

北京市规划和自然资源委员会 关于印发《关于完善没收建筑物产权手续 有关问题的指导意见》的通知

京规自发〔2022〕39 号

各区人民政府,北京经济技术开发区管委会,市政府各相关委、办、局:

经市政府同意,现将《关于完善没收建筑物产权手续有关问题的指导意见》印发给你们,请各区(含北京经济技术开发区)遵照执行。各区应结合《北京市没收违法建筑物处置办法(试行)》(京规自发〔2020〕349 号)和指导意见,根据本区实际情况认真落实,规范高效地推进相关工作。

特此通知。

北京市规划和自然资源委员会

2022 年 2 月 15 日

关于完善没收建筑物产权手续 有关问题的指导意见

为深入贯彻《土地管理法》《土地管理法实施条例》《城乡规划法》《北京市城乡规划条例》等法律法规关于没收违法建筑物的规定,细化落实《北京市没收违法建筑物处置办法(试行)》(京规自发〔2020〕349号,以下简称349号文)的相关要求,规范没收建筑物完善产权手续的实操程序,切实维护首都规划的严肃性和权威性,提出如下指导意见。

一、适用范围

本指导意见适用于符合349号文“完善手续条件”规定的没收建筑物,按照政府调拨使用或市场公开交易的方式完善产权手续的相关工作。

二、工作机制

按照“市级指导、区级处置、部门参与”的原则开展完善手续工作,市级相关部门负责加强对没收建筑物完善产权手续的业务指导。各区政府应建立区级联席会议,统筹本区没收建筑物产权手续完善工作,组织各部门按照工作程序和要求出具部门意见,审定完善手续的处置方式。区政府指定的接收单位负责完善手续工作的具体执行。

联席会议成员单位包括但不限于规划和自然资源部门、财政部门、发展改革部门、生态环境部门、住房城乡建设部门、城市管理部门、交通部门、农业农村部门、水务部门、文化和旅游部门、应急管理部门、市场监督管理部门、国有资产管理部门、园林绿化部门、文物部门、人防部门、商务部门等。各区规划自然资源分局负责牵头提请区政府审定,各部门负责按照职责出具部门意见。

三、工作程序

工作程序分为申请、初审、审定、处置、登记五步。

(一)申请

符合完善手续条件的,接收单位向各区规划自然资源分局提出完善手续的书面申请。没收建筑物移交工作完成后,接收单位应当组织开展房屋安全、消防安全鉴定工作,位于地质灾害易发区的应进行地质灾害危险性评估。其中,房屋安全鉴定报告应明确房屋是否满足安全和抗震要求,消防安全鉴定报告应明确是否符合消防安全技术规范或消防安全监管规范的强制性要求,地质灾害危险性评估成果应明确是否符合用地审批条件。

书面申请应包括以下内容:申请完善手续的项目名称、建设时间、项目位置、使用用途、使用现状、现场照片、前期鉴定报告等。其中,用于公共公益用途的,应当由行业主管部门出具符合公共公益性质和行业管理规范的认定意见及监管承诺,并按照《北京市公共公益类违法用地违法建设项目完善手续的工作办法》(市专班发〔2021〕4号)有关规定推进完善手续程序;用于经营性用途的,应

当组织符合资质的第三方机构对没收建筑物进行资产评估,出具资产评估报告,资产评估报告应纳入区政府审定会议。

(二)初审

各区规划自然资源分局接收书面申请后,负责从政策性和技术性两方面进行初步审查。

一是政策性审查,包括规划政策审查和用地政策审查。规划政策审查包括:审查是否符合各级各类规划和两线三区管控及规划实施要求;符合规划的项目,需出具相应规划图,明确规划条件和没收建筑物规模、用途、高度、层数等指标;位于集中建设区以外的项目,应出具用于完善手续的规划意见,明确解决路径,并同步履行相关规划深化、细化工作。用地政策审查包括:进行土地权属审查,组织编制供地方案;没收建筑物占用农用地的,组织编制农用地转用方案,占用耕地的,落实占补平衡。用于经营性用途的,按照市场公开交易要求做好地价评估工作。

二是技术性审查,包括出具土地权属审查成果;出具现状地籍地类数据,并根据需要提供矢量坐标;出具包含地类、位置、四至等要素图件;进行用地范围钉桩、勘测和房屋测量,形成测绘成果;需要开展压覆重要矿产资源核查的,出具相关核查报告。

经初审同意的,区规划自然资源分局应及时提请区政府审定,并附项目申请材料、初审意见及相关方案。

(三)审定

审定会由区政府组织召开,对项目申请、初审、测绘备案结果、

消防安全鉴定、房屋安全鉴定、办理门楼牌编号等意见进行审查；根据项目需要，增加相关成员单位审查意见。其中用于公共公益用途的，通过会议明确办理用地和产权登记手续的主体。

区级部门意见主要包括：区住房城乡建设部门负责对是否符合房屋质量安全标准进行审查认定，对测绘结果明确审核意见；区消防监管部门应对是否达到消防安全标准进行检查认定；区发展改革部门出具是否符合北京市产业禁限目录要求认定意见；区财政部门负责出具国有资产划拨意见或指导并规范属地进行资产划转。涉及其他部门的，依据部门职责出具书面意见。

符合简易低风险条件的，可以参照《关于完善简易低风险工程建设项目审批服务的意见》（京规自发〔2019〕439号）等文件执行，免于办理相关手续的，无需出具相关意见。

各部门在审定会上均明确原则同意的，应以会议纪要形式予以明确；会后补充书面意见或提供落实情况的，应统一汇总后纳入会议纪要。审定通过后，接收单位应尽快推进具体处置工作。

（四）处置

具体处置工作按照政府调拨或市场公开交易两种方式进行。办理政府调拨或市场公开交易前，没收建筑物所占土地应基本具备供地条件。

1. 政府调拨使用

政府调拨是指没收建筑物用于公共公益用途，通过区政府审定会议确定使用人，使用人以划拨或占地的方式取得土地使用权，

并办理用地手续和不动产产权登记。

没收建筑物占用国有土地的,按照划拨方式办理土地使用权手续;占用集体土地的,按照占地方式办理用地手续。具体程序参照《北京市公共公益类违法用地违法建设项目完善手续的工作办法》(市专班发〔2021〕4号)执行。

2. 市场公开交易

市场公开交易是指没收建筑物用于经营性用途,通过市场公开交易方式确定房屋和土地使用权买受人,并办理用地手续和不动产产权登记。

房屋产权和土地使用权公开交易应通过北京产权交易所平台进行,采取网络竞价、招标评审或拍卖等方式确定买受人,具体规则参照北京产权交易所实物资产转让相关操作规则及实施办法执行。拟公开交易的建筑物定价依据审定会通过的资产评估报告确定,土地价格依据地价评估报告确定,公开交易的条件包括拟出让地块的规划条件、政府增值收益调节金的比例及支付方式等。

经市场公开交易确定买受人后,交易双方签订《实物资产交易合同》、土地出让合同。交易价款全部缴纳后,北京产权交易所出具交易凭证。其中,交易产生的溢价部分纳入土地出让金额。

土地出让合同应符合交易前认定的规划条件、规划指标、地价水平等。其中,没收建筑物占用国有土地的,买受人与规划自然资源部门签订国有土地出让合同。没收建筑物占用集体土地的,买受人应与集体土地所属的集体经济组织或者其履行民主程序授权

的全资公司签订集体土地出让合同,合同样本参照集体经营性建设用地入市合同范本。集体土地出让合同内容应报区发展改革、规划自然资源、财政等部门备案,区规划自然资源分局对土地利用行为进行监管,土地增值收益调节金由区财政部门或税务部门从土地出让价款中扣除。

(五)登记

受调拨使用人或买受人向区不动产登记部门提交登记申请。

政府调拨项目申请材料包括:审定会议纪要、国有土地划拨手续或集体土地占地手续、房屋安全质量合格材料、房产测绘报告、消防安全鉴定报告、门楼牌号证明信等相关材料。未经批准,使用人不得转让、变卖接收建筑物,不得擅自改变使用用途,不得进行不动产抵押和转让。

市场公开交易项目申请材料包括:审定会议纪要、国有土地出让合同或集体土地出让合同、市场公开交易凭证、交易价款缴清凭证、房屋安全质量合格材料、房产测绘报告、消防安全鉴定报告、门楼牌号证明信、契税完税(或减免税)凭证等相关材料。未依规签订土地出让合同、未缴齐土地出让价款的,不得办理产权登记。

登记发证前需要公告的,公告期不少于15个工作日。经公告无异议或无需公告的,向申请主体颁发不动产权证书。

四、工作要求

(一)提高站位,抓好落实。各区政府要高度重视和准确把握规划自然资源领域巡视整改指出的没收“空转”问题及要求,坚决

执行好处置政策,切实解决好没收处置后续工作,做深做实做好没收处置的“后半篇文章”。

(二)深入调研,注重实效。各区政府要充分调研摸底本区项目情况,建立工作台账,细化本区工作流程。切实建立本区没收处置的联席会议机制,提升没收处置实效,在规定时限内无法完善手续的,各区政府要坚决依法拆除。

(三)协同联动,加强督导。市区两级要加强联动,协商研究、共同推动完善手续工作落地落细,相关部门要重视处置工作的协同性、严肃性和公正性,各区政府要不断建立健全没收建筑物规范处置的政策体系,实现首都没收处置工作规范化、高效化的工作目标。

本意见自印发之日起施行,有效期与《北京市没收违法建筑物处置办法(试行)》一致。

附件:完善没收建筑物产权手续流程图(五步法)(略)

(注:附件请登录北京市规划和自然资源委员会网站查询)