

景宁畲族自治县人民政府文件

景政发〔2021〕10号

景宁畲族自治县人民政府 关于印发景宁畲族自治县国有建设用地违法 建筑处置办法的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，县政府直属各部门：

《景宁畲族自治县国有建设用地违法建筑处置办法》已经县政府第52次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻落实。

景宁畲族自治县人民政府

2021年11月1日

（此件公开发布）

景宁畲族自治县国有建设用地上违法建筑处置办法

一、总则

1. 为推进和规范本县国有建设用地上违法建筑的防控和治理工作，促进经济社会健康和可持续发展，根据《行政处罚法》《土地管理法》《城乡规划法》《行政强制法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《浙江省城乡规划条例》《浙江省违法建筑处置规定》《浙江省城市景观风貌条例》《丽水市城市市容和环境卫生管理条例》等有关法律、法规、规章，结合本县实际，制定本办法。

2. 在本县行政区域内，违反城乡规划、土地管理方面法律、法规的违法建筑，适用本办法。

3. 本办法所称的违法建筑，是指未依法获得城乡规划、土地管理相关行政许可或者未按照城乡规划、土地管理相关行政许可内容建设的建筑物和构筑物，以及超过行政许可期限未拆除的临时建筑物和构筑物。

4. 县综合行政执法部门、县自然资源和规划部门、乡镇人民政府（以下简称“违法建筑执法单位”）按照法定职责承担违法建筑处置工作。县综合行政执法部门、乡镇人民政府、街道办事处及有关单位（以下简称“违法建筑拆除单位”）依照《中华人民共和国城乡规划法》等有关规定，组织或协同实施违法

建筑拆除工作，并做好违法建筑拆除善后等工作。县综合行政执法部门、县自然资源和规划部门、乡镇人民政府、街道办事处及有关单位，按照本县违法建设防控职责分工，做好违法建筑的监管和处置工作。

5. 违反水利、交通运输、林业等法律、法规规定建设的建筑物和构筑物，由相应职能部门依照水利、交通运输、林业等法律、法规的规定依法处置。

二、违法建筑的认定

6. 具有下列违法建设行为之一形成的建筑物、构筑物或者设施，属于违法建筑：

(1) 未经批准非法占用土地或者超过依法批准的用地数量占用土地建设的；

(2) 未依法取得建设工程规划许可，新建、扩建、拆改建的；

(3) 未按建设工程规划许可确定的建设位置、建筑高度、层次、面积等内容建设的；

(4) 未依法取得临时用地许可或临时建设工程规划许可建设的；

(5) 违反临时用地许可或临时建设工程规划许可规定的內容建设的；

(6) 经批准建设的临时建筑物和临时用地使用期限届满，

未按规定批准延长手续，其临时建筑物未拆除的；

(7) 法律、法规规定的其他违法建设行为。

7. 本县行政区域范围内下列行为属于不需要取得规划许可的情形：

(1) 在建筑物外立面搭设下沿高度不低于 240cm，挑出外檐部分最宽不超过 80cm 的非落地遮阳（雨）檐篷、以及安装晾衣架、防盗窗和因房屋无设备平台预留引起的空调外挂等设施；

(2) 在建筑物内部设门、增加或减少隔墙等不对承重结构进行破坏的、不涉及建筑面积增加与用途改变的建筑物内部装修行为；

(3) 除县人民政府确定的重要街道两侧和重要区块的建筑物以外，不变动房屋建筑主体的建筑外立面装修装饰。

但上述行为应当符合道路交通安全、建筑安全、城市容貌、户外广告、物业管理、房屋使用安全等法律法规规定。

三、违法建筑的处罚

(一) 拆除

8. 城市、镇规划区内的违法建筑，具有下列行为之一的，认定为城乡规划法律、法规规定的无法采取改正措施消除影响的情形，由违法建筑执法单位，责令限期拆除，依法处以罚款：

(1) 未依法取得建设工程规划许可，且不符合城镇详细规

划的强制性内容或者超过规划条件确定的容积率、建筑密度、建筑高度的；

(2) 超过建设工程规划许可确定的建筑面积(计算容积率部分)或者建筑高度，且超出《浙江省城乡规划条例》规定的合理误差范围的；

(3) 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。具体包括：在绿地、道路、消防通道等区域擅自搭建的房屋、简易房(棚)、阳光房(棚)、落地入户门厅、围墙等各类建筑物、构筑物；

(4) 在已竣工验收的建设工程用地范围内擅自新建、搭建，或者利用建设工程擅自新建、搭建的；

(5) 存在建筑安全隐患，影响相邻建筑的安全，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；

(6) 临时建筑未取得临时建设工程(或临时用地)规划许可证、不按照许可内容建设或者超过批准期限不拆除的；

(7) 经有关部门验收、抽查存在消防安全隐患，且无法消除的；

(8) 其他应当认定为无法采取改正措施消除影响的情形。

9. 未依法取得相关建设工程规划许可进行建设的，拆除全部建筑；未按照相关建设工程规划许可的规定进行建设的，拆除

未按规定建设情形的单体建筑物；未按规定建设部分与单体建筑物其他部分能够明确区分，且拆除该部分不会严重影响单体建筑物建筑结构安全的，可只拆除未按规定建设部分。

10. 拆除本办法第8条（第（3）项除外）所列违法建筑，可能严重影响相邻建筑的建筑结构安全、损害无过错利害关系人合法权益或者对公共利益造成重大损害的，可视为不能拆除，予以没收违法收入或者没收实物，并依法处以罚款。

11. 拆除违法建筑可能严重影响相邻建筑安全的，违法建筑执法单位应当委托无利害关系，具有相应资质的建设工程设计或者建设工程质量检测的单位进行鉴定。违法建筑执法单位根据鉴定单位的鉴定意见进行认定，作出不能实施拆除认定的，应当向社会公示，并报县人民政府决定。

（二）改正

12. 具有下列可以认定为“尚可采取改正措施消除对规划实施影响的”情形的现存违法建筑，按照法律、法规、规章和有关规定，能够补办、变更相关规划许可，或者采取改建、回填等改正措施达到与许可内容一致或恢复到违法建设前状态的，依法限期改正，并依法处以罚款：

（1）未按照相关规划许可规定进行建设，但是可以通过改建、回填等措施达到与许可内容一致或者恢复到违法建设前状态的；

(2) 已进入规划许可程序，符合许可条件，并已编制建设工程设计方案，但尚未取得工程规划许可，且按照规划许可文件的内容进行建设的；

(3) 未取得相关规划许可，但是按照规定可以补办、变更相关规划许可的；

(4) 对已认定为危房的房屋实施违法拆改建，通过改建、部分拆除能够不改变原建筑占地面积、原建筑高度、原建筑面积、原建筑层次的；

(5) 因公共利益需要，整体拆迁安置尚未完成规划许可手续的；

(6) 经政府同意采取改正措施的其他情形。

符合前款规定，但拒绝改正或者未在规定期限内按违法建筑执法单位的要求整改的，可视为无法采取改正措施消除对规划实施的影响，按本办法第 8 条、第 13 条、第 15 条的规定处理。

(三) 没收和罚款

13. 违法建设当事人在已有合法产权的住宅商品房、经济适用房、安置房、自建房等，占用建筑物立面范围内的独立空间实施违法建设，符合下列条件的，违法建筑执法单位可以对已形成的违法建筑，按本办法第 17 条规定依法作出没收违法收入并处建设工程造价百分之五以上百分之十以下罚款的行政处

罚，按照第 33 条进行处置。

(1) 违法建筑未超出规划许可时图纸设计建筑物周围构架的，未影响建筑物外立面的；

(2) 违法建设部分与合法批准的整体建筑物难以分割，拆除违法部分会严重影响合法建筑物结构安全的；

(3) 未影响相邻建筑的安全和采光，未导致相邻建筑日照无法满足国家和省有关强制性标准的；

(4) 在已竣工验收的房屋框架基础内进行砖混包封，外墙与周边环境相协调的且不影响周边住户的。

(5) 违法建筑的现状由无利害关系，符合资质条件的建筑安全检测机构出具报告证明符合建筑物整体使用安全要求，或由原独立空间建筑物设计单位、开发单位出具符合建筑物整体使用安全要求的证明。

县自然资源和规划部门应当对在建筑物立面范围内和楼顶留有独立空间的设计方案严格把关。房地产开发公司、房屋中介机构等房屋销售单位不得利用独立空间进行可增加建筑面积的宣传；房屋销售时，应当对不得利用独立空间增加建筑面积作出说明。

14. 旧住宅区因防漏、隔热形成的屋顶违法建筑，没有房屋质量和消防安全隐患的，由违法建筑执法单位按下列规定处理：

(1) 因超高建设而具有居住功能，责令按平改坡标准要求（或按照相关部门规定的坡度标准要求）限期改正；逾期不改正的，予以拆除。

(2) 不具有居住功能，也不影响房屋结构安全、日照、消防、防雷及屋顶维修的，不予处罚保持原共有权属不变。

2013年10月1日之前，经相关政策确定为不可拆除的，按照第17条规定依法没收违法收入并处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款，并按照第33条进行处置。

15. 对已认定为危房的房屋实施违法拆改建，违法建筑不属于本办法第8条规定范围，符合下列情形的，由违法建筑执法单位按照第17条规定依法予以处罚，并按照第33条进行处置。

(1) 在土地权属范围内建筑超占地的；

(2) 超过原建筑高度，但未导致相邻合法建筑物日照无法满足国家和省有关强制性标准的；

(3) 在原证载层次上加建全坡屋顶的；

(4) 增设门、窗、阳台，但没有影响消防安全及相邻住户通行、使用、日照等纠纷的；

(5) 没有违反法律法规等规定的其他强制性规定。

对前款适用《中华人民共和国城乡规划法》予以没收违法收入并处罚款的，超建的建筑面积按实建面积扣除原证载面积

确定。

16. 未取得建设工程规划许可私自开挖地下室的，依据《浙江省人民政府办公厅关于公布浙江省综合行政执法事项统一目录的通知》（浙政办发〔2020〕28号）确定执法部门。由相关执法部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款，并按照第33条进行处置；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者按照第17条规定的计算方法依法没收违法收入，并处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款，并按照第33条处置。

17. 违法收入计算标准：

（1）2013年10月1日之前违法建设并在2022年12月31日前主动申请处置的，其违法收入按2012年该区块市场评估价与超建面积的乘积计算。

（2）2013年10月1日之后违法建设的或2023年1月1日之后处置的，违法收入按违法建设立案处罚时上年度该区块市场评估价与超建建筑面积的乘积计算。

四、违法建筑的处置

18. 违法建筑当事人收到限期拆除违法建筑决定后，应当在决定载明的期限内自行拆除违法建筑；自行拆除确有困难的，可以在决定载明的期限内申请（委托）违法建筑拆除单位组织

拆除。

19. 对已经或者将危害交通安全、造成环境污染或者破坏自然资源的违法建筑，相关部门可以依法代为拆除。对侵占道路、河道、航道或者公共场所的违法建筑，相关部门可以依法立即代为拆除。

20. 违法建筑执法单位作出责令限期拆除决定的，应当督促当事人在决定确定的合理期限内自行拆除。

乡（镇）政府、街道办事处对本行政区域内的违法建筑，应当督促当事人自行拆除。

当事人为行政机关、事业单位、国有企业的，上级机关、主管部门应当督促其自行拆除。

当事人为企业的，相关行业主管部门应当督促其自行拆除。

当事人为社会团体的，主管部门以及民政部门应当督促其自行拆除。

当事人为宗教团体的，民宗部门应当督促其自行拆除。

当事人为行政机关、事业单位、国有企业工作人员或者中共党员、人大代表、政协委员的，所在单位应当督促其自行拆除。

21. 违法建筑当事人在法定期限内不申请行政复议或者提起行政诉讼，又不自行拆除或者申请（委托）拆除违法建筑的，依法实施强制拆除。

违法建筑拆除单位组织实施强制拆除违法建筑，应当严格依照法定程序进行。

依法催告当事人履行限期拆除违法建筑决定；按规定发布载明强制拆除实施时间、相关依据、违法建筑内财物搬离期限等内容的强制拆除公告；违法建筑当事人未在强制拆除公告载明的期限内搬离违法建筑内财物的，违法建筑拆除单位应当在公证机构公证或者无利害关系的第三方见证下，将财物登记造册，并运送他处存放，通知当事人领取。

违法建筑拆除单位对违法建筑实施强制拆除的，应当书面告知当事人到场；当事人不到场的，应当在公证机构公证或者无利害关系的第三方见证下，实施强制拆除。

强制拆除违法建筑，应当制作笔录，并拍照和录音、录像。实施强制拆除过程中，需要公安机关、医疗卫生机构、社区和供电、供水、供气、通信、物业服务企业等单位配合的，有关单位应当依法予以配合。

22. 违法建筑的拆除不得给予任何形式的补偿，其经济损失以及与违法建筑相关的民事责任由当事人自行承担。

23. 具有公共租赁住房申请资格的违法建筑当事人，其违法建筑拆除后无房居住或者住房面积低于本地住房困难标准的，应当将其纳入公共租赁住房等保障范围，予以保障。在未获保障或者未落实过渡措施前，对其违法建筑暂缓拆除，但已

列入征迁范围的除外。

五、管控措施

24. 违法建筑未处理完毕前，有关部门、单位根据相关规定和违法建筑执法单位的违法建筑情况通报，不予办理登记、许可、服务等业务：

（1）对未提交合法、有效的土地权属来源证明和建设工程符合规划证明的，不动产登记机构不得受理不动产首次登记申请；

（2）对存在违法建设的房屋，违法建筑执法单位应当及时将违法建设情况函告不动产权登记机构，在违法建筑处置决定执行完毕前，不动产登记机构不得受理涉及的违法建筑或与违法建筑不可分割的不动产权转移登记、抵押登记申请；

（3）发改、市场监管、生态环境、公安、农业农村、文广旅体、卫生健康、应急管理等部门，收到违法建筑执法单位违法建设抄告函后，在违法建筑处置决定执行完毕前不得为违法建筑作为生产、经营场所办理相关证照、登记手续；

（4）供电、供水、供气等单位，收到执法部门违法建设抄告函后，在违法建筑处置决定执行完毕前不得办理相应的供电、供水、供气等手续。未取得规划许可的建设项目进行施工的，供电、供水等单位不得办理施工用电、用水等手续；

（5）建设工程设计、施工等单位不得承揽明知是违法建筑

的项目设计、施工作业。

六、法律责任

25. 建设工程设计、施工单位承揽明知是违法建筑的项目设计或者施工作业的，由执法部门依照《浙江省违法建筑处置规定》第二十八条规定没收违法所得，可以并处一万元以上五万元以下罚款。

26. 供电、供水、供气等单位为单位或个人就违法建筑办理供电、供水、供气等手续的，由执法部门依照《浙江省违法建筑处置规定》第二十七条规定没收违法所得，可以并处一万元以上五万元以下罚款。

27. 从事房地产开发、房屋中介服务等经营活动的单位和个人违规利用独立空间进行可增加建筑面积的宣传，构成违法发布虚假广告的或不正当竞争行为的，由市场监督管理部门依法予以处罚。

28. 行政机关未按照本办法处理或者配合处理违法建筑，需要追究违纪责任的，由相关主管部门移交纪委部门处理。

29. 阻碍国家机关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》的规定给予处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

30. 住宅小区违法建筑的防控工作应当加强宣传教育、健全工作机制、强化源头管理。按照“控制源头，突出重点，协

作配合”的原则，做好县城规划区内住宅小区开工建设前图纸审查工作，对利用规划漏洞可能造成违建发生率大的设计方案不予通过。

七、附则

31. 本办法所称的侵占建筑物独立空间，是指当事人擅自将不属于自己所有的位于住宅商品房、经济适用房等建筑物主体设计周围立面范围内图纸审核时就存在的独立空间，通过违法建设占为己有的行为。

32. 本办法所称的建设工程造价按照有违法建设情形的单项工程造价确定，其中房屋建筑工程按照单体建筑物工程造价确定。

33. 建筑物经本办法处置后，有相关文件规定的，根据相关文件规定进行后续程序。遇到项目建设需要征用（收）拆迁时，对处理后保留使用的违法建筑的补偿按照相关的房屋与土地征收政策执行。

34. 本办法所称的建筑物安全、房屋安全等认定，均由无利害关系，具有相应资质的建设工程设计或者建设工程质量检测的单位进行鉴定；或由原独立空间建筑物设计单位、开发单位出具符合建筑物整体使用安全要求的证明。违法建筑执法单位根据鉴定单位的鉴定意见进行认定。

35. 本办法所称的市场评估价，由无利害关系，具有相应

资质的第三方评估机构进行评估。违法建筑执法单位根据评估机构的评估结果进行认定。

36. 本办法自 2021 年 11 月 1 日起施行。2014 年 8 月 4 日起施行的《景宁畲族自治县违法建筑处置暂行办法》（景政办发〔2014〕93 号）与本办法不一致的，以本办法为准。

抄送：县委各部门，人大常委会、县政协办公室，县人武部，县法院、检察院。

景宁畲族自治县人民政府办公室

2021 年 11 月 1 日印发
