

桐乡市人民政府文件

桐政发〔2022〕21号

桐乡市人民政府关于印发桐乡市国有土地上房屋征收范围内未经产权登记建筑等问题的调查、认定和处理实施意见的通知

各镇人民政府，街道办事处，市政府各部门，市直各单位：

《桐乡市国有土地上房屋征收范围内未经产权登记建筑等问题的调查、认定和处理实施意见》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

桐乡市人民政府

2022年6月2日

桐乡市国有土地上房屋征收范围内未经产权 登记建筑等问题的调查、认定和处理实施意见

为规范本市国有土地上房屋征收范围内未经产权登记建筑等问题的调查、认定和处理工作，维护公共利益，保障被征收人的合法权益，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》和《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》等法律法规的规定，结合本市实际，制定本实施意见。

一、适用范围

本意见适用于本市国有土地上因公共利益需要，经市政府确定公布的房屋征收范围内未经产权登记建筑、权利人不明确的房屋、改变用途的房屋。

所称的未经产权登记建筑是指未取得权属登记证的建筑；权利人不明确的房屋是指存在无产权关系证明、权利人下落不明、暂时无法确认权属或因产权关系正在诉讼等情形；改变用途的房屋是指房屋用途登记事项与现状不符的房屋。

二、职责分工

市政府组织住房和城乡建设局、自然资源和规划局、市场监督管理局、公安局等有关单位成立认定工作组。房屋征收范围确定后，依法对征收范围内未经产权登记建筑、权利人不明确和改变用途房屋进行调查、认定和处理，房屋征收部门按照认定处理

意见进行补偿。负责调查、认定和处理工作的单位应按照规定履行职责：

（一）房屋征收部门负责组织对未经产权登记建筑、权利人不明确、改变用途房屋的调查工作。

（二）自然资源和规划局根据规划管理、土地管理的有关法律法规负责对未经产权登记建筑、改变用途房屋的原有规划审批情况、建筑占用的土地权属和性质等情况予以认定，并出具意见。

（三）住房和城乡建设局根据建筑业管理的有关法律法规负责对未经产权登记建筑的建筑结构、施工许可和竣工验收备案情况予以认定并出具意见。

（四）市场监督管理局根据市场监督管理的有关法律法规负责对改变用途或用途记载不明确房屋提供或出具营业证明。

（五）公安局负责对未经产权登记建筑所有人、使用人的户籍情况出具相关证明。

三、调查程序

对未经产权登记建筑、权利人不明确和改变用途的房屋进行调查，具体调查工作按照以下程序操作：

（一）房屋征收范围确定并公布后，房屋征收部门组织对未经产权登记建筑、权利人不明确和改变用途房屋的基本情况进行调查登记并留存影像、图片资料，固定证据，提供详细清单。

（二）未经产权登记建筑的权利人在规定的时间内提出未经产权登记建筑认定申请，并提供相应的证明材料。由房屋征收实

施工单位根据未经产权登记建筑的建造、居住使用等相关证明材料，填报《未经产权登记建筑基本情况登记表》。

（三）改变用途房屋的权利人应在规定的时间内提出改变用途房屋认定申请，并提供相应的证明材料。房屋征收实施单位根据房屋所有权证、土地使用权证、营业执照、营业执照连续有效的证明或其他可以证明商业用途延续的有关资料等材料，填报《改变用途房屋情况登记表》。

四、认定程序

对未经产权登记建筑、权利人不明确和改变用途的房屋进行认定，具体认定工作按照以下程序操作：

（一）认定依据

1. 自然资源和规划局对经规划审批的建筑可视作合法建筑；未经规划审批的建筑，按照第一次土地调查的地籍图、房产分幅平面图，并结合调查获取的相关材料出具意见。

2. 权利人不明确房屋情形由房屋征收部门根据房屋征收实施单位提供的调查结果，在征收范围内或相应报刊上予以公示。

3. 改变用途的房屋情形按以下规定处理：

（1）1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》施行前，改变为商业用途连续使用至今，并取得营业执照、许可证等合法经营凭证。

1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》施行后至2002年10月1日《桐乡市城市房屋拆迁管理办法》（市政府令第22号）

施行前，改变为商业用途延续使用至今，并取得营业执照、许可证等合法经营凭证。

以上两种情况的房屋用途可按商业认定。

(2) 房屋权属证书或登记簿未明确记载房屋用途的，按照自然资源主管部门批准的用途确定。仍无法确定的，综合1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》施行前，房屋实际使用情况以及1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》施行后至2002年10月1日《桐乡市城市房屋拆迁管理办法》（市政府令第22号）施行前，是否改变为商业用途延续使用至今并取得营业执照、许可证等合法经营凭证的情况，认定房屋用途。

(3) 其他均按原用途认定。

(二) 审核认定

1. 认定工作组对调查认定资料进行初审认定，形成初审意见，在征收范围内公示并送达。相关权利人对初审认定结果有异议的，应当自初审认定结果公布之日起十日内，向认定工作组提出书面复核申请并提供相关证明材料。认定工作组收到复核申请后，十五个工作日内出具并送达复核意见。

2. 未经产权登记建筑等问题的认定结果由市人民政府出具认定书并送达相关权利人。

五、处理程序

未经产权登记建筑、权利人不明确、改变用途的房屋应当按以下规定予以补偿：

（一）关于未经产权登记建筑

1. 已出具产权认定书的，按合法建筑进行评估补偿。若出现如下情形，不得重复享受奖励：（1）在同一征收范围内，同一权利人（及其配偶和未成年子女）有多处认定为合法建筑的；（2）产权认定书认定为合法建筑与登记的房屋在同一地址的。

2. 认定为违法建筑的，不予补偿。

（二）关于权利人不明确的房屋，由市人民政府作出补偿决定并予以公告，补偿款或产权调换房屋按照补偿决定依法由公证机构提存保全，房屋权利人明确后自行提取。

（三）关于改变房屋用途

1. 按商业用途认定的房屋对被征收人的补偿中应当扣除被征收人依法应当补交的土地收益金，土地收益金的具体数额由具有资质的土地估价机构评估确定。

2. 2002年10月1日《桐乡市城市房屋拆迁管理办法》施行后至2010年10月1日《浙江省城乡规划条例》施行前，改变为商业用途延续使用至今，并取得营业执照、许可证等合法经营凭证的，按登记经营面积（登记面积不符合实际情况的，按认定面积）给予搬迁补偿、停产停业损失补偿。对位于临街底层的房屋可按商业用途评估价的20%给予补偿。

3. 2010年10月1日《浙江省城乡规划条例》施行后，按照《桐乡市临时改变房屋用途管理规定》（市政府令第109号）经批准临时改变为商业用途的房屋，在批准期限内被征收的，剩余期限的

土地收益金予以退还。对取得营业执照、许可证等合法经营凭证的，按登记经营面积（登记面积不符合实际情况的，按认定面积）给予搬迁补偿、停产停业损失补偿（未批准临时改变为商业用途或已超过批准期限的不予补偿）。

六、法律责任

申请人有隐瞒事实、出具虚假证明、营私舞弊等行为的，一经查实，取消补偿，并依法承担责任。

有关部门及其工作人员履行职责中，存在玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等违法行为的，对直接负责的主管人员或其他直接责任人员依法给予行政处分；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

七、其他规定

本意见未尽事宜，按国家、省、市相关规定予以调查、认定、处理。

本实施意见自 2022 年 7 月 1 日施行。施行前已发布征收决定的项目仍按 2016 年 1 月 1 日起施行的《桐乡市国有土地上房屋征收与补偿办法》中相应条款执行，未发布征收决定的项目需按本实施意见执行。

抄送：市委各部门，市人大办，市政协办，市人武部，市监委，市法院，
市检察院。

桐乡市人民政府办公室

2022年6月2日印发
