

# 清远市在建违法建设查处办法

(送审稿)

## 第一章 总则

### 第一条【立法目的和依据】

为了加强城乡规划和土地管理，维护城乡建设秩序，及时有效制止和查处在建违法建设，促进本市经济社会和谐健康发展，依据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《广东省城乡规划条例》等法律法规规定，结合本市实际，制定本办法。

### 第二条【适用范围】

本市行政区域内在建违法建设查处适用本办法。

### 第三条【在建违法建设的界定】

本办法所称的在建违法建设，是指违反《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》等法律法规规定，正在进行建设的下列建筑物、构筑物或者行为情形：

(一) 未依法取得建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证，或者建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证失效的；

(二) 未按照建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证的规定进行建设的；

(三) 未经批准，或者未按照批准内容进行临时建设的；

(四) 非法占用土地或改变土地用途进行建设的；

(五) 其他违反法律法规规定的。

前款违法情形在法定节假日期间发生，节后抢建成为事实的，视为在建违法建设。

### 第四条【工作原则】

查处在建违法建设工作应当坚持属地管理、分级负责、协调联动、发现及时、制止有效、责任落实的原则。

## 第二章 部门职责

### 第五条【政府职责】

市、县（市、区）人民政府应当加强在建违法建设查处工作的组织领导和监督检查，建立由城市管理主管部门、自然资源主管部门、公安机关、住房城乡建设主管部门等参加的在建违法建设查处工作协调机构，利用城市网格化管理信息系统、城市管理视频监控、卫星遥感监测、电子政务网络、城市基础地理信息系统等技术手段和信息资源，实现部门之间的信息互通共享。

乡镇人民政府根据法律、法规的有关规定，负责本行政区域范围内在建违法建设查处工作。

街道办事处协助区违建查处主管部门开展对本行政区域范围内在建违法建设查处工作。

### 第六条【城市管理主管部门职责】

市城市管理主管部门负责统筹协调、组织实施全市在建违法建设查处工作。

县（市、区）城市管理主管部门按照各地政府规定的职责分工负责辖区内在建违法建设查处工作。

自然资源主管部门未将查处违法建设行政执法职权划转城市管理主管部门行使的区域，由自然资源主管部门负责在建违法建设查处工作。

上述负责查处违法建设工作的城市管理主管部门、自然资源主管部门，统称违建查处部门。

### 第七条【自然资源主管部门职责】

自然资源部门应当对查处在建违法建设进行业务指导和技术支持，在规划审批管理中严格按规划实施许可，加强批后管理，遏制新增违法建设，对日常规划管理中发现的违法建设线索及时移送违建查处部门查处；对违建查处部门提供涉嫌违法建设出具规划定性意见，明确能否采取改正措施消除对城乡规划实施造成的影响；负责提供相关查处资料（土地性质），协助相关违建查处工作。

自然资源主管部门在办理房屋所有权首次登记时，应当查验建设工程规划核实合格证明，没有建设工程规划核实合格证明的，不得核发不动产权属证书。

自然资源主管部门未将查处违法建设行政执法职权划转城市管理主管部门行使的区域，依据《行政强制法》的相关规定由自然资源部门依法在法定职权范围内实施行政强制措施。

### 第八条【住建部门职责】

住房城乡建设主管部门对未取得《建设工程规划许可证》的建设项目，不得发放《建筑工程施工许可证》，对被认定为违法建设的建筑物、构筑物不得进行建设工程竣工验收备案。

### **第九条【公安机关职责】**

公安机关依照法定职责协助维护强制拆除在建违法建设现场的秩序，及时制止和查处阻碍国家机关工作人员依法执行职务的违法行为，必要时依法实行交通管制、现场管制，对严重破坏治安秩序的违法行为人依法予以带离现场，依照《中华人民共和国治安管理处罚法》的规定实施处罚。构成犯罪的，移交司法机关。

### **第十条【其他相关部门工作职责】**

市场监管、卫生健康、文化旅游、生态环保等主管部门在各自职责内协助查处在建违法建设工作。

### **第十一条【供水供电部门职责】**

供水、供电单位应当依法做好供水、供电的报装手续，对不能提供法定证明材料的建设项目不得受理。

供水、供电单位应当加强建设工程施工工地供水、供电管理，及时查处擅自接水、接电等窃水、窃电行为。

供水、供电单位应当在服务合同中约定对依法认定为违法建设的单位和个人有权单方面中止或终止提供服务的内容。

## **第三章 巡查和举报**

### **第十二条【巡查制度】**

县（市、区）人民政府应当建立违法建设网格化监督管理机制，明确违建查处部门和街道办事处、乡镇人民政府日常巡查工作职责、监管区域、巡查时段、巡查重点及具体措施等。

违建查处部门，街道办事处、乡镇人民政府应当建立日常巡查制度，实行网格化监控管理，及时发现和制止在建违法建设。

物业服务单位应加强服务区域内的日常巡查，发现在建违法建设的，应当及时予以劝阻；经劝阻未能制止违法建设行为的，应当在1个工作日内向违建查处部门报告。

### **第十三条【函告、报告和投诉举报】**

自然资源主管部门应当及时公布并告知违建查处部门经依法批准的城乡规划和规划许可信息，在放线、验线和规划核实等日常规划管理工作中发现违法建设行为的，应当在三个工作日内函告违建查处部门。

住房城乡建设主管部门应当及时公布施工许可项目，发现不按照经审查合格的施工图设计文件进行施工的行为，应当予以制止，并在三个工作日内函告违建查处部门。

市场监管、卫生健康、文化旅游、生态环保等主管部门在行政管理中发现涉嫌在建违法建筑的，应当予以劝阻，并在三个工作日内函告违建查处部门。

居民委员会、村民委员会在其辖区范围内发现在建违法建设的，应当立即予以劝阻，并向街道办事处或者乡镇人民政府报告。

物业服务企业在其管理范围内发现在建违法建设的，应当立即予以劝阻，并向违建查处部门或者街道办事处、镇人民政府报告。

违建查处部门应当公布投诉、举报电话、电子邮箱和网上投诉举报网址，鼓励单位和个人对在建违法建设进行投诉举报。

## **第四章 在建违法建设查处程序**

### **第十四条 【立案】**

违建查处部门对巡查发现、相关部门转办、投诉举报发现的在建违法建设，应当在三个工作日内进行审查。凡符合立案条件的，应当立即立案；不符合立案条件的，应当告知交办、转办和发现案件的部门或者投诉举报人。

县（市、区）违建查处部门对立案处理的工厂厂房、私人高层建筑、占地面积超过 500 平方米或案件复杂的违法建设等重大案件，应当报送市违建查处部门备案。

### **第十五条 【现场核查】**

案件批准立案后两个工作日内，违建查处部门应当派遣两名以上执法人员到案件现场进行调查核实。

执法人员到达现场后，当事人不在场的，应当及时通知其到场。拒绝到场的，应当在笔录中详细载明。

执法人员应当要求当事人提供规划许可和用地许可等资料，听取其陈述、申辩。当事人无法提供，拒绝提供规划许可和用地许可等资料的，或者当事人不到场的，执法人员应当对在建违法建设进行现场拍照、录像、测量，确定违法建设地点、层数、面积、高度、性状结构以及与参照物（四至道路、相邻建筑物等）间距等建筑状态。

执法人员应当对以上情况制作现场检查笔录。

### **第十六条 【采取强制措施】**

违建查处部门确认属于在建违法建设的，应当依据《中华人民共和国行政强制法》第十八条规定，及时采取责令立即停止违法建设、查封施工现场、扣押施工工具等合法有效的强制措施予以制止；无法确认是否属于在建违法建设，应当及时查证。

### **第十七条 【查证】**

违建查处部门调查处理违法建设过程中，无法确认是否属于违法建设，需要查询相关土地、房屋等行政审批信息或建设档案的，住房城乡建设、自然资源等

相关行政主管部门和档案管理机构应当予以配合，并在二个工作日，提供相关资料，依法出具意见。

### **第十八条 【当事人申辩权】**

违建查处部门依照有关法律、法规对在建违法建筑进行调查取证后，拟作出处理决定的，应当使用统一的事先告知书，告知当事人相关的事实、理由和依据以及所享有的陈述、申辩权利。

当事人在事先告知书规定的期限内提出陈述、申辩的，违建查处部门应当听取其意见，并做好记录。对当事人提出的事实、理由及其证据，违建查处部门应当在十个工作日内进行复核。当事人提出的事实、理由成立的，违建查处部门应当予以采纳；不成立的，不予采纳，并说明理由。

### **第十九条 【做出处理决定】**

违建查处部门在对在建违法建设做出合法有效强制措施的同时，应当根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《广东省城乡规划条例》等有关法律责任的规定和案件的具体情况，依法在立案之日起三十个工作日内做出限期改正、限期拆除以及相应罚款的处理决定。案情特别重大或者复杂的，经违建查处部门主要负责人批准后，可以适当延期，但最长不得超过六十个工作日。

案件处理过程中听证、公告和鉴定等时间不计入案件办理期限。

### **第二十条 【能否改正的意见】**

违建查处部门在做出在建违法建设案件处理决定中，对于能否采取改正措施消除对城乡规划实施造成的影响难以定性或者案件重大、复杂的，应当书面征求自然资源主管部门的意见。自然资源主管部门应当自收到征求意见之日起7个工作日内出具违法建设的规划定性意见。

### **第二十一条 【不能拆除的情形】**

在建违法建设属于《广东省城乡规划条例》第八十条规定的无法采取改正措施消除影响的情形，且有下列情形之一的，可以认定为不能拆除的违法建设，由违建查处部门依法没收实物或者违法收入：

（一）部分拆除影响建筑物、构筑物主体结构安全或者整体拆除影响相邻建筑物、构筑物主体结构安全的；

（二）现有拆除技术条件和地理环境无法实施拆除的；

（三）拆除将对公共利益造成重大损害或者其他严重后果的。

### **第二十二条 【无法确定责任人的情形】**

违建查处部门无法确定违法建设责任人的，应当通过在该建设工程显著位置张贴公告并且在本地主要报刊、本部门网站发布公告等形式督促责任人依法接受处理，公告期不得少于三十日。公告期届满，仍无法确定责任人或者责任人拒不

接受处理的，由违建查处部门依法将违法建设强制拆除或者没收。

无法确定建设单位或者个人的违法建设，可以向公证机关办理证据保全手续后依法予以拆除。

### **第二十三条 【公告、催告】**

在建违法建设依法应当拆除的，违建查处部门应当作出责令限期拆除决定，并作出限期拆除违法建设的公告。

当事人没有依法按期拆除违法建设，也没有依法申请行政复议、行政诉讼的，违建查处部门应当依据《中华人民共和国行政强制法》第三十五条规定予以催告。

当事人收到催告书后有权进行陈述和申辩。违建查处部门应当充分听取当事人的意见，对当事人提出的事实、理由和证据，应当进行记录、复核。当事人提出的事实、理由或者证据成立的，违建查处部门应当采纳。

### **第二十四条 【代为拆除】**

当事人应当在责令限期拆除决定规定的期限内，自行拆除违法建筑。当事人自行拆除确有困难的，经当事人申请，违建查处部门可以代为拆除，拆除费用由当事人承担。

### **第二十五条 【督促改正】**

违建查处部门、镇人民政府可以向相关部门和单位通报在建违法建设的当事人信息，由相关部门和单位督促当事人及时改正违法行为：

(一)当事人为国家机关、事业单位、国有企业的，由当事人的上级机关、主管部门督促；

(二)当事人为非国有企业的，由相关行业主管部门督促；

(三)当事人为社会团体的，由主管部门以及民政部门督促；

(四)当事人为宗教团体的，由宗教事务主管部门督促；

(五)当事人为国家机关、事业单位、国有企业工作人员的，由所在单位督促；

(六)当事人为城镇居民或者农村村民且该违法建设在其所在居(村)的，由当事人所在居(村)民委员会督促。

### **第二十六条 【强制拆除决定】**

违法建设限期拆除处理决定作出后，经催告，当事人仍不履行拆除决定，且无正当理由的，违建查处部门应当立即向本级人民政府报告。本级人民政府应当自收到报告之日起5个工作日内书面责成违建查处部门依法强制拆除。

违建查处部门依法作出强制拆除决定，发布载明强制拆除法律依据、实施时间、违法建筑内财物搬离期限等内容的强制拆除公告。

强制拆除公告应当在违法建设现场及其所在地街道办事处、乡镇人民政府公告栏张贴，违法建设位于住宅小区的，应当同时在住宅小区出入口公布栏张贴，

小区物业管理单位应予以配合。必要时，可以同时在当地报刊、电视等公共媒体上公告。

### **第二十七条 【法律文书送达】**

在建违法建设处理决定书、催告书、强制拆除决定书等法律文书应当直接送达当事人。当事人拒绝接收或者无法直接送达当事人的，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》的有关规定送达。其中，公告送达，是指在违法建设现场予以公告，并且在当地主要报刊、政府门户网站、本部门网站或者本地广播电视发布公告之日起，经过 60 日即视为送达。

### **第二十八条 【强制拆除的执行】**

强制拆除公告期满，当事人仍没有拆除违法建设的，违建查处部门应当依法及时强制拆除。

实施强制拆除的，违建查处部门应当书面告知违法建设行为人到场。违法建设行为人是公民的，通知本人或者其成年家属到场；违法建设行为人是法人或者其他组织的，通知其法定代表人或主要负责人到场。违法建设行为人拒不到场的，在公证机构公证或者无利害关系第三方见证下实施强制拆除。违建查处部门应当将强制拆除在建违法建筑过程制作笔录，并拍照和录像。

违建查处部门依法强制拆除在建违法建设时，公安机关应当依据本办法第九条规定维持现场秩序。

### **第二十九条 【通知当事人搬出财物】**

强制拆除在建违法建筑时，违建查处部门应当通知当事人取走违法建筑内的财物。无法通知当事人，或者当事人拒不搬离在建违法建筑内的财物，违建查处部门可以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，保管存放，并通知当事人领取。无法保存的，依照相关法律处理。

### **第三十条 【拆除费用】**

在建违法建筑的强制拆除费用，有明确当事人的，由违法建设单位或者个人承担。违法建设单位或者个人拒不承担在建违法建设强制拆除费用的，由违建查处部门依法追索。

### **第三十一条 【建筑垃圾清理】**

违法建筑拆除后，有明确当事人的，违法建设单位或者个人应当及时清理建筑垃圾和平整场地，防止环境污染。

### **第三十二条 【结案】**

在建违法建设强制拆除后，违建查处部门应当及时整理卷宗，结案归档。

## **第五章 监督与责任**

### **第三十三条 【督办督察】**

市、县（市、区）人民政府应当加强查控在建违法建设工作的绩效考评，对下级人民政府不履行查控在建违法建设属地管理职责或者组织查控在建违法建设不力的进行督办督察。

对经督办督察后未能及时组织整改，情节严重的，由上级人民政府或者监察机关对其主管人员或者直接责任人员给予处分。

### **第三十四条 【相关部门法律责任】**

公安机关、自然资源、住房城乡建设等主管部门和档案机构未按照本办法规定向违建查处部门提供相关信息或者档案资料，出具意见的，由其所在单位、上级行政机关或者监察机关责令限期改正，造成严重后果的，依法给予处分。

### **第三十五条 【违建查处部门法律责任】**

违建查处部门、有关主管部门及其工作人员在发现或查处在建违法建设过程中，有下列情形之一的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）未按规定履行巡查职责，或者发现违法建筑不报告、不制止，情节严重的；

（二）依法应当作出拆除违法建筑决定而未作出的，或对应当执行强制拆除而未拆除的；

（三）对属于本部门的职责推诿的；

（四）违法办理不动产权利登记相关证件的；

（五）其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的。

## **第六章 附则**

### **第三十六条 【施行日期】**

本办法自 年 月 日起施行。