

深圳市福田区政府物业管理中心

福物函〔2024〕12号

关于深圳市福田区政协会议委员提案 2024162 号《关于建设法治城市提高没收违建综合 使用效能的建议》的回复意见

尊敬的张瑱委员：

《关于建设法治城市提高没收违建综合使用效能的建议》已收悉。感谢您对罚没物业的关注，我中心高度重视您反映的关于拓宽没收违建使用范围的问题及建议，并已会同相关部门进行了反复研究。现具体回复如下：

一、组织相关单位研究

我中心已就您的提案书面征求市规自局福田管理局、区财政局、司法局、住建局意见，并进行了多次沟通。其中，**区财政局**回复关于产权登记、纳入保障房等内容建议征求相关部门意见。**区住建局**回复建议完善没收违建产权登记工作，具有产权证的房屋在符合纳保条件后可以申请纳入保障性住房范畴。**市规自局、区司法局**回复近期机构改革后，区城市管理和综合执法局负责协调和执行辖区内违法用地清理和违法建筑物、构筑物、设施的强制拆除工作，是全区违法建筑的统筹协调部门。

经沟通，**区城市管理和综合执法局**反馈关于罚没物业是否可

以合法化、办理房产证等问题，不仅涉及物业资产管理，还涉及土地、规划等方面内容。需规划国土部门修改土地用途、规划建设指标，规自部门修改土地出让合同，增加违建部分权属单位相关条款。需重新报批报建，完善建设工程规划许可证、施工许可证等文件。在满足安全使用，且具有上述审批文件等资料的基础上，不动产登记中心才有可能同意对罚没物业进行权属登记。但此路径将违法建筑纳入合法化建筑，存在不良社会导向，恐滋生更多违建现象，且区政府作为最终产权受益方，具有审计风险。

二、相关政策文件

1. 财政部 2020 年印发的《罚没财物管理办法》（财税〔2020〕54 号）第二十二条规定“依法应当进行权属登记的房产、土地使用权等罚没财产和财产权利，变卖前可以依据行政处罚决定、没收、追缴决定、法院生效裁定、判决进行权属变更，变更后应当按本规程相关规定处置。权属变更后的承接权属主体可以是执法机关、政府公物仓、同级财政部门或者其他指定机构，但不改变罚没财物的性质，承接单位不得占用、出租、出借”。

2. 市财政局 2021 年 11 月印发的《深圳市罚没财物管理工作规程》（深财资〔2021〕48 号）第二十四条规定“依法应当进行权属登记的房产、土地使用权等罚没财产和财产权利，变卖前可以依据行政处罚决定、没收、追缴决定、法院生效裁定、判决进行权属变更，变更后应当按本规程相关规定处置。权属变更后的承接权属主体可以是执法机关、市公票中心、同级财政部门或者其他指定机构，但不改变罚没财物的性质，承接单位不得占用、出租、

出借。无法进行权属登记的按照其他相关部门规定处置”。

经向市财政局咨询确认，无法进行权属登记指违法建筑等无法办理产权，且不能进行拍卖的行政罚没财产。没收违建为开发商未经批准，擅自加建空间，不能办理权属登记，且无法进行买卖，属于无法进行权属登记的物业范畴。罚没物业移交区物业中心后已纳入国有资产，按照国有资产相关规定进行管理。

3. 市规划和自然资源局 2018 年印发《关于做好没收违法建筑执行和处置工作的指导意见》第二条规定“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”。

4. 福田区人民政府 2019 年 1 月印发《福田区没收违法建筑执法和处置工作方案》第五条规定“经整改后，房屋仍无法满足安全使用要求的，不得出租或经营性活动”。

三、探索没收违法建筑使用方式

（一）登记造册建立没收违法建筑档案

区财政局负责将没收执行后的违法建筑纳入国有资产进行管理、登记备案；区物业中心受区政府委托对政府物业资产进行管理，做好已接收违法建筑的登记造册和处置工作。

（二）推动安全使用，创造经济增长点

满足安全使用要求的，可由区财政局统筹研究将其纳入公共服务设施、产业用房、进行出租或交由区属国企运营管理等经营性活动，避免造成国有资产空置浪费。

特此回复，再次感谢您的建议。

- 附件：1. 区财政局关于《关于建设法治城市提高没收违建综合使用效能的建议》的复函
2. 区司法局关于《征求区政协会议委员提案 2024162 号意见的函》的复函
3. 区住建局关于《关于建设法治城市提高没收违建综合使用效能的建议》意见的复函

福田区政府物业管理中心
2024 年 7 月 26 日

（联系人：卢夏岚，联系电话：13544131001）