

北京市规划和自然资源委员会
北京市 财 政 局
关于印发《北京市没收违法建筑物处置办法
(试行)》的通知

京规自发〔2020〕349 号

各区人民政府,北京经济技术开发区管委会,市政府各委、办、局:

经市政府同意,现将《北京市没收违法建筑物处置办法(试行)》印发给你们。请各区(含北京经济技术开发区管委会)认真遵照执行,并结合本区实际制定具体实施细则。

北京市规划和自然资源委员会

北京市 财 政 局

2020 年 9 月 22 日

北京市没收违法建筑物处置办法(试行)

第一章 总 则

第一条 为维护北京城市总体规划的严肃性和权威性,提高国土空间规划治理能力,遏制和查处违法用地违法建设行为,妥善处置依法没收的建筑物,消除其违法状态,依据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国行政处罚法》《中华人民共和国行政强制法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《北京市城乡规划条例》等法律法规,制定本办法。

第二条 本市行政区域内依法没收违法建筑物的处置适用本办法。

本办法所称没收的违法建筑物(以下简称没收建筑物),是指违反城乡规划、土地管理等法律法规进行建设,由执法机关进行查处并作出没收行政处罚决定的建筑物、构筑物和其他设施。

第三条 没收建筑物坚持依法从严处置、合理利用的原则。

第四条 没收建筑物实行属地管理,没收建筑物所在地区人民政府(以下简称区政府)负责本行政区域内没收建筑物的处置工作,北京经济技术开发区管委会处置没收建筑物适用本办法。区政府指定的接收单位(以下简称接收单位)负责处置工作的具体执行,负责办理没收建筑物接收、管理、处置等相关手续。接收单位

可由各区政府依据实际情况指定。

处置工作所需经费列入属地财政预算。处置所得款项按照权属上缴同级国库。

第五条 自没收建筑物行政处罚决定生效之日起,没收建筑物归国家所有。

第二章 移交程序和处置方式

第六条 依法没收的建筑物,执法机关作出没收决定后,应当同时函告或报告区政府。区政府应在收到执法机关文件后 30 日内指定接收单位并会同执法机关同步制定处置方案。具体程序如下:

(一)执法机关应当在行政处罚决定的行政复议、行政诉讼时效期满后 90 日内向接收单位办理没收建筑物移交手续;行政处罚决定经行政复议或者行政诉讼的,应当在维持行政处罚决定的行政复议决定或者法院的裁定、判决法律文书生效后 90 日内向接收单位办理没收建筑物移交手续。

(二)执法机关移交没收建筑物时,执法机关、接收单位应共同进行现场勘察,留存影像资料及书面材料。书面材料包括《行政处罚决定书》《非法财物移交书》及法律法规规章规定的其他材料。《非法财物移交书》由执法机关、财政部门、接收单位共同签署并分别保管。

(三)接收单位在接收移交的没收建筑物后,应当实际控制建

筑物。违法当事人仍拒不腾退没收建筑物的，接收单位告知其限期腾退。

(四)移交工作完成后，接收单位应当组织相关部门进行房屋质量安全和地质灾害检测、安全隐患检查和整改，同时做好处置全过程安全稳定等工作。

第七条 对没收建筑物按照下列方式进行处置：

(一)不符合完善行政审批手续条件的，应坚持从严处置原则，由区政府责成没收建筑物所在乡镇政府(街道办事处)予以拆除。

(二)符合完善行政审批手续条件的，由区政府确定具体完善手续方式后，报本市“多规合一”协同平台审定，相关部门为没收建筑物提供审批服务。

第八条 没收建筑物需要拆除的，实施拆除前，乡镇政府(街道办事处)应当制定工作方案、应急预案。公安机关、属地居民委员会、村民委员会、物业服务企业、市政公用服务部门等单位配合做好拆除工作。

第三章 完善手续方式

第九条 没收建筑物需要完善手续的，应同时具备下列条件：

(一)土地产权明晰、无权属争议；

(二)符合城市总体规划、国土空间规划、分区规划、控制性详细规划等规划要求；

(三)符合建设项目规划使用性质正面清单要求；

(四)具备开发建设所需基础设施配套等基本条件；

(五)经房屋安全鉴定合格；

(六)符合消防安全及地质灾害安全条件；

(七)法律、法规规定的其他条件。

第十条 国有土地上的没收建筑物，符合完善行政审批手续条件的，按照下列规定办理：

(一)市场公开交易。

具有经营性功能的没收建筑物，具备市场公开交易条件的，由区政府依法组织对没收建筑物进行评估，作价后计入公开交易底价。按照相关规定进行市场公开交易后，由接收单位协助买受人办理土地使用权手续和不动产权登记手续。

(二)政府调拨使用。

用于基础设施、公共服务设施或公益事业的没收建筑物，经区政府审定同意后，由接收单位调拨给使用人使用，并协助办理土地使用权及不动产权登记手续。使用人未经批准不得转让、变卖接收建筑物，不得擅自改变使用用途，不得进行不动产权抵押和转让。

涉及国有农用地的，需办理农用地转用审批手续。

第十一条 集体土地上的没收建筑物，符合完善行政审批手续条件的，按照下列规定办理：

(一)市场公开交易。

具有经营性功能的没收建筑物，接收单位按以下方式办理土

地审批手续。

1. 为了公共利益需要可依法实施征收的,应按《中华人民共和国土地管理法》有关规定依法办理土地征收手续。

2. 作为集体建设用地使用的,应按《中华人民共和国土地管理法》有关规定办理占地审批手续。涉及农用地转为建设用地的,应当办理农用地转用审批手续。集体经济组织所属的全资公司(以下简称全资公司)经授权后作为集体土地使用权人,负责办理集体土地使用权市场公开交易相关工作。

具备市场公开交易条件后,由区政府依法组织对没收建筑物进行评估,作价后计入公开交易底价,按照相关规定进行市场公开交易。

交易完成后,办理土地征收手续的,参照国有建设用地方式由接收单位协助买受人办理土地使用权及不动产权登记手续。办理占地手续的,全资公司同买受人签订土地使用权书面合同,接收单位同买受人签订房屋所有权书面合同,全资公司、接收单位协助买受人办理土地使用权及不动产权登记手续。涉及缴纳土地收益增值调节金的,由全资公司按照政府标准及时缴纳。

(二)政府调拨使用。

用于基础设施、公共服务设施或公益事业的没收建筑物,经区政府审定同意后,由接收单位调拨给使用人使用,并协助办理土地使用权及不动产权登记手续。使用人未经批准不得转让、变卖接收建筑物,不得擅自改变使用用途,不得进行不动产权抵押和转让。

第十二条 区政府应当自没收建筑物移交后一年内完成相关处置工作。因正当事由不能按期完成相关处置工作的,区政府可以向本市“多规合一”协同平台申请延期,延期原则上不超过一年。在规定时限内无法完善相关手续的,由区政府责成没收建筑物所在乡镇政府(街道办事处)拆除没收建筑物。

第四章 历史遗留没收建筑物的处置

第十三条 本办法所称历史遗留没收建筑物,是指本办法颁行之前执法机关已作出没收决定但未完成处置的没收建筑物。

第十四条 自本办法颁行之日起,区政府负责组织相关部门按照本办法处置历史遗留没收建筑物。

第十五条 违法当事人占有历史遗留没收建筑物的,由接收单位告知其限期腾退。

违法当事人存在不当得利的,接收单位应要求其返还不当得利并按照权属上缴同级国库。

第十六条 接收单位根据历史遗留没收建筑物的实际情况合理确定违法当事人利用没收建筑物产生的不当得利数额。

不当得利数额,依据违法当事人提供的租赁合同、租金收据、转让合同等确定。不当得利无法确定的,接收单位应当委托专业评估机构评估确定。

第十七条 接收单位应当书面告知违法当事人返还不当得利的金额、种类、方式及期限,并附处置费用证明和清单,一并送达违

法当事人。

第五章 监督管理

第十八条 在没收建筑物处置过程中,构成违反治安管理行为的,由公安机关依法给予治安管理处罚;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第十九条 区政府及执法机关负责没收建筑物相关的政府信息公开工作。执法机关应按照《中华人民共和国政府信息公开条例》的规定及时、准确公开有关违法建筑物的没收情况,区政府公开处置方式、公开处置程序、公开处置结果,自觉接受社会监督。

第二十条 各区纪检监察机关加强对依法没收建筑物处置工作的监督,发现违规违纪违法行为的,依规依纪依法处理。各区政府及相关部门加强没收建筑物处置的财政、审计监督。

第六章 附 则

第二十一条 作出行政处罚决定的执法机关或者没收建筑物的违法主体不得作为没收建筑物的接收单位。

第二十二条 本办法由北京市规划和自然资源委员会会同北京市财政局联合解释。各区政府依照本办法,结合本区实际情况制定具体实施细则。

第二十三条 本办法自印发之日起试行,试用期 5 年。