

温州市人民政府办公室文件

温政办〔2014〕75号

温州市人民政府办公室关于印发 《温州市区没收建筑物管理暂行办法》和 《温州市区违法建筑认定标准（试行）》的 通 知

鹿城、龙湾、瓯海区人民政府，市政府直属各单位：

《温州市区没收建筑物管理暂行办法》和《温州市区违法建筑认定标准（试行）》已经市人民政府第39次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

温州市人民政府办公室

2014年6月17日

温州市区没收建筑物管理暂行办法

第一条 为规范市区执法机关依法没收的建筑物和其他设施的管理工作，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强制法》和《浙江省违法建筑处置规定》等有关法律法规，结合本市实际情况，制定本办法。

第二条 本办法适用于我市执法机关在温州市区范围内依法没收的建筑物和其他设施的管理。

本办法所称的执法机关是指实施行政处罚的国家行政机关和法律、法规授权的具有管理公共事务职能的组织。

第三条 没收的建筑物和其他设施的管理，应当坚持统筹兼顾、合理利用、依法处置的原则。

第四条 区人民政府（功能区管委会）负责本行政区域内没收的建筑物和其他设施的管理工作；街道办事处（镇人民政府）具体组织实施本行政区域内没收的建筑物和其他设施的接收、处置工作。

监察、财政、国土资源、城乡规划、住房建设、环境保护、公安消防等有关部门按照各自职能做好管理没收的建筑物和其他设施的指导、监督等相关工作。

第五条 作出没收决定的执法机关应当在行政处罚决定书中限定违法当事人在收到行政处罚决定书15日内腾空该建筑物和其

他设施。

第六条 违法当事人在法定期限内不申请行政复议或者提起行政诉讼，又不腾空没收的建筑物和其他设施的，作出没收决定的执法机关依法申请人民法院强制执行。

第七条 没收的建筑物和其他设施已经腾空的，作出没收决定的执法机关应在行政复议、行政诉讼期限届满后或人民法院执行完毕后 10 日内移交管理辖区内的街道办事处（镇人民政府），符合本办法第十五条规定的除外。

第八条 作出没收决定的执法机关、街道办事处（镇人民政府）的工作人员对没收的建筑物和其他设施进行查勘记录后，应当进行现场查勘交接和书面资料移交。

书面移交资料应包括没收的建筑物和其他设施的来源、具体位置、数量、建筑面积、占地面积、建筑结构、原使用功能和移交时间等情况。

第九条 街道办事处（镇人民政府）应建立接收建筑物和其他设施的管理制度。对接收的建筑物和其他设施，应登记造册、建立档案，并落实专门的管理机构和人员。

管理机构和人员应当对接收的建筑物和其他设施组织定期巡查，发现擅自占有、使用、恶意破坏的，应当及时报告并采取措施。

第十条 街道办事处（镇人民政府）根据单位或个人的意见、建议及调查、分析的情况，经集体讨论后，拟定没收的建筑物和

其他设施的处置方案。

第十一条 拟定的处置方案建议利用没收的建筑物和其他设施的，由街道办事处（镇人民政府）组织评估，各行政主管部门根据职能和具有相应资质的机构按照以下程序出具意见：

（一）公安消防机构对拟利用的建筑物和其他设施是否满足现行消防技术规范要求出具现场检查意见；

（二）具有建设工程质量鉴定及检测资质的单位对拟利用的建筑物和其他设施的建筑质量安全作出认定结论，并作为住房建设行政主管部门办理竣工验收手续中建设工程质量合格的依据；

（三）城乡规划行政主管部门对拟利用的建筑物和其他设施是否符合城乡规划出具认定意见，需办理用地手续的，应在勘测成果资料上标明用地四至范围；

（四）国土资源行政主管部门对拟利用的建筑物和其他设施是否符合土地利用总体规划出具认定意见和利用建议；

（五）环境保护行政主管部门对拟利用的建筑物和其他设施的环境影响评价报告出具审批意见；无环境影响评价报告的出具认定意见；

（六）利用没收的建筑物和其他设施，依法需要其他行政主管部门通过审查、审批方式办理手续的，可以根据实际情况简化程序，出具认定意见；依法需要其他行政主管部门采取非审查、审批方式办理手续的，且手续涉及内容的合法性依法主要由具有相应资质的机构负责的，可以委托具有相应资质的机构出具认定

结论替代;

(七)对没收的建筑物和其他设施不符合国家或省有关强制性规定但可通过整改加以改正的,相关部门或具有相应资质的机构应当同时出具整改意见,整改到位后再出具认可意见。

相关部门已经依法出具有关手续或意见的,不适用前款规定。

第十二条 处置方案拟定后,应当在行政区域内公示十日,由街道办事处(镇人民政府)报区人民政府(功能区管委会)批准后组织实施。相关利害人在公示期间提出异议事实和理由成立的,街道办事处(镇人民政府)应当修改或中止上报处置方案。

第十三条 没收的建筑物和其他设施具有下列情形的,予以拆除:

(一)未依法取得建设工程规划许可,且不符合城镇控制性详细规划的强制性内容的;

(二)存在建筑安全隐患、影响相邻建筑安全,或者导致相邻建筑的通风、采光、日照无法满足国家和省有关强制性标准的;

(三)在历史文化街区、主要街道、重点区域临街两侧擅自新建、搭建建筑物的;

(四)阻碍城市市政建设、城中村改造、农房改造、征地、拆迁等重大项目推进的;

(五)非法占用耕地,严重影响农业生产的;

(六)侵占城镇道路、消防通道、广场、公共绿地等公共设施、公共场所用地的;

（七）其他违反法律、法规、规章等规定，依法应当予以拆除的。

第十四条 没收的建筑物和其他设施不适用本办法第十三条规定的，或者拆除本办法第十三条第一项至第五项和第七项所列的没收的建筑物和其他设施可能对无过错利害关系人利益、公共利益造成重大损失、可能严重影响相邻建筑安全的，可以采取以下方式处置：

（一）占用的土地拟公开招标、拍卖、挂牌出让的，出让方案批准后，由具有相应资质的资产评估机构对地上的建筑物和其他设施评估，并由国土资源部门连同土地使用权一并出让；

（二）占用的土地拟批准协议出让、划拨、集体使用的，由符合建设项目条件的单位（或个人）申请用地，在取得建设用地审批手续后，可以向街道办事处（镇人民政府）购回，购回价格由具有相应资质的资产评估机构评估确定；

（三）占用的土地已经具备土地储备条件，且暂未有符合建设项目条件的单位（或个人）申请使用的，按照规定纳入土地储备后，可连同没收的建筑物和其他设施通过出租、临时使用等方式利用，土地储备机构可委托街道办事处（镇人民政府）实施后续管理；

（四）区人民政府（功能区管委会）批准的其他方式。

采取前款第一项和第二项规定方式利用的，由已经取得建设用地许可手续的单位（或个人）提出申请，街道办事处（镇人民

政府）与申请人签订没收的建筑物和其他设施的处置协议后，凭本办法第十一条规定出具的认可意见或各有关部门依法办理的相关手续，国土资源、住房建设行政主管部门予以登记并颁发权利证书。

第十五条 因超过建设工程规划许可证确定的建筑面积（计算容积率部分）、建筑高度且超出合理误差范围，而依法没收的建筑物，同时符合下列条件的，建设单位可以直接向作出没收决定的行政机关申请回购建筑物。建设单位按具有资质的资产评估机构确定的市场价格缴清价款后，城乡规划主管部门出具认可意见，并作为土地、房屋登记发证及建设项目竣工验收的依据。

- （一）已取得土地使用权；
- （二）未改变建筑用途，未突破建筑控制线；
- （三）与周边建筑物的建筑间距符合国家规范要求；
- （四）未因其减少基础设施、公共服务配套设施。

符合前款条件的建筑物，因客观原因不能没收实物的，由执法部门依法没收违法收入后，城乡规划主管部门出具认可意见，并作为土地、房屋登记发证及建设项目竣工验收的依据。

第十六条 没收的建筑物和其他设施暂时未安排处置的，街道办事处（镇人民政府）应当加强管理，妥善保管，定期组织检查或清理。

第十七条 处置没收的建筑物和其他设施应当尽量避免影响公民、法人或者其他组织的合法权益，造成损失的，依法给予补

偿或赔偿。

第十八条 处置没收的建筑物和其他设施所得款项全额上缴同级财政，法律、政策等另有规定的，从其规定。

第十九条 阻碍作出没收决定的执法机关、街道办事处（镇人民政府）工作人员依法执行职务的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》的规定予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十条 擅自占有、使用、恶意破坏没收的建筑物和其他设施的，按照国家有关规定承担法律责任。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十一条 本办法自 2014 年 8 月 1 日起施行。本办法施行之前已经作价购回的没收的建筑物和其他设施，不适用本办法办理土地登记的规定。

温州市区违法建筑认定标准

(试行)

第一条 为准确认定违法建筑，推进、规范违法建筑的防控和治理工作，根据《浙江省违法建筑处置规定》及有关法律、行政法规，结合本市实际，制定本标准。

第二条 认定温州市区的建筑物、构筑物是否属于违法建筑，应当适用本标准。

第三条 有下列情形之一的，且不符合第四条所规定的，应当认定为违法建筑：

(一) 1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施后建成，未依法取得建设用地使用权的；

(二) 位于旧城区内，1984年1月5日《城市规划条例》实施后建成，未依法取得建设工程规划许可、未按照建设工程规划许可内容建设或超过规划许可期限未拆除的；

(三) 位于旧城区外，1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》实施后建成，未依法取得建设工程规划许可、未按照建设工程规划许可内容建设或超过规划许可期限未拆除的。

第四条 有下列情形之一的，不认定为违法建筑：

(一) 已进行房屋所有权登记的；

(二) 已取得建设用地规划许可、土地使用权，且已经按照规定缴纳城市基础设施配套费的；

（三）因违法用地经国土资源部门处理后作价回购的房屋；

（四）已领取土地使用权证，且已经规划部门罚款处罚并按照规定缴纳城市基础设施配套费的；

（五）位于旧城区内曾经取得临时建设工程规划许可手续的个人住宅房屋；

（六）1990年3月31日前取得乡（镇）以上人民政府或县级以上人民政府土地、规划、建设部门批准文件的农村村民住宅房屋。

第五条 建筑物、构筑物是否符合本标准第三条所规定的时限，原则上以该时限之后该地段最接近该时点的基础地形图或其航摄底片为依据。

建筑物、构筑物所在地段无接近该时点的基础地形图或其航摄底片，有处置职能的行政机关应当调查、收集其他证据确定其建设时限。

第六条 本标准所称的旧城区是指1988年版《温州市旧城控制性详细规划》所规定的旧城区范围（见附图）。

第七条 本标准于2014年8月1日起试行。

抄送：市委各部门，市人大常委会、市政协办公室，市法院、市检察院，驻温部队，各民主党派、人民团体，新闻单位。

温州市人民政府办公室

2014年6月17日印发
