市规划国土委关于印发《关于做好没收违法建筑执行和处置工作的指导意见》的通知

来源：深圳市规划和国土资源委员会 　日期： 2018-11-07

　　深规土规〔2018〕10号

各区政府（新区管委会），市各相关部门：

　　《关于做好没收违法建筑执行和处置工作的指导意见》已经市政府同意，现予印发，请遵照执行。

　　市规划国土委

　　2018年11月7日

关于做好没收违法建筑执行和处置工作的指导意见

　　为严格落实《中共深圳市委 深圳市人民政府关于严查严控违法建设的决定》等查违“1+2”文件，解决没收违法建筑执行和处置的难点问题，加快消减存量违建，结合我市实际，对没收违法建筑的执行和处置工作，提出以下指导意见。

　　一、指导思想和原则

　　全面贯彻党的十九大精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻习近平总书记对广东重要指示批示精神，结合强区放权的改革要求，直面问题、勇于担当、痛下决心、动真碰硬，破解没收违法建筑的执行和处置难题，拓展城市发展空间，提高城市治理能力，切实保障人民群众生命财产安全和城市公共安全，促进经济社会健康可持续发展。

　　坚持实事求是，依法处理。充分认识落实没收违法建筑执行和处置工作的重要性和任务的艰巨性，保持查违高压态势，落实巡查防控，严格执行要求，确保处置到位，同时从实际出发，先易后难，试点先行，依法依规，逐步解决。

　　坚持科学管理，分步处置。明晰没收行政处罚执行各环节的工作内容，明确接收单位，分步开展登记造册、安全排查整治等工作，区分国有土地和未完善征转手续土地等不同占地类型，推进没收违法建筑处置。

　　坚持综合施策，标本兼治。推动解决土地历史遗留问题，从根本上解决没收违法建筑执行和处置难题，通过征收、出让、参照利益统筹等多种方式完善土地征转手续，构建土地开发增值利益共享机制。探索通过纳入人才住房和保障性住房体系，纳入土地整备、城市更新项目，纳入产业用地、养老服务设施用地等多种路径予以处理。

　　二、执行措施

　　（一）严格依法执行没收行政处罚。

　　本指导意见所称没收违法建筑是指违反土地管理或城乡规划法律法规进行违法建设，由规划土地监察机构依法查处并没收的建筑物、构筑物及附属设施。没收行政处罚的执行是指当事人自觉履行行政处罚决定，移交涉案建筑物，或当事人不履行生效的行政处罚决定，行政机关申请法院强制执行，强制当事人移交涉案建筑物。

　　市、区财政主管部门是没收违法建筑的接收单位。

　　严格落实没收行政处罚执行程序。行政处罚决定书生效后，对当事人逾期不履行行政处罚决定的，当事人在法定期限届满不起诉又拒不配合移交或者申请行政复议、提起行政诉讼，行政处罚决定被维持、诉讼请求被驳回的，由作出行政处罚决定的规划土地监察机构依法申请法院强制执行。人民法院裁定准予强制执行的，由区政府（含新区管理机构，下同）组织具体执行工作，人民法院派员参加，相关行政机关派员协助。

　　依法移交没收违法建筑。当事人主动配合行政处罚执行的，规划土地监察机构应当填写《非法财物移交书》，并附《行政处罚决定书》《非法财物清单》、现状现场勘查照片和视频等材料。《非法财物移交书》由当事人、作出没收行政处罚决定的规划土地监察机构和接收单位共同签署并分别保管。向人民法院申请强制执行且人民法院裁定准予强制执行的，作出行政处罚决定的规划土地监察机构应当配合人民法院填写《非法财物移交书》，并附《行政处罚决定书》《非法财物清单》、准予执行的裁定书等司法文书和现状现场勘查照片和视频等材料。《非法财物移交书》由人民法院、接收单位和作出行政处罚决定的规划土地监察机构共同签署并分别保管。

　　（二）登记造册建立没收违法建筑档案。

　　没收执行后的违法建筑属于国有资产，应当由接收单位实际控制。各区政府应当对没收违法建筑进行登记造册，将土地和地上建筑物统一登记入库，载明建筑位置、建筑面积、占地面积等相关内容，并对《行政处罚决定书》等案卷材料、人民法院作出的裁定书等司法文书、《非法财物移交书》等移交文书进行造册存档。

　　（三）落实安全排查整治。

　　各区政府要按照属地管辖原则，组织辖区各相关单位开展没收违法建筑的房屋结构、消防、地质灾害等安全隐患排查，并以栋为单位建立排查档案。

　　经排查存在房屋结构、消防安全隐患的，应当责令没收违法建筑接收单位或者当事人限期整改。经整改后，房屋仍无法满足安全使用要求的，不得出租、进行经营性活动，街道办事处应当在其显著位置悬挂安全警示标识。住房建设、公安消防、市场监管、房屋租赁、安全生产以及其他负有安全监管职责的部门按职责重点监管。

　　没收违法建筑安全隐患排查所需经费纳入财政预算予以保障，限期整改所需费用根据我市有关房屋安全、消防安全的政策执行。

　　三、没收资产处置

　　没收违法建筑的资产处置以区政府为主导，区别国有土地和未完善征转手续土地两种情形，参照我市现行土地政策、产业用房、人才住房和保障性住房政策，统筹制定分类处置方案。不影响规划实施且符合工程质量、消防安全、地质安全条件，是建筑物依法进行资产处置的前提。处置过程中，应当选定具有资质的评估机构，根据《国有资产评估管理办法》的规定对没收建筑物价格进行评估。处置工作经费纳入相关部门预算安排，处置收入在抵扣符合规定的相关税费后，按照政府非税收入管理规定上缴国库。各区政府可以根据有关法律、法规和本指导意见，结合辖区实际制定处置没收违法建筑的具体实施细则。

　　（一）国有土地上没收违法建筑的处置。

　　对于非法占用国有土地或者不按照批准的用途使用国有土地的，由规划国土部门责令退还土地或依法无偿收回土地。已出让国有土地上仅因规划违法被没收的违建，因公共利益需要，由规划国土部门报经原批准用地人民政府或者有批准权的人民政府批准，可以依照法定程序有偿收回国有土地使用权，可以遵循等价值原则给予货币补偿，具体标准可以参照市政府征地补偿有关规定执行。收回土地后，规划国土部门可以根据实际情况、建筑现状制定出让方案，并对地上建筑物进行评估，评估价格应作为土地及房产出让价格的组成部分。

　　（二）未完善征转手续土地上没收违法建筑的处置。

　　1.征收模式。对于未完善征转手续土地，可以参照市政府征地安置补偿的相关标准，采取货币补偿方式解决征转地遗留问题。

　　2.出让模式。没收违法建筑区域内有非农建设用地指标或征地返还用地指标落地的，参照市政府有关原农村集体经济组织非农建设用地和征地返还地用地土地使用权交易若干规定进行出让。以出让方式处理的，应向政府确定的接收单位缴纳没收建筑物评估价格等价值的货币。

　　3.统筹模式。原村集体没有非农建设用地指标或征地返还地指标落地的，可以参照市政府土地整备利益统筹或“社区土地入市”的方式进行处置。参照土地整备的整村统筹方式处置的，在核算留用土地、物业返还的规模和收益分成时，应当扣减与没收建筑物的评估价格等价值的留用土地、物业面积或者金额。参照“社区土地入市”模式处置的，所得收益在根据相关政策分配时，应当扣减与没收违法建筑地上建筑物的评估价格等价值的物业面积或者金额。

　　四、保障措施

　　（一）加强组织领导。各级各部门要高度重视没收违法建筑执行和处置工作，将其摆在突出位置重点推进。市查违和城市更新工作领导小组负责统筹、指导全市开展没收违法建筑的执行和处置工作。各区政府要成立专项工作小组，由区领导牵头挂帅，负责组织、协调、落实辖区没收违法建筑执行和处置工作。各相关职能部门应统一认识，加强沟通，建立健全信息共享、协同联动等机制，保障工作落实。

　　（二）落实责任分工。各区政府要落实属地管辖主体责任，对没收违法建筑行政处罚不到位的要严格执法到位，对执行不到位的要坚决执行到位；要加强政策统筹，在落实安全隐患排查工作的基础上，结合辖区实际研究制定没收违建依法分类处置方案，综合施策、先行先试，在试点经验成熟后再全面推开，同时做好舆情应对、政策宣讲、矛盾排查等工作，确保处置工作有序推进；对执行、处置过程中阻挠执法、暴力抗法的，要按照扫黑除恶专项斗争的工作部署，坚决依法严惩。查违共同责任单位要落实行业监管指导职责，积极配合处置工作。辖区规划土地监察机构要做好没收违法建筑的巡查、防控，确保履职到位。

　　（三）加强监督检查。市规划国土部门要加强对没收违法建筑工作的监督指导，定期开展监督检查，将没收违法建筑的处罚落实情况纳入查违共同责任考核。各区政府对相关部门怠于履行职责，致使执行工作受阻或者国有资产损失的，应责令有关部门改正；情节严重的，移送本级监察机关依法追究有关部门和人员的责任。审计部门要加强对没收违法建筑执行和处置工作的审计，确保国有资产安全管理。

　　本指导意见自公布之日起施行，有效期为5年。