

SZDR-2019-0010008

# 枣庄市市中区人民政府

市中政发〔2019〕41号

## 市中区人民政府 关于国有土地上房屋征收范围内未经登记土地 和房屋合法性的调查认定处理意见

各镇人民政府，各街道办事处，区政府各部门、专业公司，各企业：

为规范国有土地上房屋征收范围内未经登记的土地和房屋的合法性认定和处理工作，依据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《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》、《不动产登记暂行条例》、《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》、《枣庄市国有土地上房屋征收与补偿办法》、《枣庄市城市居民自建住房规划管理办法》、《枣庄市国有土地上征收房屋认定处理办法》等有关规定，结合我区实际，制定本意见。

## 一、调查

(一) 在房屋征收调查摸底后，对未经权属登记的土地及房屋，由区政府组织自然资源、不动产登记、规划、住房和城乡建设等部门单位依法进行认定和处理，并出具相关法律文书。被征收房屋所在地镇人民政府、街道办事处和社区居委会做好相关配合工作。

(二) 调查内容主要包括未经登记的土地四至界限，房屋的建设时间、用途、面积、结构、所有权属等情况。

(三) 调查工作应当以尊重历史、尊重客观事实为原则，采取入户调查、实地测量、查阅档案等方式进行。

## 二、认定

(一) 对未经登记房屋的认定应当遵循以下原则：

1、被征收房屋已登记确权的建筑面积、用途的认定，以《房屋所有权证》或《不动产权证书》记载的建筑面积和用途为准；《房屋所有权证》或《不动产权证书》未记载的建筑面积和用途或者记载的建筑面积和用途与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿记载的建筑面积和用途为准。

2、已取得《房屋所有权证》或《不动产权证书》的房屋，翻建、改建、扩建而未办理变更登记的，能够提供有效的建筑工程规划许可证件并经规划部门认定后，不动产登记部门按认

定的建筑面积、用途，并结合房屋现状和原《房屋所有权证》、《不动产权证书》登记内容区别不同情况予以认定；未取得建筑工程规划许可证件的，按原《房屋所有权证》或《不动产权证书》记载的房屋建筑面积和性质，以现有结构予以认定。

3、已建成房屋未办理初始登记的，能够提供有效的土地使用权证明文件和建筑工程规划许可证件，并经规划部门认定后，参照实际批准的建筑面积和性质给予认定。

4、被征收房屋已建成，未办理初始登记的，并持有原乡镇人民政府在1996年1月1日前颁发的《私房准建证》和有效土地使用权批准文件，经核实无误后，参照实际批准的建筑面积、性质给予认定。

5、房改房屋的面积认定按枣庄市房改政策执行。

6、已取得《房屋所有权证》或《不动产权证书》，但房屋灭失的，不予认定。

7、未取得《房屋所有权证》或《不动产权证书》，被认定为合法房屋的，被征收人须按照国家相关规定交纳相应的费、税。

（二）对私有庭院式住宅房屋的土地认定应当遵循以下原则：

1、已取得《土地使用权证》或《不动产权证书》的被征收人，以《土地使用权证》或《不动产权证书》记载的土地使

用面积为准，被征收人应当提供《土地使用权证》，不提供的，以自然资源部门核查土地档案记载的内容为准。

2、被征收人能够提供国有土地使用权批准文件但未申请取得《土地使用权证》或《不动产权证书》的，在实地核实的基础上，参照国有土地使用权批准文件，认定合法用地面积。

3、被征收人的自然院落既没有《土地使用权证》或《不动产权证书》，也不能提供土地使用权批准文件，属漏办证的，由自然资源部门根据镇、街道和社区居委会出具的权属证明，经调查该自然院落四至范围清晰、邻界无争议，经公告无异议的，认定合法土地面积并出具法律文书。

4、被征收人不能提供《土地使用权证》、《规划许可证》或《房屋所有权证》、《不动产权证书》等有效证件，被征收房屋已建成但未登记的，结合其土地取得方式、建设事由、建筑年限等因素，由自然资源、规划、不动产登记部门做出认定。凡认定为违法占地的，由自然资源部门出具违法占地认定意见。凡认定为违法建筑的，由规划部门出具违法建筑认定意见。

5、未取得《土地使用权证》或《不动产权证书》，被认定为合法土地使用面积的，被征收人须按照国家相关规定交纳相应的费、税。

（三）被征收人不能提供土地、规划、或房产或不动产等有效证件，且有下列情形之一的，认定为违法占地、违法建筑：

- 1、占用铁路、公路沿线两侧控制范围土地内建设的；
- 2、占用道路、广场、绿地、城市公园、停车场、输配电设施及输电线路走廊进行建设的；
- 3、占压地下管道、管线设施进行建设的；
- 4、侵占城市防汛通道及消防通道进行建设的；
- 5、在批准临时使用的土地上建设永久性建筑物、构筑物和其他设施的；
- 6、买卖或者以其他形式非法转让土地进行建设的；
- 7、未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地进行建设的；
- 8、区政府发布冻结区域建设通告后，在冻结区域内进行的各种建设行为；
- 9、超过批准期限或未按照批准内容建设的临时建筑；
- 10、违反文物保护法律法规，在文物保护单位的保护范围、建设控制地带范围内进行建设的；
- 11、其他影响城市容貌、城市规划的违法建筑。

（四）两户或两户以上房屋共用一宗土地，《房屋所有权证》或《不动产权证书》证载总建筑面积容积率大于或等于 1.0 的，该宗土地上的房屋按实际同一容积率进行认定，不再进行土地分割。

两户或两户以上房屋共用一宗土地，《房屋所有权证》或《不动产权证书》证载总建筑面积容积率小于 1.0，共用一个自然院落的，由房屋所有权人协商确定土地分割面积（土地分割后，该宗土地上的房屋合法建筑面积容积率不能大于 1.0），达不成分割协议的，由自然资源会同住建、规划、行政执法等部门、属地镇街和社区居委会按照实际测量予以分割认定。

（五）房屋征收部门应当将认定结果书面通知被征收人，并在征收范围内进行公示，公示时间不得少于 7 日。

（六）被征收人或利害关系人对认定结果有异议的，可以在公示期满 3 日内向房屋征收部门提交书面申请，并提交相关证明材料。房屋征收部门自被征收人提交材料之日起 7 个工作日内予以书面回复。

### **三、处理**

（一）对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑，在规定的搬迁期限内积极配合搬迁的，给予补偿，否则不予补偿；对认定为违法占地、违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

（二）对认定为严重影响城乡规划的违法建筑，责令由被征收人限期自行拆除，被征收人在规定期限内未自行拆除的，行政执法部门依法组织拆除。

### **四、法律责任**

(一) 被征收人应当配合未登记土地、房屋的调查、认定和处理工作。对采用暴力、威胁等手段阻碍调查、认定和处理工作，违反治安管理行为的，依法给予治安处罚；构成犯罪的，依法追究法律责任。

(二) 纪委监委、财政、审计等部门对本意见的执行情况予以监督。对有关部门及其工作人员履行职责中出现的问题，由纪委监委责成相关部门核定纠错，对徇私舞弊、弄虚作假的，移交纪委监委查处，责令改正，通报批评；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人，依法予以处分；构成犯罪的，移交司法机关追究刑事责任。

## 五、其他问题

(一) 本意见适用于我区国有土地上房屋征收范围内未经登记土地、房屋的调查、认定和处理工作。

(二) 本意见由区房屋征收部门负责解释，未尽事宜由房屋征收部门研究处理。

(三) 本意见自 2020 年 1 月 10 日起施行，有效期至 2024 年 12 月 8 日。

市中区人民政府  
2019 年 12 月 9 日

(此件主动公开)