项目:

申请人		房屋坐落		
权证面积 (M2)		营业执照编号		
住改非、非改非基本情况				
房屋结构	住改非、非改非	房屋用途		住改非、非改非 时间
	测绘面积 (M ²)	房屋原用途	改变后用途	
情况说明				
建设局 意见				
市场监管局 意见				
司法局 意见				
市政府 意见				
备注				

附件 3:

编号:

国有土地上改变房屋用途认定表

征收项目:

申请人		房屋坐落		
权证面积 (M2)		营业执照编号		
改变房屋用途基本情况				
房屋结构	改变房屋用途	房屋用途		改变房屋用途时间
	测绘面积 (M ²)	房屋原用途	改变后用途	
情况说明				
市场监管局 意见				
自然资源和规 划局意见				
司法局 意见				
市政府 意见				
备注				

抄送：市委及各部门，市人大、政协，市纪委，市人武部，市法院、
检察院，各群团组织。

平湖市人民政府办公室

2024年1月16日印发
