潮州市历史存量违法建设分类处置指导意见

为规范我市违法建设管理，指导各县（区）依法推进历史存量违法建设专项治理，有序消化历史存量违法建设，保障城乡规划有效实施，提高城乡人居环境质量，促进城市建设高质量发展，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国行政许可法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《关于规范城乡规划行政处罚裁量权的指导意见》（建法〔2012〕99号）《广东省城乡规划条例》《广东省土地管理条例》等相关法律法规和有关技术规范文件，结合我市实际情况，特制定《潮州市历史存量违法建设分类处置指导意见》（简称《意见》）。

一、适用范围

（一）本《意见》适用于本市行政区域内违反城乡规划管理建设的建（构）筑物的认定和分类处置。

其他违反土地管理、农业农村、水利、林业、住建、交通运输、生态环境等相关法律法规的违法建（构）筑物,由自然资源、农业农村、水利、林业、住建、交通运输、生态环境等部门依法认定,并由有相应执法权限的部门分类处置。

（二）各县（区）人民政府对辖区内历史存量违法建设的治理工作负总责，组织开展辖区内历史存量违法建设的调查、认定和分类处置工作。

各县（区）人民政府要在前期摸底排查的基础上，充分利用已有数据，对辖区内的历史存量违法建设逐一进行登记并做好信息采集，做到“一户一档”并将采集到的历史存量违法建设“一户一档”信息录入广东省违法建设治理信息平台，形成治理违建的“一张图、一本账”。

住建、城综、自然资源、农村农业、公安、安监、消防、市监、文广旅体、生态环境等部门应当加强对各县（区）政府开展历史存量违法建设分类处置工作的指导。其他市直有关部门按照各自职责分工做好历史存量违法建设分类处置工作。

1. 按照“尊重历史、依法依规、属地管理、联防共治”的原则，综合考虑建设时间、土地属性、建设性质、区位、安全状况等因素，采取整改、罚款、拆除、没收、纳入监管等方式，对历史存量违法建设进行科学认定、分类处置。纳入监管的历史存量违法建设暂缓处置，保留依法处置的权利。

（四）本《意见》施行之日起现状未封顶的、在建的违法建设，要采取“四清二停”措施，即清理施工队伍、清拆脚手架、清理施工设备、清理建筑材料和施工场所的停水停电；建（构）筑物已经建成但未投入使用的，限制其投入使用。

二、违法建设的认定

（一）下列情形属于违法建设：

1.建设单位或个人未取得建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证、临时建设规划许可证或者建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证、临时建设规划许可证失效的（在有效期内已办理施工许可证的以施工许可证的时效为准)；

2.未按照建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证或者临时建设规划许可证及相关经审定的附件、附图上规定的范围和内容进行建设的；

3.在批准的使用期限届满前未自行拆除的临时建设；

4.有关法律、法规、规划规定的其他情形。

违法建（构）筑物违反国土空间规划（城乡规划）的事实持续存在的，属于违法建设的继续状态。

（二）本办法实施前已建成的建（构）筑物，是否属于违法建设，由各县（区）人民政府职能部门依照建设当时施行的法律、法规的规定给予认定。

（三）按建（构）筑物使用功能不同，将违法建设分为以下类型：

1.住宅类违法建设，现状使用功能为居住的建（构）筑物，主要是城乡村民住宅建筑等；

2.产业类违法建设，现状使用功能为商业商务、工业 (仓储)等的建（构）筑物；

3.公共配套类违法建设，现状使用功能为教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用、行政管理等的建（构）筑物；

4.其他类型违法建设，是指除住宅类、产业类、公共配套类以外的建（构）筑物。其他类型违法建设的处置不适用本《意见》。

三、违法建设的分类处置

（一）自然资源部门对违法建设规划许可情况进行核实,并根据《中华人民共和国城乡规划法》《广东省城乡规划条例》的规定，对违法建设属于尚可采取改正措施消除对城乡规划实施影响的情形或无法采取改正措施消除对城乡规划实施造成影响的情形，出具认定意见。自然资源部门主动发现的违法建设，移交违法建设执法部门查处时，应一并移送违法建设的整改建议或认定意见，整改建议或认定意见应包含但不限于违法建设的具体位置、面积和整改方式等内容。

（二）违法建设存在下列情形之一的，经行业主管部门认定，属地政府应当依法拆除：

1.严重影响公共安全的，包括占用消防和防空防灾抢险应急通道，建筑安全和消防安全无法通过整改合格的且容易造成群死群伤的，影响河道行洪或存在严重安全隐患的；

2.严重影响人居环境的，包括压占用道路红线、堤防按要求退缩不足的；影响村镇工业集聚区升级改造、城中村改造、棚户区改造和农村人居环境综合整治以及占用道路红线、绿地、广场等公共空间或小区业主共有场地的；

3.严重影响生态环境的违法违规建设项目，包括占用风景名胜区、自然保护区、水源保护区、公园、湿地以及其他对生态环境产生严重污染或影响的；

4.严重影响发展环境的，包括占用高速公路、高速铁路、供水、供电、供油、供气、通信、工业管道等公共基础设施用地以及在已征土地上抢建、加建，严重影响重大基础设施建设和重点项目落地的；

5.严重影响社会治理的，包括其他违法性质严重、社会影响恶劣的；

6.超过规划许可期限未拆除的；

7.占用各级文物保护单位保护范围及建控地带用地进行建设的；

8.2020年7月3日后新增的农村乱占耕地建房应当拆除的；

9.其他严重影响国土空间总体规划依法应当拆除的。

（三）属于无法采取改正措施消除对规划实施影响又不能拆除的违法建设，包括需部分拆除但影响建（构）筑物主体结构安全，需整体拆除但影响相邻建（构）筑物主体结构安全，现有拆除技术条件和地理环境无法实施拆除，以及拆除将损害无过错利害关系人的合法权益，或对公共利益造成重大损害等严重后果的，由县（区）人民政府依法予以没收实物或违法收入。

2008年1月1日《中华人民共和国城乡规划法》实施前，有合法用地手续的违法建设，确需拆除的，给予合理补偿。

（四）违法建设有下列情形之一的，属于尚可采取改正措施消除对规划实施影响：

1.未取得建设工程规划许可证擅自进行建设的，但已取得城乡规划主管部门的建设工程设计方案审查文件，建设内容符合或采取局部拆除等整改措施后能够符合审查文件要求，且符合土地用途管制、国土空间规划、建筑结构安全和消防安全要求，并经消防安全评估，且消防安全评估问题不违反国家强制性标准规范的，经依法处置后可以完善手续；

2.已取得建设工程规划许可证，但未按建设工程规划许可证的规定进行建设,经限期整改能够符合现行城乡规划、建筑结构安全和消防安全要求，并经消防安全评估，且消防安全评估问题不违反国家强制性标准规范的，经依法处置后可以完善手续。

（五）住宅类违法建设，对于2019年12月31日前已建成，纳入“房地一体”农村宅基地使用权和房屋所有权确权登记范围的，按省、市、县（区）“房地一体”确权登记政策办理。

符合“房地一体”确权登记政策，建筑安全鉴定合格，但超过当时施行的法律、法规规定的建筑层数及建筑高度规定的，超高部分经依法处置后由属地政府纳入监管。

不符合“房地一体”确权登记政策，且不属占用耕地建设，使用的土地是原按照村民组织法规定的公开决策程序安排给本村村民的，建筑安全鉴定合格，经依法处置后由属地政府纳入监管。

住宅类违法建设建筑安全鉴定不合格的，不得投入使用。

（六）产业类违法建设，符合国土空间规划（城乡规划），尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，经依法处置后可以完善手续。无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处罚款。

对无法采取改正措施消除影响但确需暂缓处置的产业类违法建设，县（区）政府根据企业生产经营情况研判决策后，由属地政府纳入监管。

产业类违法建设经消防安全和建筑安全验收或鉴定不合格的，不得补办手续、不得投入使用。

（七）公共配套类违法建设，符合国土空间规划（城乡规划），经依法处置后可以完善手续。不符合国土空间规划（城乡规划）的，限期拆除，不能拆除的，没收实物，交由属地政府纳入监管。

公共配套类违法建设经消防安全和建筑安全验收或鉴定不合格的，不得补办手续、不得投入使用。

（八）属地政府是违法建设监管责任主体单位。纳入监管的违法建设由属地政府负责日常监管工作，住建、城综、自然资源、农村农业、公安、应急管理、消防、市监、文广旅体、生态环境等部门按照各自职能实施行业监管职责。

（九）历史存量违法建设作为酒店、餐厅、网吧等人员密集的经营性场所，各县（区）要对辖区范围逐一进行排查，重点排查其结构安全和消防安全问题，并严格执行好现行的消防标准，对于建筑安全和消防安全不达标并且改造不了的，该关停予以关停。对能否允许其经营，由县（区）政府召集各相关部门开会研判，明确监管职责，形成有效监管机制。

（十）完善手续需要进行测量、评估及检测鉴定的，由政府相关部门委托有资质的第三方机构进行，所需费用由违法建设当事人承担。

违法建设当事人依法申请办理相关手续应按规定提交相关处置文书、材料和依据。需缴纳税费、土地出让金、基础设施配套费、罚款等费用，由违法建设当事人自行承担。

（十一）调查单位对历史存量违法建设的调查情况及拟处置处罚意见应当公示，公示期不少于30日。公示无异议或异议不成立的，按规定分类处置。

四、责任追究

（一）违法建设当事人对申请办理有关手续时提供信息和证明材料的真实性负责。若发现存在弄虚作假，一经查实，依照相关法律法规处理。

（二）违法建设当事人拒不执行罚款、没收、拆除等行政执法决定的，由作出行政执法决定的机关依法申请强制执行。

（三）违法建设有关单位和个人对执法人员进行的监督检查应当支持与配合，并提供工作方便，不得拒绝与阻碍监督检查人员依法执行职务。

对妨碍、阻挠违法建设查处工作，或者威胁、侮辱、殴打行政执法人员的，由公安机关依照相关法律法规处理。

（四）行政机关及其相关工作人员必须认真履行职责，秉公执法，依法行政。对玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、以权谋私的，依法追究法律责任。

五、附则

（一）本《意见》印发后，新增的违法建设严格实行“零容忍”，发现一起、处置一起，该拆除的坚决予以拆除。

（二）各县（区）政府可以根据本处置意见制定本辖区历史存量违法建设分类处置的具体意见。

（三）本《意见》的解释权归市自然资源局。

（四）本《意见》自2024年x月x日发布并实施，有效期至2027年12月31日止。