

济南市违法用地上建筑物没收处置办法

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为维护济南市土地管理秩序，提高国土空间规划治理能力，遏制和查处违法用地行为，妥善处置依法没收的建筑物，消除其违法状态，根据《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》、《自然资源行政处罚办法》（2020修正）、《罚没财物管理办法》和《行政事业性国有资产管理条例》等法律法规规章的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于济南市市本级行政区域内依法应当予以没收的违法用地上建筑物的处置。

本办法所称没收的违法用地上建筑物（以下简称没收建筑物），是指违反土地管理法等法律法规进行建设，由市自然资源和规划局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、处置违法用地上建筑物实行属地管理，由各区人民政府（含高新区管委会、南部山区管委会、济南市新旧动能转换起步区，下同）负主体责任。

各区人民政府可根据实际情况，指定相关部门作为行政处罚违法用地上建筑物和其他设施没收处置的接收单位，负责处置工作的具体执行，负责办理没收建筑物的接收、管理、处置等相

关手续。

第四条 没收执行后的违法建筑物属于国有资产，通过市场公开交易流程处置后的收入在扣除处置过程的直接支出后的余额，应作为罚没收入上缴市国库；执法部门预算中已经安排罚没物品处置专项经费的，不得扣除处置该罚没物品的直接支出。处置罚没物品直接支出包括质量鉴定、评估和必要的修复费用等。

第二章 没收移交程序

第五条 依法应予没收的建筑物，市自然资源和规划局作出没收决定后，应当于 30 日内函告建筑物所在地的区政府。区政府应在收到市自然资源和规划局函告文书后 30 日内指定接收单位。

第六条 当事人主动配合行政处罚决定执行的，市自然资源和规划局应当在当事人履行行政处罚决定后 90 日内向接收单位办理没收建筑物的移交手续。

第七条 当事人申请行政复议或提起行政诉讼，行政处罚决定被维持或诉讼请求被驳回的，由作出行政处罚决定的市自然资源和规划局依据相关法律规定申请人民法院强制执行。

第八条 法定期限届满，当事人未申请行政复议或提起行政诉讼，且经催告后仍拒不履行行政处罚决定的，由作出行政处罚决定的市自然资源和规划局依据相关法律规定申请人民法院强制执行。

第九条 人民法院裁定准予强制执行的，由人民法院裁定

的实施单位按照生效裁定，具体组织实施没收工作。

市自然资源和规划局应当在没收工作实施完毕后 90 日内协助实施单位向接收单位办理没收建筑物移交手续。

第十条 市自然资源和规划局移交没收建筑物时，市自然资源和规划局、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：

（一）《行政处罚决定书》；

（二）《非法财物移交书》，一式二份，由市自然资源和规划局、接收单位共同签署并分别保管；

（三）《没收移交清单》，一式三份，当事人主动配合行政处罚决定执行的，由当事人、市自然资源和规划局、接收单位共同签署并分别保管；人民法院裁定准予强制执行的，由具体组织实施没收工作的实施单位、市自然资源和规划局、接收单位共同签署并分别保管。《没收移交清单》应当载明没收违法用地上建筑物及其他设施的原属单位或个人、建设项目、宗地位置、占地面积、建筑结构及数量、建筑物单体名称、结构及数量、实物照片等信息；

（四）法律法规规章规定的其他材料。

经行政复议、行政诉讼或向人民法院申请强制执行的，移交时应附行政复议决定、人民法院作出的生效判决或裁定。

第十一条 没收执行后的违法建筑应当由接收单位实际控制。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，同时做好没收建筑物的资产管理、防火、防盗、防汛、安全监督、登记建档等管护工作。

第三章 处置方式

第十二条 已没收的违法用地上建筑物和其他设施，经区政府研究认为应当予以拆除的，由区政府组织拆除。

没收建筑物需要拆除的，实施拆除前，区政府应当制定工作方案、应急预案。属地乡镇政府（街道办事处）及区属相关部门等配合做好拆除工作。

第十三条 不属于本办法第十二条规定的拆除情形，且符合完善合法手续审批条件的，依据本办法第十四条至第十六条的规定，依法完善相关审批手续。

第十四条 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。

第十五条 国有土地上的没收建筑物，符合完善合法审批手续条件的，按照下列规定处置：

- （一）申请规划条件

区政府根据控制性详细规划，结合拟保留建筑编制规划方

案并申请地块规划条件。规划条件中须明确保留建筑面积及新增建筑面积。

（二）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并组织本级财政、自然资源、审计和纪检监察等部门对评估结果进行审核，审核结果报市自然资源和规划局汇总后统一报市财政部门核准。核准后的评估价值作为公开交易底价，按照带建筑物出让的相关规定组织土地出让，由接收单位协助买受人办理土地、规划、建设和不动产权登记等合法审批手续。

（三）依法调拨使用。

用于基础设施、公共服务设施或公益事业的没收建筑物，经政府组织本级财政、自然资源、审计和纪检监察等部门审核后，由市自然资源和规划局汇总报市财政部门办理调拨手续，调拨给使用人使用，国有建设用地按程序由区政府批准划拨给使用人，并由接收单位协助办理规划、建设和不动产权登记等合法审批手续。没收建筑物应按照国有资产管理的相关规定进行调拨使用和监管。

第十六条 集体土地上的没收建筑物，符合完善合法审批手续条件的，按照下列规定处置：

（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相关审批手续。

1. 为了公共利益需要应当依法实施征收的，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》等有关规定办理集体建设用地使用权审批和集体经营性建设用地入市手续。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。

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并组织本级财政、自然资源、审计和纪检监察等部门对评估结果进行审核，审核结果报市自然资源和规划局汇总后统一报市财政部门核准。核准后的评估价值作为公开交易底价，按照相关规定进行市场公开交易。

交易完成后，由接收单位协助买受人办理土地及规划、建设和不动产权登记等合法审批手续。办理集体建设用地使用权手续的，集体经济组织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，集体经济组织、接收单位协助买受人办理集体建设用地使用权及规划、建设和不动产权登记等合法审批手续。涉及缴纳土地收益增值调节金的，由集体经济组织按照政府标准及时缴纳。

（二）依法调拨使用。

用于村集体基础设施、公共服务设施或公益事业的没收建筑物，经政府组织本级财政、自然资源、审计和纪检监察等部门审核后，由市自然资源和规划局汇总报市财政部门办理调拨手续，调拨给使用人使用，并由接收单位协助办理土地、规划、建设和不动产权登记等合法审批手续。没收建筑物应按照国有资产管理的相关规定进行调拨使用和监管。

第十七条 区政府应当自没收建筑物移交后二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，区政府可以向市政府申请延期，延期原则上不超过一年。

第十八条 暂不符合相关手续审批条件的，由各区人民政府依法从严安排临时使用，产生的收益及所需费用参照本办法第四条规定执行。

第四章 监督管理

第十九条 违法用地上建筑物处置完毕后 30 日内，接收单位应当将处置情况书面告知市自然资源和规划局。

第二十条 在没收建筑物处置过程中，被处罚人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。

第二十一条 按照本办法第十五条、第十六条由政府调拨使用的，使用人未经批准私自转让、变卖接收建筑物，擅自改变使用用途，进行不动产产权抵押和转让的，由政府决定撤销调拨决定，并经市自然资源和规划局报市财政部门批准后指定接收单位收回建筑物，依法注销审批手续；使用人构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十二条 相关部门和单位的工作人员在违法用地上建筑物处置工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十三条 市自然资源和规划局及区政府应按照《中华人民共和国政府信息公开条例》的规定依职责分别公开有关违

法建筑物的处罚情况、处置方式、处置程序、处置结果，自觉接受社会监督。

第二十四条 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。

第五章 附 则

第二十五条 作出行政处罚决定的市自然资源和规划局或者没收的建筑物违法主体不得作为没收建筑物的接收单位。

第二十六条 本办法由济南市人民政府进行解释。各相关部门依照本办法，结合实际情况制定具体实施细则。

第二十七条 平阴县、商河县可参照执行本办法，也可另行制定办法。

第二十八条 本办法有效期为 5 年，自印发之日起施行。