



重庆市沙坪坝区住房和城乡建设委员会 关于印发《沙坪坝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办法》 的通知

沙住建发〔2021〕184号

各镇人民政府、街道办事处，区城管局、区规划自然资源局：

为确保我区国有土地上房屋征收工作依法推进，进一步规范和完善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，我委制定《沙坪坝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办法》，经沙坪坝区十八届一百四十八次常务会和区十二届区委第169次常委会审定，现印发给你们，请认真遵照执行。

特此通知。

重庆市沙坪坝区住房和城乡建设委员会

2021年11月22日



沙坪坝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办法

第一条 为维护公共利益，保障被征收人的合法权益，进一步规范我区国有土地上房屋征收工作中未经登记建筑的调查、认定和处理工作，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《重庆市国有土地上房屋征收与补偿办法（暂行）》等有关规定，结合我区实际，特制定本办法。

第二条 本办法适用于沙坪坝区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。

第三条 国有土地上房屋征收工作中未经登记建筑的调查、认定和处理，应当遵循“尊重历史、实事求是、程序合法、结果公开”的原则。

第四条 未经登记建筑指权益人在非建筑物业主共有部分处自行修建的，未取得合法权属的，层高 2.2 米以上（含 2.2 米），四周具备围护结构，且备有上盖，结构牢固的永久性建筑。

第五条 未经登记建筑的调查工作由辖区街道办事处（镇人民政府）牵头，会同区房屋征收中心、辖区社区居委会组成调查工作组负责完成，并邀请 1 至 2 名居民群众参与监督。



重庆市沙坪坝区住房和城乡建设委员会行政规范性文件

未经登记建筑的认定工作由区城管局牵头，会同区规划自然资源局、区住房城乡建委、区房屋征收中心、辖区街道办事处（镇人民政府）和辖区社区居委会组成认定工作组负责完成。

未经登记建筑的处理工作由区住房城乡建委牵头，与区房屋征收中心、区城管局和辖区街道办事处（镇人民政府）按各行政职能分工负责完成。

认定的内容包含未经登记建筑的权益人、修建年代、结构、面积和用途等。

认定的结果为合法建筑、违法建筑、超过规划部门批准期限的临时建筑和未超过规划部门批准期限的临时建筑。

承担未经登记建筑调查、认定和处理职责的单位应当明确领导和工作人员进入有关工作组或承担相应工作职责。未经登记建筑的初步调查结果、认定意见、复查结果，有关工作组的牵头单位须送本组应当参与调查、认定工作的全体人员签字认可。

第六条 征收项目范围内未经登记建筑的调查和认定工作应在项目房屋征收决定前开展。按下列程序进行：

（一）未经登记建筑的调查

1. 未经登记建筑实际权益人应向未经登记建筑所在辖区街道办事处（镇人民政府）提交未经登记建筑认定申请，同时提交未经登记建筑用途、修建年代、结构、面积等相关证明材料。

单位所有的未经登记建筑在提出认定申请时还需由实际权



益人提供修建情况说明，有政府行政主管部门或上级主管部门的，其修建情况说明需经政府行政主管部门或上级主管部门核实并签章确认。

2.辖区街道办事处（镇人民政府）在收到申请后，应当组织调查工作组对未经登记建筑进行初步调查，监督测绘机构测量未经登记建筑面积、共同查勘建筑结构和用途，核查未经登记建筑修建年代，制作书面记录并留存全过程影像资料，形成初步调查结果，在该未经登记建筑及其周边建筑的外墙显眼位置，以及社区居委会公示栏等处公示5个工作日。

区房屋征收中心应委托有测绘资质的测绘机构对未经登记建筑面积进行测绘，调查人员均应对测绘数据予以审核确认，所产生的测绘费用纳入征收项目成本。

区房屋征收中心须向具备资质的单位采购航拍图等能证明未经登记建筑修建年代的技术服务资料，作为未经登记建筑修建年代的证明材料，所产生的费用纳入征收项目成本。

因客观原因无法取得能证明未经登记建筑修建年代的技术服务资料的，区房屋征收中心应当作出说明，经区城市征收工作组组长审批同意后，由辖区街道办事处（镇人民政府）牵头，会同区房屋征收中心收集未经登记建筑修建时的设计图纸、材料采购发票（收据）、施工合同（协议）、付款凭证、未经登记建筑的户籍门号登记材料、可对比的相片、图片等客观证据，以及邻



近群众证明、社区说明、权益人笔录等材料，经调查工作组集体分析研判后形成初步调查结果。

3.初步调查结果应当由实际权益人、参与监督的居民群众签字确认，并将公示情况拍照留存。实际权益人签字确认的内容应明确初步调查结果是否遗漏未经登记建筑物。实际权益人拒绝签字的，不影响认定工作继续进行，辖区街道办事处（镇人民政府）应制作书面记录并留存影像资料。

（二）未经登记建筑的认定

1.初步调查结果公示期满后，由认定工作组结合公示期内意见收集情况进行认定，并形成认定意见；由辖区街道办事处（镇人民政府）将认定意见在该未经登记建筑及其周边建筑的外墙显眼位置，以及社区居委会公示栏等处公示5个工作日。对认定意见有异议的应当在公示期内提出，认定工作组应当对异议进行复查并邀请居民群众和原调查工作组参与监督，辖区街道办事处（镇人民政府）应将复查结果告知反映人和未经登记建筑实际权益人。

2.未经登记建筑实际权益人拒绝配合相关单位进行未经登记建筑调查认定的，其产生的不利后果自行承担。

第七条 征收项目范围内未经登记建筑经调查和认定后，按下列方式进行处理：

（一）1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》实



重庆市沙坪坝区住房和城乡建设委员会行政规范性文件

施之前修建的未经登记建筑经认定为合法建筑的，参照征收范围内同类型有证房屋的价格予以补偿。

取得了建设、规划等建设管理部门部分许可审批手续的未经登记建筑经认定为合法建筑的，参照征收范围内同类型有证房屋的价格予以补偿。

上述认定为合法的未经登记建筑不享受补足 15% 的公摊系数政策，与有证建筑合并计算住房保障面积，相关奖励费用按有证建筑进行处理。

(二) 1990 年 4 月 1 日 (含 4 月 1 日) 《中华人民共和国城市规划法》实施之后至确定征收项目之日修建的未经登记建筑经认定为违法建筑的，不予补偿，实际权益人应当自行拆除。如不自行拆除的按《重庆市城乡规划条例》《重庆市查处违法建筑若干规定》执行。

1. 当地居民确因生活所需、违法建筑面积在 100 平方米 (含) 以内的，可按简易结构及以下 500 元/平方米、砖木结构 1000 元/平方米、混合结构及以上 1500 元/平方米予以材料收购；超过 100 平方米的部分不予材料收购。

2. 企事业单位在取得合法土地使用权范围内修建的违法建筑，可按简易结构及以下 500 元/平方米、砖木结构 1000 元/平方米、混合结构及以上 1500 元/平方米予以材料收购。

此类型未经登记建筑，如已纳入国有企事业资产管理或因招



重庆市沙坪坝区住房和城乡建设委员会行政规范性文件

商引资、修建产业园区、修建公共性服务配套等情况，并有市、区政府专题会议纪要或审批文件，视情况而定可按一事一议的原则，参照征收范围内同类型合法建筑补偿标准最高不超过 80% 提出补偿意见，报请区城市征收工作组会议研究决定。

（三）未超过规划部门批准期限的临时建筑，按简易结构及以下 500 元/平方米、砖木结构 1000 元/平方米、混合结构及以上 1500 元/平方米予以材料收购；超过规划部门批准期限的临时建筑，不予补偿，自行拆除。

（四）企事业单位取得合法土地使用权且容积率小于 1 的空地补偿，不扣除采取材料收购方式处理的违法建筑和未超过批准期限的临时建筑面积。

（五）确定征收项目之日后修建的未经登记建筑，不予补偿，实际权益人应当自行拆除。如不自行拆除的按《重庆市城乡规划条例》《重庆市查处违法建筑若干规定》执行。

（六）区政府各部门、辖区街道办事处（镇人民政府）及区属国有企业已实施拆迁、征收或征地行为并已完成补偿的国有土地上的未拆除或重新修建的未经登记建筑，不予补偿，由管理单位自行拆除。

第八条 各工作组和责任单位应当加强未经登记建筑调查、认定、处理的资料收集和档案管理工作，完善档案管理制度，明确领导责任和直接责任，确保档案资料完整，在征收补偿工作完



毕后交区房屋征收中心统一管理。

第九条 凡不认真执行本办法规定，失职渎职造成不良后果的，以及因整治违法建筑工作不力，导致征收工作受影响的，依纪依法追究有关领导和人员的责任。

第十条 本办法自 2021 年 12 月 22 日起实施。

- 附件：
1. 未经登记建筑认定申请书
 2. 未经登记建筑初步调查结果表
 3. 未经登记建筑的调查笔录
 4. 未经登记建筑初步调查结果公示
 5. 未经登记建筑认定意见表
 6. 未经登记建筑认定意见公示
 7. 未经登记建筑认定意见反馈情况汇总
 8. 未经登记建筑复查结果表
 9. 未经登记建筑复查结果告知书



附件 1

未经登记建筑认定申请书

申 请 内 容	<p>XXXX 街道办事处/镇人民政府：</p> <p>我所拥有的未经登记建筑位于 XXX，房屋面积 XXX 平方米（以最终测绘面积为准），房屋结构 XXX，房屋用途 XX，修建年代为 XX 年，现由于 XX 项目实施征收，现申请对该未经登记建筑进行认定。</p> <p style="display: flex; justify-content: space-between;"> 文书送达地址： 联系电话： </p> <p style="display: flex; justify-content: space-between;"> 申请人： 身份证号码： </p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>
申 请 人 身 份 证 复 印 件	This area is intentionally left blank for the applicant to provide a copy of their ID card



修建
未经
登记
建筑
的证
明材
料

(粘贴处)



附件 2

未经登记建筑初步调查结果表

坐落	权益人		
结构	测绘面积 (m ²)	修建年代	用途
初步调查工作组签字	XX 街道办事处/镇人民政府 年 月 日	XX 社区居委会 年 月 日	
	区房屋征收中心 年 月 日	监督人： 身份证号码： 联系电话： 年 月 日	
此未经登记建筑为唯一的未经登记建筑。			
权益人： 年 月 日			



未经登记建筑现场查勘图片	(照片一)
	(照片二)
	(照片三)

注：测绘报告、修建未经登记建筑年代的证明材料附后。



附件 3

未经登记建筑调查笔录

询问时间			
询问地点			
被询问人		性 别	
年 龄		身份证号码	
送达地址		联系电话	
主要内容	<p>我是_____项目未经登记建筑调查工作组人员，现就位于未经登记建筑的相关情况对你进行调查询问，请如实回答：</p> <p>1.请问你是否为该未经登记建筑的实际权益人？是否同意工作人员入户调查？</p> <p>2.请问你现在使用的未经登记建筑面积多少？什么结构？什么用途？什么时候修建？</p> <p>3.请问你修建该未登记建筑是否向国土、建委或规划等相关部门报建？</p> <p>4.请问你在修建该未经登记建筑时如何购买的建筑材料，是否有相关单据证明？</p> <p>5.该未经登记建筑是否是唯一未经登记建筑物？是否有遗漏？</p> <p>6.请问你是否还有其他需要说明的问题？</p> <p>感谢你配合我们的工作，请核对笔录是否与我们的谈话内容一致，如无问题请签字确认。</p>		
	XX 街道办事处/镇人民政府：	区房屋征收中心：	
XX 社区居委会：	询问人：		



附件 4

未经登记建筑初步调查结果公示

(第 X 批)

根据调查工作组现场勘查及资料收集，现将 XX 项目 XX 户未经登记建筑的初步调查结果公示如下，公示期 5 个工作日，从 XXX 年 X 月 X 日到 XXX 年 X 月 X 日。

序号	坐落	权益人	结构 (测绘面积m ²)			修建年代	用途	备注
			砖混	砖木	简易			

如有异议，请在公示期内向街道办事处/镇人民政府提出。

联系电话：*****

XX 街道办事处/镇人民政府

2021 年 X 月 X 日

附件 5

未经登记建筑认定意见表

XX 年 XX 月 XX 日，在 XXX 会议室，召开 XXX 项目未经登记建筑认定会，认定结果如下：

坐落	权益人	结构（测绘面积m ² ）			修建年代	用途
		砖混	砖木	简易		
认定意见	经认定工作组研究，根据《沙坪坝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办法》，上述未经登记建筑认定为合法建筑/违法建筑/超过批准期限的临时建筑/未超过批准期限的临时建筑。					
XXX 社区居委会				XXX 街道办事处/镇人民政府		



重庆市沙坪坝区住房和城乡建设委员会行政规范性文件

区房屋征收中心	区住房城乡建委
区规划自然资源局	区城管局

XX 项目未经登记建筑认定工作组（代章）
年 月 日



附件 6

未经登记建筑认定意见公示

(第 X 批)

根据认定工作组集体研究，现将 XX 项目 XX 户未经登记建筑的认定意见公示如下，公示期 5 个工作日，从 XXX 年 X 月 X 日到 XXX 年 X 月 X 日。

序号	坐落	权益人	结构 (测绘面积 m^2)			修建年代	用途	认定意见
			砖混	砖木	简易			

如对认定意见有异议的，请在公示期内向辖区街道办事处/镇人民政府提出。

联系电话：

XX 街道办事处/镇人民政府

2021 年 X 月 X 日



附件 7

未经登记建筑认定意见反馈情况汇总

XX 街道办事处/镇人民政府于 XXX 年 X 月 X 日至 XXX 年 X 月 X 日（5 个工作日），对 XX 项目 XX 户未经登记建筑的认定意见进行了公示，现将公示期间群众反馈情况汇总如下。

序号	坐落	权益人	结构（测绘面积m ² ）			修建年代	用途	认定意见	反馈情况	
			砖混	砖木	简易				有异议	无异议

XX 街道办事处/镇人民政府

2021 年 X 月 X 日

附件 8

未经登记建筑复查结果表

复查结果	坐落		权益人		
	结构	测绘面积 (m ²)	修建年代	用途	
工作组复查，该未经登记建筑认定为合法建筑/违法建筑/超过批准期限的临时建筑/未超过批准期限的临时建筑。					
区城管局 年 月 日			区规划自然资源局 年 月 日		
XX 街道办事处/镇人民政府 年 月 日			XX 社区委员会 年 月 日		
区住房城乡建委 年 月 日			区房屋征收中心 年 月 日		
监督人： 身份证号码： 联系电话：					
年 月 日					

沙坪坝区城管局
年 月 日

附件 9

未经登记建筑复查结果告知书

XXX 未经登记权益人：

XX 街道办事处/镇人民政府于 年 月 日收到你对我街道/镇人民政府公示的未经登记建筑认定意见提交异议申请，经认定工作组复查，现将复查结果告知如下：

坐 落	权益人	结构（测绘面积m ² ）			修建年代	用 途
		砖混	砖木	简易		
复查结果	经认定工作组复查，该未经登记建筑认定为合法建筑/违法建筑/超过批准期限的临时建筑/未超过批准期限的临时建筑。					

XX 街道办事处/镇人民政府
年 月 日