

SYCR-2025-14001

邵阳市住房和城乡建设局文件

邵建发〔2025〕21号

关于印发《邵阳市国有土地上房屋征收范围内 未登记建筑调查认定办法》的通知

各县市区人民政府，邵阳经开区管委会，市房屋征收部门，各有关单位：

现将《邵阳市国有土地上房屋征收范围内未登记建筑调查认定办法》印发给你们，请结合实际，认真组织实施。

邵阳市住房和城乡建设局

2025年5月21日



邵阳市国有土地上房屋征收范围内未登记 建筑调查认定办法

第一条 为规范国有土地上房屋征收范围内未登记建筑的调查认定行为，维护被征收人的合法权益，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《湖南省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》、《邵阳市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》等有关法律法规，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本市三区范围内（含邵阳经开区）国有土地上实施房屋征收范围内关于未登记建筑的调查认定，适用本办法。

第三条 本办法所称未登记建筑是指未依法取得不动产权登记证件的建筑。

第四条 国有土地上房屋征收范围内未登记建筑的调查认定工作由区人民政府负责，自然资源、住建、城管、房屋征收、（乡镇）街道等职能部门按照各自职责做好相关工作。

第五条 区人民政府负责对未登记建筑进行调查、认定和处理。

自然资源部门负责对未登记建筑的土地使用权属情况、规划许可情况、产权情况进行认定，并出具专业意见。

住建部门负责对未登记建筑的施工许可等情况进行认定，并出具专业意见。

市监、税务、公安、卫生、文化等职能部门积极配合核实征

收范围内房屋的相关证照情况，并出具专业意见。

第六条 未登记建筑符合下列情形之一的，经认定可参照合法建筑给予补偿。

1. 1990年4月1日以前（《中华人民共和国城市规划法》实施前）形成的建筑物；

2. 取得建设用地批准文件及建设工程规划许可相关文件，在经批准的用地范围内进行建设，但未办理不动产登记的；

3. 多层建筑中与已登记房屋主体一次性建成，同时经审批的建设施工图纸上有体现且符合测量规范的架空层或车库等；

4. 因房改、企业破产改制等历史原因，单位将住宅房屋出售给职工以前，经单位行业主管部门同意，在土地使用权范围内依附主体房屋，进行新建、改建和扩建的；

5. 区人民政府依法认可的其他情形。

第七条 符合测量规范的未经登记建筑有下列情形的，并在规定的期限内签约腾房的，可适当给予补助。

1990年4月1日至2012年7月1日《邵阳市人民政府关于严厉打击违法用地和违法建设的通告》（市政发〔2012〕9号）生效，期间形成的自住型违法建筑：由于区域内长期控规等原因，确有住房困难的当地居民修建的违法建筑，凡在规定的时间内自行拆除的，根据房屋类型结构，可给予当事人适当自拆补助经费，最高不得超过800元/m²。

上述存量违法建筑只计算房屋正房面积（偏房、杂屋、棚房

等不在此列）。

凡在规定时间内拒不自拆、由政府依法强拆的，不给予任何补偿。

第八条 超期临时建筑，由批准该临时建筑的主管部门督促拆除，对临时建筑的业主不给予拆除补助经费。

第九条 国有土地上房屋征收范围内未登记建筑的合法性认定工作按照以下程序进行：

（一）调查。区人民政府组织自然资源、住建、城管等部门对未登记建筑进行调查，包括土地使用权属和建筑物的权属、位置、用途、建筑面积、建设年份、建筑结构等情况，相关部门应提供航拍图及土地清查资料等相关证明材料，并形成调查卷宗。

（二）认定。自然资源、住建、城管等部门在收到房屋征收部门移送的未登记建筑认定的书面联系函后，分别在5个工作日内向区人民政府提出书面认定意见。区人民政府应在作出房屋征收决定前，做出书面认定意见书。

（三）公示。调查认定结果由房屋征收部门在房屋征收范围内进行公示，公示内容应包括用地情况、房屋位置、建设人姓名、建筑面积、建筑用途、建设年份、建筑结构以及综合认定情况。公示期不少于5天。

第十条 被征收人必须提供真实有效的证明材料，伪造证明材料的依法承担法律责任。

相关工作人员在国有土地上房屋征收工作过程中玩忽职守、

滥用职权、徇私舞弊的，依法予以处理。

第十一条 各县（市）国有土地上房屋征收范围内未登记建筑的合法性认定可参照本办法执行。

第十二条 本文件自发布之日起施行，有效期为五年。