

# 庆元县人民政府办公室文件

庆政办发〔2022〕22号

---

## 庆元县人民政府办公室 关于印发《庆元县商品住宅小区违法建筑 处置意见》的通知

各乡（镇）人民政府、街道办事处、县政府直属各单位：

《庆元县商品住宅小区违法建筑处置意见》已经第十七届人民政府第2次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻落实。

庆元县人民政府办公室

2022年4月28日

（此件公开发布）

# 庆元县商品住宅小区违法建筑处置意见

## 一、总则

（一）为推进和规范本县商品住宅小区违法建筑的防控和治理工作，确保处置工作顺利有效开展，提高城乡人居环境质量，促进城乡经济社会全面可持续发展，根据《中华人民共和国行政处罚法》《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》《浙江省城乡规划条例》《浙江省违法建筑处置规定》等有关法律、法规、规章，经县政府同意，制定本意见。

（二）本县行政区域规划区内商品住宅小区，违反城乡规划、土地管理方面法律、法规的违法建筑，适用本意见。

（三）本意见所称的商品住宅小区违法建筑，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，以及超过城乡规划行政许可期限未拆除的临时建筑物和构筑物。

（四）县综合行政执法局、县自然资源和规划局、乡（镇）人民政府、街道办事处（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。

县综合行政执法局、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。

县综合行政执法局、县自然资源和规划局、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，同时应当建立信息共享平台，形成长效管控机制。

（五）违反水利、交通运输、土地管理、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、土地管理、林业等法律、法规的规定依法处置。

## 二、商品住宅小区违法建筑的认定

具有下列违法建设行为之一形成的建筑物、构筑物，属于商品住宅小区违法建筑：

1. 未经批准非法占用土地或者超过依法批准的用地面积占用土地建设的；
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内容建设的；
6. 经批准建设的临时建筑物和临时土地使用期限届满，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。

### 三、商品住宅小区违法建筑的处罚

#### (一) 拆除

1. 商品住宅小区违法建筑，具有下列行为之一的，应当认定为国土空间规划法律、法规规定的无法采取改正措施消除影响，由违法建筑执法单位责令限期拆除(含局部拆除)，依法处以罚款：

(1) 未依法取得建设工程规划许可，且不符合城镇控制性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证确定的建筑面积(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) 其他应当认定为无法采取改正措施消除影响的情形。

2. 拆除上述所列举的无法采取改正措施消除影响的违法建筑((3)除外)，可能对无过错利害关系人利益、公共利益造成重

大损失，或者可能严重影响相邻建筑安全而不能实施拆除的，由违法建筑执法单位，予以没收违法建筑或者违法收入，依法处以罚款。

3. 拆除商品住宅小区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**

1. 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”情形的现存商品住宅小区违法建筑，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，并取得建设工程设计方案，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) 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。

### **(三) 没收和罚款**

1. 违法建设当事人在已有合法产权的住宅商品房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商品住宅小区违法建筑，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的罚款，给予保留使用，不予办理规划确认手续：

(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) 商品住宅小区违法建筑的现状，由建筑物设计单位、开发单位出具符合建筑物整体使用安全要求的证明，或者由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的。

2. 规划主管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。

3. 本意见当事人在已有合法产权的住宅商品房占用建筑物立面范围内的独立空间实施违法建设,是指当事人擅自将不属于自己所有的位于商品住宅小区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。

4. 符合本意见的商品住宅小区违法建筑,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的罚款的,违法收入按照该建设工程的销售平均单价或者市场评估单价与违法建设面积的乘积确定,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。

#### **四、商品住宅小区违法建筑的处置**

(一) 对正在建设的商品住宅小区违法建筑,违法建筑执法单位应当责令当事人停止建设;当事人拒不停止建设的,县人民政府应当责成有关部门采取拆除继续建设部分的措施。

(二) 商品住宅小区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。

(三) 行政机关依法作出要求当事人履行排除妨碍、恢复原状等义务的行政决定,当事人逾期不履行,经催告仍不履行,其后果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,行政机关可以代履行,或者委托没有利害关系的第三人代履

行；需要立即清除道路、河道、航道或者公共场所的遗洒物、障碍物或者污染物，当事人不能清除的，行政机关可以决定立即实施代履行；当事人不在场的，行政机关应当在事后立即通知当事人，并依法作出处理。

（四）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商品住宅小区违法建筑，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。

（五）商品住宅小区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商品住宅小区违法建筑，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。

商品住宅小区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。

## **五、管控措施**

商品住宅小区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，不予提供登记、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办理不动产首次登记申请。

2. 对存在违法建设情形的，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，在商品住宅小区违法建筑处置决定执行完毕前，不动产登记机构不得办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. 单位或者个人以商品住宅小区违法建筑作为生产、经营场所申请办理相关证照、登记或者备案手续的，违法建筑处置决定执行完毕前，市场监督管理、税务、文化旅游、应急管理、公安

等部门不得办理。

4. 单位或者个人就商品住宅小区违法建筑申请办理供电、供水、供气等手续的，违法建筑处置决定执行完毕前，供电、供水、供气等单位不得办理。

5. 建设工程设计、施工等单位不得承揽明知是商品住宅小区违法建筑的项目设计、施工作业。

## 六、法律责任

（一）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》没收违法所得，可以并处一万元以上五万元以下罚款。

（二）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》没收违法所得，可以并处一万元以上五万元以下罚款。

（三）行政机关未按照本意见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机关处理。

## 七、附则

（一）国有土地自建安置房、房改房、集资房、安置小区的违法建设行为按照相关法律、法规处置，不适用本意见。

（二）本意见对违法建筑处置后保留使用，不予办理规划确认手续的，不作为合法建筑的认定依据。遇到项目建设需要征用拆迁时，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。

（三）本意见自 2022 年 6 月 1 日起施行。《庆元县人民政府办公室关于印发庆元县房屋装修管理办法（试行）的通知》（庆政办发〔2017〕136 号），《庆元县人民政府办公室关于印发〈庆元县城规划区住宅小区违法建筑处置意见（试行）〉的通知》（庆政办发〔2019〕49 号）同时废止，此前有关规定与本意见不一致的按本意见执行。

---

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，  
县检察院。

---

庆元县人民政府办公室

2022年4月28日印发

---