



重庆市巴南区人民政府 关于印发重庆市巴南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

巴南府发〔2026〕11号

各镇人民政府、街道办事处，区政府各部门，区属国有公司，有关单位：

现将《重庆市巴南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》印发给你们，请认真贯彻执行。

重庆市巴南区人民政府

2026年7月17日

（此件公开发布）

重庆市巴南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条例》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巴南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、公平公正”的原则。

第四条 本办法所称的未经登记建筑是指未在房屋权属登记机构依法进行登记的建筑物（层高 2.2 米以上、有屋顶、四面合围）和构筑物。

第五条 区人民政府委托区住房城乡建委组织区规划自然资源局、区城市管理局、巴南不动产登记中心和征收项目所在地的镇人民政府、街道办事处等有关部门，依据各自职责对征收范围内的未经登记建筑进行集体会审认定。

区住房城乡建委主要对未经登记建筑的建成时间及是



否取得建设审批许可手续提出意见。

区规划自然资源局主要对未经登记建筑是否取得用地、规划审批许可手续提出意见。

区城市管理局主要对未经登记建筑是否属于违法建筑提出意见。

巴南不动产登记中心主要对未经登记建筑是否办理过相关不动产登记提出意见。

征收项目所在镇人民政府、街道办事处主要对未经登记建筑是否存在历史原因、政府原因等提出意见。

其他事项由各部门根据征收项目实际情形，在各自职权职责范围内提出相关意见。

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作出前开展。按下列程序进行：

（一）未经登记建筑的调查

房屋征收范围确定且发布入户调查通知后，由区房屋征收部门会同征收项目所在地的镇人民政府、街道办事处对未经登记建筑逐户开展调查，调查内容包括未经登记建筑当事人、建成年代、区位、主要用途、建筑面积、建筑结构等情况。

房屋征收实施单位应委托第三方机构对未经登记建筑进行测绘，可根据调查需要采购航拍图等能证明未经登记建筑建成年代的相关资料，作为未经登记建筑建成年代的证明材料，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建成年代或历史成因等情形的，由房屋征收实施单位会同征收项目所在地的镇人民政府、街道办事处收集未经登记建筑修建时的审批许可及其它佐证资料，经集体分析研判后形成意见。

调查工作应当留存影像资料、固定证据并在房屋征收范围内公示未经登记建筑调查结果，公示期不少于5个工作日。未经登记建筑的当事人对调查结果有异议的，应在公示期届满前向房屋征收部门提出并可提交相关凭证材料。

（二）未经登记建筑的认定和处理

未经登记建筑调查结果公示期满后，由区房屋征收部门组织相关单位结合公示期内意见收集情况、调查情况等集体会审，并形成认定和处理意见。认定和处理结果应当在房屋征收范围内进行公示，公示期不少于7个工作日。

对认定和处理结果有异议的，应当在公示期限届满前向房屋征收部门提出并可提交相关凭证材料，区房屋征收部门组织相关单位对异议进行复核并可邀请居民或社区工作人员参与监督。核实后的认定和处理结果应当再次进行公示，并作为认定和处理的依据。

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 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》实施前已建成的未经登记建筑物，取得用地手续的，参照同类合法建筑评估价格的98%给予补偿。

1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》实施后建成的未经登记建筑物，取得用地、规划、建设三项审批许可的，并根据取得审批许可明确的用途、面积和范围，参照同类合法建筑评估价格的98%给予补偿。

1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》实施后建成的未经登记建筑物，仅有国有土地使用权证的，按照房屋重置成本评估结果给予材料、工时费补助。

（二）征收范围内的未经登记建筑物取得了临时建筑审批手续，且未超过批准期限的，结合剩余期限按重置成本减折旧评估结果给予补偿。

（三）2008年1月1日《中华人民共和国城乡规划法》实施前建成，未取得任何审批许可的未经登记建筑物或取得有关审批许可手续但建成超出原审批范围部分的未经登记建筑物，按照房屋重置成本评估结果给予材料、工时费补助。

2008年1月1日《中华人民共和国城乡规划法》实施后至征收项目暂停办理有关手续通知发布前建成，未取得任何审批许可的未经登记建筑物或取得有关审批许可手续



但建成超出原审批范围部分的未经登记建筑物，按照重置成本评估结果的 50% 给予材料、工时费补助。

2008 年 1 月 1 日《中华人民共和国城乡规划法》实施前建成，未取得任何审批许可的未经登记建筑物或取得有关审批许可手续但建成超出原审批范围部分的未经登记建筑物，及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，按结算面积进行结算。无力认购的，可按规定申请保障性住房。

（四）征收项目暂停办理有关手续通知发布后抢搭抢建的建筑物、构筑物及附属物，不予补偿、补助。

（五）本办法未涉及的特殊情形，报区政府组织相关部门集体研究处理。

（六）征收项目暂停办理有关手续通知发布前建成的，层高不足 2.2 米的未经登记建筑物、其他附属物及不符合本条第（五）款规定的构筑物，按重置成本减折旧评估结果给予材料、工时费补助。

第八条 符合第七条第（一）款第一、二项情形的，纳入奖励、补助、最低住房保障计算。

第九条 各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，确保档案资料完整。



第十条 本办法自印发之日起施行。本办法实施前已经发布房屋征收决定公告的项目，未经登记建筑调查、认定和处理按已公布的补偿方案执行。