



重庆市江北区人民政府  
关于印发《重庆市江北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办法》  
的通知

江北府发〔2024〕13号

各镇人民政府、街道办事处，区政府各部门，有关单位：

《重庆市江北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办法》已经江北区第十九届人民政府第92次常务会议和中共重庆市江北区第十三届委员会常务委员会第115次会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

重庆市江北区人民政府

2024年8月28日

（此件公开发布）



# 重庆市江北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，进一步规范本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，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》《重庆市国有土地上房屋征收与补偿条例》《重庆市城乡规划条例》《重庆市国有土地上房屋征收与补偿条例实施细则》等规定，结合本区实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于重庆市江北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** 未经登记建筑的调查、认定和处理，应当遵循依法合理、尊重历史、实事求是、结果公开的原则。

**第四条** 本办法所称的未经登记建筑是指未依法进行房屋产权登记或经不动产登记部门备注为无证、无照等建筑物。

**第五条** 区房屋征收部门会同辖区街道办事处（镇人民政府）、辖区社区等单位共同对房屋征收范围内未经登记建筑进行



调查。区房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位承担房屋征收与补偿的具体工作，征收实施单位应当在房屋征收范围内发布入户调查通知后开展调查工作。

征收实施单位可以委托具有资质的测绘单位对未经登记建筑的面积进行测绘。征收实施单位应当对未经登记建筑的当事人、区位、建筑年代、建筑结构、主要用途等进行调查登记，结合面积测绘结果，填写未经登记建筑情况调查表，当事人、征收实施单位工作人员、社区工作人员签字或盖章确认，并以户为单位建立登记台账，收集、整理相关调查材料，做到一户一档。

**第六条** 江北区人民政府（以下简称区政府）组织区发展改革、财政、住房城乡建设、规划自然资源、城市管理、信访、不动产登记及辖区镇街等有关部门和机构对未经登记建筑的合法性进行集体会审认定。

集体会审的认定和处理结果在房屋征收范围内公示，公示期限不少于7个工作日。对认定和处理结果有异议的，异议人应当在公示期限届满前向区房屋征收部门提出，区房屋征收部门应当依法核实后并报区政府认定和处理。

未经登记建筑当事人拒绝配合征收实施单位工作人员调查登记的，其产生的认定时间滞后及补偿不全面等不利后果自行承担。

**第七条** 未经登记建筑经相关部门和机构认定为违法建筑



的，不予补偿或补助，交由负责查处违法建筑的部门依法处理。

**第八条** 征收范围内未经登记建筑经调查和认定后，区房屋征收部门动员未经登记建筑当事人主动搬迁，并按照以下规定进行分类处理：

（一）已依法取得原国土、规划、建设等相关部门许可审批手续，并按其规定建设，但未依法办理房屋产权登记的建筑，可参照同类有证建筑评估单价的 95% 予以补偿。

（二）在规划部门核发的临时建设工程规划许可证有效期限内的临时建筑，由征收评估机构按照建造成本结合批准期限内的剩余使用年限进行评估，给予相应货币补偿。

（三）1990 年 4 月 1 日《中华人民共和国城市规划法》施行前建成的，层高达到 2.2 米及以上、有屋顶、四面合围且最多含一面借墙的未经登记建筑，对提供有效材料证明的（含相关职能部门部分许可审批手续；相关职能部门对该建筑的罚款通知或收据；房屋权属登记部门档案记载等），可参照同类有证建筑评估单价的 90% 予以补偿。实际用途为营业用房的，在提供上述材料证明后，需另外提供 1990 年 4 月 1 日前营业的有效材料证明（含 1990 年 4 月 1 日以前营业执照等），可参照同类营业用房有证建筑评估单价的 90% 予以补偿。

（四）1990 年 4 月 1 日《中华人民共和国城市规划法》施行后至 2008 年 1 月 1 日《中华人民共和国城乡规划法》施行前



建成的，层高达到 2.2 米及以上、有屋顶、四面合围且最多含一面借墙的未经登记建筑，实际用途为住宅用房的，可按简易结构 1000 元/平方米、砖木结构 2000 元/平方米、混合结构及以上 3000 元/平方米予以补助；实际用途为非住宅用房的，可按简易结构 1000 元/平方米、砖木结构 1500 元/平方米、混合结构及以上 2000 元/平方米予以补助（其中实际用途为营业用房，且能提供在征收项目公布前两年内合法有效营业执照的，可按简易结构 3000 元/平方米、砖木结构 4000 元/平方米、混合结构及以上 5000 元/平方米予以补助；实际用于经营，但无法提供在征收项目公布前两年内合法有效营业执照的，参照住宅用房标准予以补助）。

（五）层高不足 2.2 米或有两面以上借墙（含两面借墙）或 2008 年 1 月 1 日《中华人民共和国城乡规划法》施行后至对应房屋征收项目暂停办理相关手续通知公布之前修建的未经登记建筑，可按简易结构 200 元/平方米、砖木结构 400 元/平方米、砖混结构 600 元/平方米、框架结构 800 元/平方米给予材料工时补助。

（六）在房屋征收范围内建成于 1990 年 4 月 1 日《中华人民共和国城市规划法》施行后至 2008 年 1 月 1 日《中华人民共和国城乡规划法》施行前，层高达到 2.2 米及以上、有屋顶、四面合围且最多含一面借墙的未经登记建筑和超过批准期限的临时建筑，且在征收决定作出前有在此建筑居住十年以上的居民，



经调查核实当事人及其配偶在中心城区没有其他国有土地上产权住宅并主动搬迁的，可申请以安置房价格认购一套安置房。家庭人口 3 人及以下认购房屋建筑面积不得超过 65 m<sup>2</sup>，家庭人口 4 人及以上认购建筑面积不得超过 85 m<sup>2</sup>；无力认购的，可按程序申请保障性住房。

已依法实施城市房屋拆迁、国有土地上房屋征收或集体土地上征地行为并完成补偿安置，但未拆除或重建的建筑物，不予补偿或补助，由管理单位自行拆除。

**第九条** 本办法所指的“营业用房”，即“商业用房”，是指各类商店、门市部、饮食店、粮油店、菜场、理发店、照相馆、书店、旅社、招待所、诊所等从事商业服务的房屋。

**第十条** 本办法自印发之日起施行。本办法施行前经区政府确定为征收项目的，继续沿用原有的规定办理。