

郑州市征收国有土地上未经登记建筑物 调查、认定和处理办法

(征求意见稿)

第一条 为维护公共利益，保障被征收人的合法权益，进一步规范我市国有土地上未经登记建筑物的调查、认定和处理工作，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）等法律法规，结合我市实际，制定本指导意见。

第二条 我市国有土地上因公共利益建设需要，在征收范围内，未依法进行登记的建筑物的调查、认定和处理适用本办法，实际工作中应当坚持尊重历史、实事求是、公正公开的原则。

第三条 市、县级人民政府负责本级政府下达征收决定项目的未经登记建筑物的调查、认定和处理工作，并成立本级未经登记建筑物调查、认定和处理工作的领导机构。

市级人民政府未经登记建筑物调查、认定和处理工作领导机构，由市政府主管城建副秘书长任组长，县级由政府主管城建副职任组长，本级发改、财政、自然资源和规划、城市管理、城乡建设、房屋管理、征收部门为成员单位，征收区域内乡镇办应纳入县级认定小组成员单位，

认定小组办公室设在本级政府房屋征收部门，负责组织

实施日常工作。国资、民政、公安、税务、市场监管、文化、商务、文物、人防等部门应当配合征收部门实施调查取证工作。

第四条 下达征收决定的市、县级人民政府征收部门应当组织对未经登记建筑物的所有权人、相关利益人、土地权属、房屋权属、位置、建成时间、用途、面积、结构、航拍影像等有关证明材料进行摸底调查，并在征收范围内进行公示，公示期不得少于7日，应当告知被征收人在公示期内进行举证的权力，被征收人对其提供的证明材料应当做出合法承诺，并承担法律责任。

第五条 认定小组成员单位根据征收部门汇总的摸底调查明细，依据单位职责，10个工作日内出具专业意见。

第六条 认定小组对摸底调查资料和成员单位意见进行审查，提出认定处理意见书后报本级政府批准。

调查、认定和处理意见书需明确未经登记建筑物的结构、建设时间、使用性质、补偿标准、补偿面积、搬迁、过渡、装饰装修、停产停业、奖励等事项。

调查、认定和处理意见书应当在征收区域内进行公示，公示期不得少于7日。

第七条 未经登记建筑物性质的认定

(一) 依法取得建设工程规划许可证的，按《建设工程

规划许可证》明确的性质认定。《建设工程规划许可证》未明确的，可参照《国有土地使用权证》登记认定，《建设工程规划许可证》和《国有土地使用权证》均未明确的，市、县级人民政府以文件形式明确的，以文件认定。

（二）《国有土地使用权证》和《建设工程规划许可证》，以及市、县级人民政府文件明确用途不一致时，法律效力从高到低按下列顺序进行认定：依照《建设工程规划许可证》、《国有土地使用权证》、市、县级人民政府规范性文件。

（三）《国有土地使用权证》和《建设工程规划许可证》，以及市、县级人民政府文件均未明确的，个人房屋按住宅认定，其它房屋按办公或仓储认定。

第八条 未经登记建筑物具备下列条件之一的，应当认定为可参照已登记房屋实施补偿。

（一）1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》出台以前建成房屋。

（二）征收决定下达前未经登记建筑物办理房屋登记所需许可手续齐全，未取得《房屋所有权证》或《不动产登记证》的，具体手续清单，以房屋登记部门规范为准。

（三）其它经各级政府认定为可参照已登记房屋实施补偿。

第九条 未经登记建筑物具备下列条件的之一的，应当认定为可参照房地产市场评估价实施补偿，但不得参照已登

记房屋实施上浮补偿。

（一）1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》实施后，依法取得《建设工程规划许可证》、《国有土地使用权证》的；

（二）经市、县级人民政府或国资部门批准涉及资产重组、转让、作价入股的；

（三）其它经市、县级人民政府认定为可参照房地产市场评估价实施补偿的。

第十条 未经登记建筑物具备下列条件的，应当认定为参照建筑安装重置价，结合成新实施货币补偿，不得参照已登记房屋实施上浮补偿。

（一）《中华人民共和国城市规划法》施行后，依法取得《建设工程规划许可证》、《国有土地使用权证》之一的；

（二）车（库）棚、立体停车场、储藏室，以及其它放置设施设备的建筑物；

（三）其它经市、县级人民政府认定为参照建筑安装重置价，结合成新实施补偿的。

第十一条 房屋登记部门应对符合第八条或第九条的，依据认定和处理意见书，在未经登记建筑物所有权人选择产权调换方式补偿时，办理安置房权证手续。

第十二条 未交纳土地、房屋、建设等相关税费的未经登记建筑物，被征收选择货币补偿时，在参照已登记房

屋或按房地产市场评估价补偿时，房地产评估机构出具的估价结果应当扣除该建筑物进行产权登记时应缴纳的相关税费。被征收人选择产权调换时，安置房不得享受相关税费减免政策。具体所需缴纳税费清单，以房屋登记部门规范为准。

第十三条 未经登记建筑物参照建筑安装重置价，结合成新实施货币补偿时，应当采取建筑物和土地分离方式实施，对依法取得《土地使用权证》的被征收土地补偿按我市有关规定执行。

第十四条 涉及市、县级人民政府文件和相关部门行政许可，以及权属登记、行政处罚办结等证明文件的出具时间均应当在征收决定下达前。

第十五条 在征收未经登记建筑物时，对特殊群体的补偿，参照《郑州市人民政府关于国有土地上征收补偿的实施意见》（郑政文〔2014〕191号）执行。

第十六条 认定小组及相关的工作人员在未经登记建筑物认定工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》有关规定处理。

第十七条 本指导意见印发之日起施行。金水区、二七区、管城区、中原区、惠济区国有土地上征收未经登记建筑物调查、认定和处理按本办法执行。市（县）、上街区、管委会可参照执行。适用于施行之后启动的征收活动。