

ZZCR—2025—13002

株洲市住房和城乡建设局  
株洲市自然资源和规划局 **文件**

株建联字〔2025〕4号

**关于印发《株洲市城区国有土地上房屋征收范围内未经登记建筑调查认定和处理实施细则》的  
通 知**

各县市区人民政府，株洲高新区、经开区管委会，市政府各局委办、各直属事业单位：

经市人民政府同意，现将《株洲市城区国有土地上房屋征收范围内未经登记建筑调查认定和处理实施细则》印发给你们，请认真贯彻执行。

(此页无正文)



(此件主动公开)



# 株洲市城区国有土地上房屋征收范围内未经登记建筑调查认定和处理实施细则

第一条 为规范国有土地上房屋征收范围内未经登记建筑的调查、认定和处理行为，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》（国务院令第 590 号）、《湖南省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》（省政府令第 268 号）、《株洲市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（株政发〔2024〕7 号）等法律法规规定，结合我市实际，制定本细则。

第二条 在市本级行政区域内（以下简称“市城区”），市、区人民政府拟作出征收决定的国有土地上房屋征收范围内未经登记建筑的调查认定和处理（以下简称“未经登记建筑的调查认定和处理”），适用本细则。县市人民政府作出征收决定的，可以参照执行。

第三条 本细则所称未经登记建筑，是指市城区国有土地上房屋征收范围内未依法取得房屋产权登记证书或者不动产权证书的建筑。

未经登记建筑的调查认定和处理，应当遵循依法依规、尊重历史、实事求是、公开公正的原则。

第四条 市、区人民政府及其住房和城乡建设、自然资源和规划、房屋征收等部门按照职责分工，负责未经登记建筑的调查认定和处理的工作。

区人民政府具体负责辖区内未经登记建筑调查认定和处理工作的组织、实施、协调和监督。

市、区住房和城乡建设局分别牵头负责辖区内未经登记建筑的调查认定和处理工作的指导、协调和监管工作，负责施工许可情况、建筑结构和批准（实际）用途情况的认定和处理，并出具专业意见。

市自然资源和规划局和区自然资源局负责辖区内未经登记建筑的权属情况与规划管理状况的认定和处理，并出具专业意见。

街道办事处（乡镇人民政府）负责对辖区内建设年份不明的未经登记建筑出具调查意见。

市房屋征收部门具体负责指导、协调区房屋征收部门开展未经登记建筑的摸底排查、补偿工作。区房屋征收部门负责辖区内未经登记建筑的摸底排查、公示、补偿工作。

第五条 未经登记建筑调查认定和处理具体事务的管理，实行市、区联席会议制度。

市级联席会议由市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局组成，负责对区人民政府未经登记建筑调查认定和处理意见的备案，负责相关疑难事项的指导。市房屋征收部门负责市级联席会议的日常工作。

区级联席会议由区人民政府组织同级住房和城乡建设部门、自然资源部门、房屋征收部门和相关街道办事处（或者乡镇人民政府）组成，负责辖区内未经登记建筑调查具体工作的组织与协

调，对未经登记建筑进行认定，提出认定和处理意见，并报市级联席会议备案后予以公示。区房屋征收部门负责区级联席会议日常工作。

需提交市级联席会议的疑难事项，区级联席会议应当根据市级联席会议的指导意见出具认定和处理意见。

市、区级联席会议可以结合实际情形征询城管、市场监管、税务、公安、文化等部门的专业意见。

**第六条** 未经登记建筑的调查认定和处理工作按照以下程序进行：

(一) 调查。房屋征收范围调查公告发布后，由区房屋征收部门组织相关单位对征收范围内的房屋进行调查。调查内容包括土地使用权属和建筑物的权属、区位、用途、建筑面积、建设年份、建筑结构等情况，并收集正射影像图（航拍图）、地形地籍图及土地清查资料等相关证明材料。

(二) 认定。区自然资源部门、区住房和城乡建设部门、相关街道办事处（或者乡镇人民政府）在收到区房屋征收部门移送的书面联系函及案卷资料后，分别在7个工作日内提出书面意见。区房屋征收部门应当及时提请召开区级联席会议进行审查，由区相关职能部门按审查意见出具未经登记建筑认定和处理意见结果并盖章，报市级联席会议备案。

区房屋征收部门移送的资料事实不清、资料不齐的，相关单位应当在收到联系函之日起2个工作日内告知区房屋征收部门予以补充调查。

区自然资源和规划部门、住房和城乡建设部门等单位出具书面意见存在疑难的，应当报请上级部门核定。

(三)公示。未经登记建筑认定意见由区房屋征收部门在征收范围内进行公示。公示内容应当包括用地情况、建筑位置、相关权利人姓名、建筑面积、建筑用途、建设年份、建筑结构、联合认定情况以及异议投诉方式等。公示期不少于5个工作日。

第七条 具备下列条件之一的，可以直接认定为参照合法建造房屋予以补偿：

(一)具有建设用地批准文件或者建设工程规划许可文件，并按用地批准面积或者规划许可内容建设的。

(二)1990年4月1日前建成、且已具有相应当土地使用权属合法来源证明材料的。土地使用权属合法来源证明材料包含1990年4月1日前国土清查资料、辖区街道办事处(乡镇人民政府)对建设年份不明的未经登记建筑的调查意见或者国有土地使用权属证明等材料。

(三)原合法房屋改建后未登记的，改建后的房屋未超过用地范围且建筑面积未超过原证载面积的部分。

上述(一)(二)项依据材料均可以提供的，遵从保护被征收人利益原则可以选择较大面积进行认定。

对直接认定为参照合法建造房屋予以补偿的未经登记建筑，计入房屋征收的产权建筑面积，扣除相应的报建、办证等相关费用，按照分户评估价值补偿，并给予相关搬迁费、临时安置费、装饰装修费补偿和相关奖励、补助。

**第八条** 具备下列条件之一的，可以综合认定为参照合法建造房屋予以补偿：

(一) 在房屋征收调查公告发布前，虽未完成登记，但依据《关于解决市区不动产登记历史遗留问题的指导意见》(株资联〔2024〕2号)已处理到位的；

(二) 2008年1月1日前在用地批准范围内因生产、生活配套需要已建成，未办理或者无法提供规划、国土审批手续，相关正射影像图（航拍图）等资料能证明一次性建成的；

(三) 原合法房屋改建后未登记的，改建后的房屋未超过用地范围，但超许可层数未超过1层（或者超建筑面积在30%以内），且未构成严重影响城乡规划和房屋安全的部分；

(四) 取得建设用地批准文件、建设工程规划许可文件，未按照许可内容一次性擅自超面积、超层建设，建筑平面投影未超越用地批准范围、超许可层数未超过1层，且未构成严重影响城乡规划和房屋安全的部分；

(五) 已登记私有住房在用地批准范围内擅自改造后的房屋面积超许可层数未超过1层，且未构成严重影响城乡规划和房屋安全的部分。

对综合认定为参照合法建造房屋予以补偿的未经登记建筑，计入房屋征收的产权建筑面积，扣除相应的报建、办证等相关费用，参照分户评估价值补偿，给予搬迁费、装饰装修补偿，适当给予临时安置费和相关奖励、补助。

**第九条** 存在参照合法建造房屋予以补偿的未经登记建筑

的私有住房总建筑面积，原则上按照不超过三层加第四层梯间（梯间面积不大于 8 平方米），且参照上一年度本市人均住房面积确定。

第十条 未超过批准期限的临时建筑，按照临时建筑重置价格结合剩余年限评估确定补偿价值，适当给予相关搬迁费、临时安置费、装饰装修费补偿。

第十一条 存在以下情形之一的，按照违法建筑不予补偿：

（一）2008 年 1 月 1 日后未办理规划、国土审批手续和施工许可审批手续建设的房屋；

（二）建筑平面投影超越用地批准范围的部分；

（三）超规定擅自改扩翻建，严重影响城乡规划和房屋安全的建筑；

（四）未认定为按照或参照被征收房屋补偿的未经登记建筑的部分；

（五）超过批准期限的临时建筑。

第十二条 未经登记建筑认定结果作为房屋征收评估、房屋征收预算编制的依据。开展房屋征收风险评估和预算审查时，工作人员应当现场核验未经登记建筑调查认定处理情况。

第十三条 调查资料、部门专业认定书面意见、联席会议认定书面意见、调查认定情况公示和调查认定结果，应当单独制作、签署、盖章，不得相互混用、代替。房屋征收部门应当建立未经登记建筑调查认定和处理档案并依法保存。

第十四条 未完成未经登记建筑调查认定处理的，市、区人

民政府不得作出征收决定。

第十五条 被征收人、相关单位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。

工作人员在未经登记建筑调查认定处理过程中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、弄虚作假的，依法依规予以处理。

第十六条 本细则自公布之日起施行，有效期 5 年。本细则实施前已发布房屋征收决定公告的项目按原有文件执行。

