

# 关于修改《关于市区国有土地上房屋征收中对未经登记的建筑调查、认定和处理的意见》的通知

(常建规〔2013〕4号)

各有关单位：

《关于市区国有土地上房屋征收中对未经登记的建筑调查、认定和处理的意见》（常建规〔2011〕2号，以下简称《处理意见》）自2011年8月18日正式实施以来，对规范我市房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益起到了积极作用。为进一步增强可操作性，更好地维护被征收人的合法权益，决定对《处理意见》作如下修改：

一、在第五点第1条后面增加一款，作为第二款：“1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》施行后在国有土地上建造的、1993年11月1日国务院《村庄和集镇规划建设管理条例》施行后在原集体土地（后依法转为国有土地）上建造的未经登记建筑（本条第三种情形除外），一律不得认定为合法建筑。”

二、将第五点第2条修改为：“对于1990年4月1日至2004年10月28日《常州市人民政府关于整治违法建设的通告》发布

## 常州市行政规范性文件

---

前在国有土地上建造的未经登记的建筑，以及 1993 年 11 月 1 日至 2004 年 10 月 28 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，区分以下情况进行处理：

（1）在国有土地使用权证范围内建造的，住宅房屋按被征收房屋类似房地产市场评估价的 95% 予以补偿；非住宅按被征收房屋（原用途）类似房地产市场评估价的 90% 予以补偿。

（2）在国有土地使用权证范围外及房屋共用部位上建造的，按被征收房屋的重置成新价予以补偿，被征收人在规定的奖励期限内签订协议并将房屋交付拆除的，可以给予适当补贴，补贴标准由辖区房屋征收部门拟定，报市房屋征收部门批准后执行。

三、将第五点第 3 条修改为：“2004 年 10 月 28 日至 2008 年 1 月 1 日《中华人民共和国城乡规划法》施行前建造的未经登记的建筑，对其中认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿，房屋征收部门可以按照被征收房屋的重置成新价给予适当补贴。”

四、将第五点第 4 条修改为：“2008 年 1 月 1 日后建造的未经登记的建筑，对其中认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，一律不予补偿。”

本通知自 2013 年 12 月 1 日起施行。

## 常州市行政规范性文件

---

现将修改后的《关于市区国有土地上房屋征收中对未经登记的建筑调查、认定和处理的意见》重新公布。

常州市城乡建设局

常州市规划局

常州市国土资源局

常州市住房保障和房产管理局

常州市城市管理局

2013年11月4日

### 关于市区国有土地上房屋征收中对未经登记的建筑 调查、认定和处理的意见

各有关单位：

为了规范本市市区国有土地上房屋征收与补偿工作，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益，确保房屋征收与补偿工作的顺利进行，按照国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》、建设部《国有土地上房屋征收评估办法》、《江苏省贯彻实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉若干问题的规定》和《常州市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》等有关精神，结合本

## 常州市行政规范性文件

---

市市区实际情况，制定本意见。

### 一、适用范围和基本原则

在本市市区国有土地上的房屋征收中，对未经登记的建筑调查、认定和处理工作，适用本意见。未经登记的建筑调查、认定和处理工作应当遵循合法合理、尊重历史、实事求是和公开公平公正的原则。

### 二、相关部门的职责

作出房屋征收决定的政府负责组织相关部门对未经登记的建筑进行调查、认定和处理，具体工作由其所属的房屋征收部门承担。市房屋征收部门负责指导、监督各区未经登记建筑的调查、认定和处理工作。

规划、国土、房管、城管等有关部门按照各自的职责，共同做好对未经登记建筑的调查、认定和处理工作。

### 三、前期调查

1. 房屋征收部门具体组织对征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况进行调查登记。

2. 按照调查口径统一的原则，逐户上门调查登记。被征收人及相关人员应当配合调查，提供户口簿、房屋权属证明、土地使用权证等相关材料，并对提供的材料真实性负责。

## 常州市行政规范性文件

---

3. 调查登记过程中发现有未经登记的建筑，应予图示清楚，留存影像资料，固定证据。

### 四、认定和处理的程序

1. 房屋征收部门在征收范围内公布调查结果并告知被征收人举证的期限和权利、义务。

2. 对调查结果中未经登记的建筑，由被征收人填写《未经登记的建筑认定和处理申请表》，在规定时间内举证，并承诺对申请事项和相关证据承担法律责任。

3. 根据被征收人的申请，由作出房屋征收决定的政府组织有关部门进行评审。

4. 作出房屋征收决定的政府根据评审结果作出认定处理意见。

5. 房屋征收部门将认定处理意见送达被征收人，并在征收范围内进行公示。

6. 无异议的，由作出房屋征收决定的政府作出认定处理决定；有异议的，作出房屋征收决定的政府应当组织相关部门进行复核，并根据复核结果作出认定处理决定。

7. 房屋征收部门将认定处理决定送达被征收人，并按照认定处理决定依法对未经登记的建筑进行处理。

## 常州市行政规范性文件

---

### 五、认定和处理标准

1. 未经登记的建筑属于下列情形之一的，可以视为合法建筑，按房屋征收的有关规定予以补偿：

（1）1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》施行前在国有土地上建造的未经登记的建筑；

（2）1993年11月1日国务院《村庄和集镇规划建设管理条例》施行前在原集体土地（后依法转为国有土地，下同）上建造的未经登记的建筑；

（3）已依法取得建设工程规划许可证及相关施工批准手续并按其规定建造、但尚未办理房屋登记的建筑。

1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》施行后在国有土地上建造的、1993年11月1日国务院《村庄和集镇规划建设管理条例》施行后在原集体土地（后依法转为国有土地）上建造的未经登记建筑(本条第三种情形除外)，一律不得认定为合法建筑。

2. 对于1990年4月1日至2004年10月28日《常州市人民政府关于整治违法建设的通告》发布前在国有土地上建造的未经登记的建筑，以及1993年11月1日至2004年10月28日在原集体土地上建造的未经登记的建筑，区分以下情况进行处理：

## 常州市行政规范性文件

---

(1) 在国有土地使用权证范围内建造的，住宅房屋按被征收房屋类似房地产市场评估价的 95% 予以补偿；非住宅按被征收房屋（原用途）类似房地产市场评估价的 90% 予以补偿。

(2) 在国有土地使用权证范围外及房屋共用部位上建造的，按被征收房屋的重置成新价予以补偿，被征收人在规定的奖励期限内签订协议并将房屋交付拆除的，可以给予适当补贴，补贴标准由辖区房屋征收部门拟定，报市房屋征收部门批准后执行。

3. 2004 年 10 月 28 日至 2008 年 1 月 1 日《中华人民共和国城乡规划法》施行前建造的未经登记的建筑，对其中认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿，房屋征收部门可以按照被征收房屋的重置成新价给予适当补贴。

4. 2008 年 1 月 1 日后建造的未经登记的建筑，对其中认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，一律不予补偿。

5. 对于未超过批准期限的临时建筑，按照临时建筑的批准使用年限结合重置成新价给予补偿，另有特别规定（含约定）不予补偿的，从其规定。

### 六、其他

金坛市、溧阳市可结合当地实际情况，参照本意见执行。

已依法取得房屋拆迁许可证的项目涉及对未经登记的建筑

## 常州市行政规范性文件

---

进行调查、认定和处理的，不适用本意见。

本意见自发布之日起施行。