

# 厦门市人民政府文件

厦府规〔2025〕17号

## 厦门市人民政府关于印发 国有土地上房屋征收项目范围内 未登记建筑调查认定和处理办法的通知

各区人民政府，市直各委、办、局，各开发区管委会：

《厦门市国有土地上房屋征收项目范围内未登记建筑调查认定和处理办法》已经第131次市政府常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻实施。

厦门市人民政府

2025年12月4日

（此件主动公开）

# 厦门市国有土地上房屋征收项目范围内 未登记建筑调查认定和处理办法

**第一条** 为规范国有土地上房屋征收项目范围内未依法进行产权登记的建筑物、构筑物（以下简称“未登记建筑”）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《国有土地上房屋征收与补偿条例》《福建省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》等规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 国有土地上房屋征收项目范围内未登记建筑的调查、认定和处理，遵循“尊重历史、实事求是、程序合法、结果公开”的原则。

**第三条** 符合下列条件之一的国有土地上房屋征收项目范围内无土地房屋权属争议的未登记建筑，可参照合法建筑予以补偿安置：

（一）被征收房屋具有相关审批材料，基本具备产权办理要件的，按已审批的建筑面积予以认定；

（二）1990年4月1日前（《中华人民共和国城市规划法》施行前）已建造的房屋，无审批手续或审批手续不完整的；

（三）1990年4月1日（含）至1997年9月1日前（《厦门市土地房屋权属登记管理规定》施行前）建造的房屋，审批手续

不完整的。

前款未登记建筑建造时间的认定，由被征收人提供相关材料；被征收人确实无法提供的，由区人民政府依据当年地形图或航拍图等土地房产测绘及建设档案材料，结合被征收人提交的《自建申请表》《土地权属来源具结书》以及街道办事处（镇政府）、居委会提供的相关材料认定。

**第四条** 不符合本办法第三条规定情形的国有土地上房屋征收项目范围内未登记建筑以及超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

**第五条** 国有土地上房屋征收项目范围内的未登记建筑，按照下列程序进行调查、认定和处理：

（一）调查。区房屋征收部门负责组织进行调查摸底、现场查看及调阅档案材料，委托房产测绘单位进行测绘、资料汇总，并提出调查、认定和处理的初步意见后报区人民政府。

（二）认定和处理。区人民政府根据区房屋征收部门提交的资料，组织资源规划、住建、市场监管、税务、城管执法等部门，对坐落、面积、用途、土地权属、建造年份、结构等情况进行核查，采取会审等集体讨论的形式认定，以区人民政府名义作出处理意见。

（三）送达和公示。处理意见由区房屋征收部门组织依法送达被征收人，并在征收范围内公示，期限不少于5日。

（四）异议。对处理意见有异议的，应当在公示期限内向区人民政府书面提出，说明理由，并提供佐证材料；逾期未提出的，视为无异议。

（五）复核。区人民政府应当在收到异议之日起 10 日内作出复核意见，书面告知异议人，并由区房屋征收部门在征收范围内公布。

**第六条** 国有土地上房屋征收项目范围内经认定可参照合法建筑予以补偿的未登记住宅房屋以及具有合法产权的住宅房屋，改为商业性用房且在国有土地上房屋征收公告发布时仍在实际经营并依法纳税的，符合下列情形，在按照住宅房屋予以补偿安置基础上，可再给予适当补助：

（一）1996 年 8 月 8 日前（厦门市第十届人大常委会第二十四次会议审议通过的《厦门市城市房屋拆迁管理规定》施行前）已取得工商营业执照的，适当补助金额=经营面积 ×（实际用作商业性用房的市場评估单价 - 按原产权用途的补偿单价）× 50%；

（二）1996 年 8 月 8 日（含）至 2003 年 7 月 1 日前（厦门市第十二届人大常委会第四次会议修订通过的《厦门市城市房屋拆迁管理规定》施行前）取得工商营业执照的，适当补助金额=经营面积 ×（实际用作商业性用房的市場评估单价 - 按原产权用途的补偿单价）× 30%。

前款规定的经营面积以市场监督管理部门档案登记的面积

为准，市场监督管理部门档案未登记经营面积的，以实地丈量的面积为准。实地丈量时，只丈量实际改变用途的部分面积，不含卫生间、厨房和楼梯间等。对实地丈量面积有争议的，以区人民政府认定为准。

**第七条** 本办法由市资源规划局负责解释。

**第八条** 本办法自发布之日起施行，有效期 5 年。《厦门市人民政府关于印发对不认定为营业性用房的被拆迁房屋实行适当补偿的暂行办法的通知》（厦府〔2004〕255 号）同时废止。

---

厦门市人民政府办公厅

2025 年 12 月 5 日印发

---

