

# 滕州市人民政府文件

滕政发〔2022〕11号

---

## 滕州市人民政府 关于印发《滕州市国有土地上房屋征收范围内 未经登记的建筑调查认定处理实施细则》的 通 知

各镇人民政府、街道办事处，滕州经济技术开发区管委会，市政府各部门，各企事业单位：

现将《滕州市国有土地上房屋征收范围内未经登记的建筑调查认定处理实施细则》印发给你们，请认真贯彻执行。

滕州市人民政府

2022年8月29日

（此件公开发布）

# 滕州市国有土地上房屋征收范围内未经登记的 建筑调查认定处理实施细则

## 第一章 总 则

**第一条** 为规范国有土地上房屋征收与补偿行为，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益，切实做好国有土地上房屋征收范围内未经登记的建筑调查、认定和处理工作，依据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国行政处罚法》《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》《全国人大常委会法工委对关于违反规划许可、工程建设强制性标准建设、设计违法行为追诉时效有关问题的意见》《最高人民法院关于违法的建筑物、构筑物、设施等强制拆除问题的批复》《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》《枣庄市国有土地上征收房屋认定处理办法》《枣庄市城市居民自建住房规划管理办法》等有关规定，结合我市实际，制定本细则。

**第二条** 本细则所称未经登记的建筑，是指国有土地上房屋征收范围内未办理不动产（房屋所有权、土地使用权）登记的建筑。

被调查人,是指国有土地上房屋征收范围内现状建筑物的合法所有人或者违法占有人。

居民自建住宅房屋,是指本市行政区域内国有土地上居民新建、扩建、改建、翻建的私有庭院式居住房屋(两层及两层以下建筑)。

国有房屋,是指国有土地上国家机关、社会团体、企事业单位以国有资产投资取得的房屋。

集体所有房屋,是指国有土地上集体所有制单位以集体资产投资取得的房屋。

企业(公司)房屋,是指国有土地上企业(公司)以企业或者公司资产投资取得的房屋。

**第三条** 在本市城市、镇规划区内国有土地上,对未经登记的建筑占地面积、区位、用途、建筑面积等情况进行调查、认定和处理,适用本细则。

**第四条** 对未经登记的建筑进行调查、认定和处理应遵循依法依规、实事求是、尊重历史、解决问题、程序正当、结果公开的原则。

## **第二章 调 查**

**第五条** 房屋征收范围确定后,房屋征收部门应当发布未经登记的建筑调查通告,并组织有关部门对被征收房屋的权

属、区位、用途、建筑面积等情况查阅档案和入户调查，相关单位和被征收人应当予以配合。

#### **第六条** 调查内容具体包括：

- （一）被调查人及家庭成员姓名、户籍情况等；
- （二）被调查人房屋情况：房屋坐落位置、房屋结构、建成年份、建筑面积、不动产权证或房屋所有权证载用途、规划证载用途、现状实际用途、不动产或房屋所有权登记簿情况等；
- （三）被调查人土地使用状况：不动产权证或土地使用权证登记情况及土地取得方式、取得时间、土地面积、土地用途、用地手续情况等；
- （四）是否属于本细则第二十一条规定的情形；
- （五）其他需要调查的内容。

自然资源（规划）、住房和城乡建设、被征收房屋所在地镇政府、街道办事处和居民委员会等部门应当对上述调查内容进行核实确认。

**第七条** 调查采取入户调查、实际测量、查阅档案以及调查取证等方式。

被调查人不配合调查的，被征收房屋所在地镇政府、街道办事处或者居民委员会应当提供被调查人及家庭成员姓名、房屋坐落位置、土地取得方式和建房时间等情况，自然资源（规划）等部门应当核查档案记载，并由自然资源（规划）部门委托测绘单位进行测绘，出具书面测绘报告。

### 第三章 认定和处理

**第八条** 对房屋征收范围内未经登记的建筑，房屋征收部门应当提请市政府组织自然资源（规划）等部门按照本细则的规定和职责分工做好认定工作。

**第九条** 自然资源（规划）部门应当在市政府作出房屋征收决定前，根据相关规定，结合房屋调查情况，对被调查人土地使用权情况进行认定，出具土地认定意见书，载明土地调查面积、性质、用途、土地取得方式、取得土地使用权面积、未取得土地使用权面积等内容，并对建筑物建造是否合法作出认定。

对认定为违法建筑的，自然资源（规划）部门应当根据相关法律法规规定对违法建筑的违法程度作出认定；属于无法采取改正措施消除对规划实施影响的，移交市综合行政执法部门依法处理。

**第十条** 房屋征收部门应当将房屋调查登记、未经登记的建筑认定和处理结果在房屋征收范围公示，公示期限不得少于7日，并将未经登记的建筑调查认定和处理结果书面告知被调查人。

被调查人对认定和处理结果有异议的，应当在公示期限内提出重新认定的书面申请，说明理由，并提供相关证明材料。

市政府应当组织自然资源（规划）部门及时进行复核、处理，将重新认定和处理结果书面告知被调查人，并向房屋征收部门重新出具法律文书。被调查人逾期未提出书面申请的，视为无异议。

**第十一条** 被调查人能够提供居民自建住宅房屋不动产权证或国有土地使用权证，且证载土地面积与现状占地面积一致的，以证载土地面积为准；不能提供不动产权证或国有土地使用权证等相关证件的，以自然资源部门核查土地登记簿记载的土地面积为准。

**第十二条** 被调查人实际占有使用的土地在 1987 年 2 月 25 日山东省实施《中华人民共和国土地管理法》办法实行前取得，且能够提供被征收房屋所在地镇政府、街道办事处和居委会出具的土地来源情况、无侵害相邻关系、无土地变化状况等相关证明材料的，由市自然资源部门对被调查人实际占有使用的土地按合法土地面积认定。

被调查人能够提供居民自建住宅房屋不动产权证或国有土地使用权证，证载土地面积与现状占地面积不一致的，如被调查人能够提供被征收房屋所在地镇政府、街道办事处和居委会出具的宗地四至范围清晰、邻界无争议的证明，按照下列标准予以认定：

（一）对证载土地面积明显大于现状占地面积的，自然资源部门应当依法按程序对土地证件进行撤销或者更正，并确定

合法土地面积；对证载土地面积大于现状占地面积，差距不明显的，由自然资源部门按证载土地面积认定合法土地面积。

（二）对证载土地面积小于现状占地面积，且现状占地面积不超过 200 平方米的，由自然资源部门按现状占地面积认定合法土地面积。

（三）对证载土地面积小于现状占地面积，且证载土地面积小于 200 平方米、现状占地面积大于 200 平方米的，由自然资源部门按 200 平方米认定合法土地面积。

（四）对证载土地面积小于现状占地面积，且证载土地面积超过 200 平方米的，由自然资源部门按证载土地面积认定合法土地面积。

**第十三条** 已建成的居民自建住宅房屋未办理首次登记，被调查人能够提供国有土地使用权证或者土地使用权批准文件等有效证件的，由自然资源部门按照本细则的规定认定合法土地面积，自然资源（规划）部门依据认定的合法土地面积，按照建筑容积率 1.0 的标准认定合法建筑面积，并出具认定意见书，载明合法房屋面积、用途及违法房屋面积等。对认定的合法面积不动产登记部门予以登记。

**第十四条** 居民自建住宅房屋的建筑面积、用途、结构的认定，以不动产权证或房屋所有权证记载为准；证载面积与不动产登记簿或房屋登记簿不一致的，除有证据证明不动产登记簿或房屋登记簿确有错误外，以登记簿记载为准。

房屋所有权证和土地使用权证登记的权利人不一致的，以房屋所有权证登记为准。

**第十五条** 居民自建住宅不动产登记或房屋登记的建筑面积与实际测量的面积有误差时，在未翻建、改建、扩建的情况下，以实际测量面积为准；与房屋一体建成，遗漏登记的檐廊及楼梯，由不动产登记部门按照实际情况予以登记。

**第十六条** 已取得不动产权证或房屋所有权证的居民自建住宅房屋，在翻建、改建、扩建后未办理不动产权证或房屋所有权证变更登记的，被调查人能够提供规划许可证件并经自然资源（规划）部门核定后，由不动产登记部门按照认定的建筑面积、用途，结合原房屋现状、原房屋所有权证登记内容，区别不同情况予以登记；不能提供规划许可证件的，由不动产登记部门按照原不动产权证或房屋所有权证记载的建筑面积、用途，以实际结构予以登记。

**第十七条** 已建成的居民自建住宅房屋未办理首次登记的，被调查人能够提供规划许可证件并经自然资源（规划）部门核定后，由不动产登记部门按照认定的建筑面积、用途予以登记。

**第十八条** 已建成的居民自建住宅房屋未办理首次登记的，被调查人能够提供原城关镇人民政府、原城郊乡人民政府在1996年1月1日前颁发的《私房准建证》、土地使用权批准文件，经鉴定属实后，由自然资源（规划）部门予以认定，不



不动产登记部门按照认定的土地、建筑面积和用途予以登记。

**第十九条** 居民自建住宅房屋符合本细则第十四条、第十六条、第十七条或者第十八条规定，被调查人能够提供不动产权证（房屋所有权证）或规划许可证件，其证载面积小于建筑容积率 1.0 标准的，由自然资源（规划）部门认定土地面积并按照建筑容积率 1.0 的标准认定合法建筑面积，不动产登记部门予以登记；其证载面积大于建筑容积率 1.0 标准的，按证载面积认定。

**第二十条** 被调查人能够提供不动产权证（房屋所有权证）或规划许可证件，且能够在征收补偿方案确定的签约期限内与房屋征收部门签订补偿协议并验收交房的，对其配合搬迁的行为，按照下列规定给予奖励：

（一）居民自建住宅房屋不动产权证（房屋所有权证）或规划许可证件，证载面积小于建筑容积率 1.0 的：

1. 选择货币补偿的，按照建筑容积率 1.0 的标准认定的合法建筑面积给予补偿；现状房屋面积小于建筑容积率 1.0 的差额部分的面积扣除建安成本 360 元/m<sup>2</sup>后给予奖励补偿，不享受搬迁补助、事实营业补助、临时安置补偿、附属物补偿等费用。

2. 选择房屋产权调换，被征收房屋现状面积小于认定合法面积及房屋奖励面积的，差额部分的面积扣除建安成本 360 元/m<sup>2</sup>，不享受搬迁补助、事实营业补助、临时安置补偿、附

属物补偿等费用。

（二）居民自建住宅房屋不动产权证（房屋所有权证）或规划许可证件，证载面积大于建筑容积率 1.0 且小于 1.3 的：

1. 被调查人选择货币补偿的，按证载面积给予补偿；对现状房屋面积大于证载面积的部分，给予工料费奖励。

2. 被调查人选择房屋产权调换的，给予房屋产权调换面积大于证载面积且小于建筑容积率 1.3 部分面积的回迁安置奖励。对现状房屋面积大于房屋产权调换面积的部分，给予下列奖励：

（1）房屋产权调换面积小于证载面积的，对差额部分的面积，按照房屋征收补偿评估价格给予货币补偿；对现状房屋面积大于证载面积的部分，给予工料费奖励。

（2）房屋产权调换面积大于证载面积的，对现状房屋面积大于房屋产权调换面积的部分，给予工料费奖励。

（三）居民自建住宅房屋不动产权证（房屋所有权证）或规划许可证件证载面积大于建筑容积率 1.3 的，按证载面积给予补偿；对现状房屋面积大于证载面积的部分，给予工料费奖励。

**第二十一条** 被调查人不能提供任何土地、规划或者房产等有效证件，且符合下列严重违反土地管理、城乡规划等有关规定情形之一的，应当认定为违法占地、违法建筑，不予补偿或者奖励。

（一）占用铁路、高速公路沿线两侧控制范围土地进行建设的；

（二）占用道路、广场、绿地、输配电设施及输电线路走廊进行建设的；

（三）占压地下管道、管线设施进行建设的；

（四）侵占城市防汛通道及消防通道进行建设的；

（五）在批准临时使用的土地上所建设的永久性建筑物、构筑物和其他设施的；

（六）买卖或者以其他形式非法转让土地进行建设的；

（七）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；

（八）对于市政府发布冻结区域建设的通告后，在冻结区域内进行的各种建设行为；

（九）其他严重违反土地管理、城乡规划进行建设的。

**第二十二条** 被调查人不能提供居民自建住宅房屋土地、规划或者房产等有效证件的，应当依法认定为违法建筑。对于不属于本细则第二十一条规定情形，且被调查人能够在征收补偿方案确定的签约期限内与房屋征收部门签订协议并验收交房的，对其配合搬迁的行为，按照下列标准给予奖励：

（一）自然资源部门按照国有划拨土地性质、土地面积不超过 200 平方米的标准认定土地面积；自然资源（规划）部门依据认定的土地面积，按照住宅用途、建筑容积率 1.0 的标准

认定建筑面积；不动产登记部门予以登记。

1. 被调查人选择货币补偿的，按照建筑容积率 1.0 的标准给予货币补偿；对房屋现状面积大于建筑容积率 1.0 的部分，给予工料费奖。小于建筑容积率 1.0 的差额部分的面积扣除建安成本 360 元/m<sup>2</sup>后给予奖励补偿，不享受搬迁补助、事实营业补助、临时安置补偿、附属物补偿等费用。

2. 被调查人选择房屋产权调换的，房屋现状面积小于认定合法面积及房屋奖励面积的差额部分面积扣除建安成本 360 元/m<sup>2</sup>后给予奖励补偿，并按照建筑容积率不大于 1.3 的标准给予安置奖励，不享受搬迁补助、事实营业补助、临时安置补偿、附属物补偿等费用；对房屋现状面积大于建筑容积率 1.0 的，给予建筑容积率 1.0 至 1.3 范围内面积的安置奖励，被调查人未足额选择安置奖励面积，对实际安置奖励面积之外的房屋现状面积，给予工料费奖励。

**第二十三条** 被调查人实际占有使用的土地，经自然资源部门认定为未取得土地使用权面积，被调查人能够在征收补偿方案确定的签约期限内与房屋征收部门签订协议并验收交房的，由房屋征收部门根据未取得土地使用权面积综合确认房屋奖励面积并出具房屋奖励面积决定，市自然资源（规划）部门对奖励面积予以确认，房地产服务中心确认奖励面积具体范围及房屋结构、用途、性质，不动产登记部门予以登记。

本细则第二十条、二十二条给予房屋奖励面积，由房屋征

收部门综合确认并出具房屋奖励面积决定,依据本条第一款规定确认登记程序办理。

**第二十四条** 未经登记的居民自建住宅房屋建筑面积认定后,被调查人按照住宅房屋每平方米 50 元、非住宅房屋每平方米 100 元的标准交纳城市基础设施配套费。

**第二十五条** 国有房屋、集体所有房屋及企事业单位(含公司)房屋的产别以房屋所有权证或者土地使用权证记载的为准。

未经登记的国有房屋的产别由财政部门界定;未经登记的集体所有房屋的产别由集体组织所在地镇政府(街道办事处)或者上级主管部门界定;企事业单位(含公司)房屋产别依出资建设证明界定。

**第二十六条** 房屋征收范围内属于单位自管房、市属直管公房未房改的住宅房屋,如被调查人能够在征收补偿方案确定的签约期限内与房屋征收部门签订协议并验收交房的,对符合房改条件且原产权单位同意房改的,按照现行房改政策办理房改手续并予以登记。以房改标准价格购买的房屋应办理房改过渡手续,取得全部产权。房改后两层及两层以下的庭院式住宅房屋按照本细则有关规定予以认定和处理。

**第二十七条** 国有房屋和集体所有房屋及企事业单位(含公司)房屋的土地面积、用途,原则上以土地使用权证或者土

地批文记载的面积、用途为准（土地批文记载面积应扣除公共设施等用地面积）。对证载土地面积与现状占地面积不一致的，按照下列标准予以认定：

（一）现状占地面积大于证载土地面积的，由自然资源部门原则上按照证载土地面积认定合法土地面积。被调查人能够证明现状土地无侵害相邻关系、无土地变化状况的，按照现状占地面积认定。

（二）现状占地面积小于证载土地面积的，由自然资源部门按照现状占地面积认定合法土地面积。

**第二十八条** 经自然资源部门核查后，国有房屋和集体所有房屋及企事业单位（含公司）房屋确无土地使用权证，自然资源部门有档案资料的，按照附有土地批文的档案资料记载的土地面积认定合法土地面积。自然资源部门无档案资料的，被调查人能够在征收补偿方案确定的签约期限内与房屋征收部门签订协议并验收交房的，经自然资源部门调查核定后，可以按照国有划拨土地性质予以认定；不能在签约期限内签订协议并验收交房的，由自然资源部门依法无偿收回土地使用权。

**第二十九条** 国有房屋和集体所有房屋及企事业单位（含公司）的建筑面积、用途，以房屋所有权证记载的面积、用途为准。

被调查人能够提供规划许可证件的，经自然资源（规划）

部门调查核定后，房屋征收部门按照认定的房屋建筑面积、用途给予补偿。

**第三十条** 对认定为违法建筑的，因其违反规划许可、工程建设强制性标准进行建设、设计、施工的行为带来的建设工程质量安全隐患和违反城乡规划的事实始终存在，应当认定其行为有继续状态，依法予以行政处罚。行政处罚追诉时效自行为终了之日起计算。

**第三十一条** 对认定为违法建筑的，不予补偿。如无法采取改正措施消除对规划实施影响的，且被调查人不能在征收补偿方案确定的签约期限内与房屋征收部门签订协议并验收交房的，由市综合行政执法部门依法强制拆除。

## 第四章 法律责任

**第三十二条** 各有关部门及工作人员不履行本细则规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，予以责令改正，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员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第三十三条** 采取暴力、威胁等方法阻碍房屋征收调查认定处理工作，违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第五章 附 则

**第三十四条** 本细则自 2022 年 8 月 29 日起施行,有效期至 2027 年 8 月 28 日。原《滕州市人民政府关于进一步做好未经登记的建筑调查认定处理工作补充意见》(滕政发〔2016〕108 号)同时废止。

---

**抄送：**市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委监委办公室，市法院，市检察院，市人武部。

---

滕州市人民政府办公室

2022 年 8 月 29 日印发

---