

附 件

北京市罚没建筑物管理办法

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，规范和加强本市罚没建筑物管理，防止国有资产流失，根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国土地管理法》、《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》、《北京市禁止违法建设若干规定》、《自然资源行政处罚办法》等法律法规规章，以及财政部《罚没财物管理办法》（财税〔2020〕54号），结合本市实际，制定本办法。

第二条 罚没建筑物是指违反土地管理、城乡规划相关法律法规进行建设，由行政执法机关依法作出行政处罚决定所没收的建筑物、构筑物及其他附属设施。

本办法所称行政执法机关是指本市各级具有行使土地管理、城乡规划相关法律法规规章赋予的行政处罚职权的行政执法机关（含街道办事处、乡镇人民政府）。

第三条 罚没建筑物的移交、接收、管护、处置、收入上缴及预算管理等管理工作，适用本办法。

第四条 罚没建筑物管理工作应当遵循罚没决定作出与罚没收入收缴相分离，执法岗位与接收、管护、处置岗位相分离，罚

没收入与经费保障相分离的原则。

处置罚没建筑物应当遵循公开、公平、公正原则，依法分类处置，降低处置成本，提高处置效率，实现处置价值最大化。

第五条 罚没建筑物所在地区人民政府（含北京经济技术开发区管委会，以下简称区政府）负责本行政区域内罚没建筑物的管理工作。

第六条 区级财政部门负责指导、监督本行政区内罚没建筑物管理工作，并会同有关部门对本级罚没建筑物处置收入收缴进行监督，保障处置经费，建立处置审批和备案制度。

行政执法机关作出的罚没建筑物决定生效后，应及时将处罚决定书及其他相关必要证明材料一并书面移交报告所在地区政府。

区政府按照管理便利性和公共效益最大化的原则，组织相关部门研究指定负责罚没建筑物日常管理的具体单位（以下简称接收单位），区政府建立本区罚没建筑物管理台账。接收单位可以是罚没建筑物所在地街道办事处、乡镇人民政府或者交通、城管、水务、民政、国资等相关行业主管部门，也可以是同级财政部门。

第七条 接收单位负责罚没建筑物的接收、管护、处置方案拟定及具体处置工作。接收单位履行安全管理主体责任，采取维修加固、停止使用或者拆除等必要措施以满足《北京市房屋建筑使用安全条例》规定的安全使用管理要求，不得将危险房屋用于生产经营、公共服务、公益事业等活动，防止发生安全事故或造

成生命财产损失。

第八条 自罚没决定生效之日起，罚没建筑物归国家所有。按照属地管理原则，罚没建筑物处置所得款项及其孳息缴入同级国库。

罚没建筑物在处置前存在安全隐患的，为有利于加快处置，可以采取适当措施进行安全消隐整治。处置工作所需经费可列入同级财政预算。

第二章 移交、接收和管护

第九条 执法机关应当在区政府指定接收单位后，及时向接收单位办理罚没建筑物移交手续。

执法机关向接收单位移交罚没建筑物时，应提供移交文书，移交文书包括《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。接收单位应当与执法机关共同进行现场勘察，核验移交材料，对建筑物现状进行记录，并出具接收凭证。《非法财物移交书》由执法机关、接收单位、同级财政部门三方共同签署并分别保管。

第十条 接收单位在接收罚没建筑物后应当实际控制建筑物。违法当事人占有罚没建筑物的，由接收单位告知其限期腾退。当事人逾期未腾退的，依法追究相关责任。其中，存在不当得利的，接收单位要求其返还不当得利并按照规定上缴国库。不当得利自限期腾退到期之日起算，不当得利数额应当符合实际使用情况，无法确定的，接收单位应当委托专业评估机构评估确定。

第十一条 在罚没建筑物处置或腾退过程中，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；出现涉嫌犯罪的，依法追究刑事责任。

第十二条 接收单位应当建立本单位罚没建筑物管理台账，定期清查盘存，做到账实一致，并每年向区级财政部门报告罚没建筑物管理情况。罚没建筑物依法处置前，原则上不得占用、出借、出租。

第三章 处置

第十三条 接收单位应当在罚没建筑物移交后 6 个月内拟定处置方案，报区政府批准同意后组织实施。

第十四条 罚没建筑物按照下列方式进行处置：

（一）公开拍卖。经区政府研究，具备公开拍卖条件的，原则上应按照规定进行公开拍卖，公开拍卖的建筑物应当具备为竞拍者完善行政审批手续的条件，相关部门应当为罚没建筑物提供审批服务。具体规范参见本办法第十五条、第十六条、第十七条。

（二）统筹利用。经区财政部门同意后报区政府批准，罚没建筑物难以变卖或变卖成本大于收入，且具有经济价值或者其他价值，具备完善手续条件的，可以调拨或捐赠给公益单位用于公共公益服务事业，并报区级财政部门备案；不具备完善手续的条件，没有调拨或捐赠，但具有经济价值或者其他价值，能够继续使用的，由区级财政部门统一管理。

无法直接适用上述规定处置的，接收单位商区级财政部门后提出处置方案报区政府批准，报上级财政部门备案。

第十五条 罚没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）符合各级各类国土空间规划要求。
- （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）取得房屋综合安全性鉴定合格证明材料。
- （六）符合消防安全条件。
- （七）符合地质灾害安全条件。
- （八）法律、法规规定的其他条件。

第十六条 国有土地上的罚没建筑物，拟通过公开拍卖路径处置并完善行政审批手续条件的，按照下列规定办理：

由接收单位依法组织对罚没建筑物进行评估，作价后计入公开拍卖底价。房屋产权和土地使用权公开拍卖应通过北京产权交易所平台进行挂牌公告，采取公开拍卖方式（含网络竞价）确定买受人，具体规则参照北京产权交易所国有企业资产转让操作细则执行。公开拍卖后，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。

涉及国有农用地的，需办理农用地转用审批手续。

第十七条 集体土地上的罚没建筑物，拟通过公开拍卖路径

处置并完善行政审批手续条件的，按照下列规定办理土地审批手续：

作为集体建设用地使用的，农村集体经济组织依法代表成员集体行使所有权，集体经济组织所属的全资公司（以下简称全资公司）可以依据集体经济组织的授权或委托办理集体土地使用权公开拍卖相关工作。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。具备公开拍卖条件后，由接收单位依法组织对罚没建筑物进行评估，作价后计入拍卖底价，按照《罚没财物管理办法》及国家有关规定进行公开拍卖。

交易完成后，农村集体经济组织或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，农村集体经济组织或全资公司、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，按规定及时缴纳。

买受人符合办理集体土地占地条件的，按照《中华人民共和国土地管理法》有关规定办理占地手续。

需依法实施征收的，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及供地手续。

第十八条 经区政府研究，严重影响国土空间规划实施，或者存在严重安全隐患无法通过加固、改造等方式消除安全隐患等情形，存在其他严重违法相关法律法规无法完善行政审批手续的罚没建筑物，由区政府责成罚没建筑物所在乡镇人民政府或街道

办事处予以拆除。

第四章 监督管理

第十九条 各区罚没建筑物管理工作，自觉接受社会监督。

第二十条 各区纪检监察机关加强对罚没建筑物管理工作的监督，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罚没建筑物管理工作的财政、审计监督。

第五章 附 则

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

第二十二条 本办法自印发之日起施行。本办法印发之前各区已作出罚没建筑物决定尚在处置中的建筑物，已按照原办法形成处置方案、启动处置程序的，可按原路径继续推进；尚未形成处置方案的，由区政府负责组织相关部门按照本办法推进处置。

本办法印发之后，行政执法机关新作出罚没建筑物决定前，组织规划和自然资源部门、相关行业主管部门及属地政府等综合研判是否符合各级各类国土空间规划要求。原则上本办法印发之后新作出罚没建筑物决定的建筑物，后续处置时应当具备完善行政审批手续的条件。

第二十三条 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。