

佛山市人民政府令

第4号

《佛山市违法建设查处暂行办法》已经2017年11月24日佛山市人民政府第十五届15次常务会议通过,现予公布,自2018年4月1日起施行。

市长



2017年12月18日

佛山市违法建设查处暂行办法

第一章 总 则

第一条 为了加强城乡规划管理，制止和查处违法建设，提高城乡环境质量，根据《中华人民共和国城乡规划法》《广东省城乡规划条例》等有关法律法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内违法建设的巡查、认定和处理。

第三条 本办法所称违法建设，是指违反城乡规划管理有关法律、法规规定的下列情形：

（一）未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的；

（二）未取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的；

（三）已取得建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证，在开工前未经验线或者验线不合格擅自开工建设的；

（四）未经批准进行临时建设或者未按照批准内容进行临时建设的；

（五）临时建筑物、构筑物超过批准期限不拆除的。

水务、交通运输、土地管理、文物保护、园林绿化等有关法律法规另有规定的，从其规定。

第四条 本办法施行前已建成的建筑物、构筑物，是否属于违法建设，依照建设当时施行的法律、法规的规定予以认定。相关指导意见由市人民政府另行制定。

各区人民政府根据本行政区域实际情况，对本办法施行前的违法建设制订整治方案，通过拆除、补办、监管等治理方式进行整治和监控。对尚可采取改正措施的，应当督促当事人改正，补办相关手续；对于无法消除安全隐患的违法建设，依法予以拆除；对于不能补办手续，暂时又不能拆除的，相关主管部门应当将查处发现的违法建设纳入监管范畴，督促当事人消除安全隐患，建立综合管控机制。

第五条 违法建设查处工作遵循属地管理、分级负责、协调联动、依法追责的原则。

市、区、镇人民政府应当保障违法建设查处工作经费，并将其纳入本级财政预算。

第六条 市、区人民政府应当加强对违法建设查处工作的组织领导和监督检查。

市城市管理行政执法部门负责组织实施本办法，加强对基层执法队伍开展执法工作的指导，对执法工作进行全过程监督。

城市管理行政执法部门根据法律、法规和相对集中行政处罚权的有关规定，负责本行政区域范围内违反建设规划管理及街道行政区域范围内违反乡村建设规划管理的违法建设查处工作。

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违反乡村建设规划管理的违法建设查处工作。

街道办事处协助区城市管理行政执法部门开展对本行政区域范围内的违法建设查处工作。

城乡规划、建设、国土、工商、卫生、文化广电、公安、消防、交通运输、环境保护、水务、发展改革、经济和信息化等部门在各自职责范围内协助实施本办法。

第七条 市、区人民政府应当组织城市管理行政执法、城乡规划、建设、国土、工商、卫生、文化广电、公安、消防、交通运输、环境保护、水务等部门建立查处违法建设联席会议制度，指导协调下列事项：

（一）听取城市管理行政执法等部门关于违法建设及其查处情况的汇报；

（二）针对实际情况提出查处违法建设的意见和要求；

（三）指导、协调解决违法建设查处过程中的主要困难和突出问题，督促相关行政管理部门依法履行职责；

（四）指导、协调违法建设的集中清拆行动、存在较大执法困难的违法建设强制拆除行动和涉及多部门管辖的违法建设事项；

（五）指导、协调其他有关重要事项。

第八条 城乡规划、建设、国土、工商、卫生、文化广电、

公安、消防等部门应当与城市管理行政执法部门实现信息互通，及时通过信息共享平台提供城乡规划、施工、房屋租赁备案、用地、工商登记、卫生、文化经营、消防许可等信息。

城市管理行政执法部门需要查询与违法建设查处工作有关的规划、土地、房屋等信息资料的，相关档案机构应当予以配合。

第九条 市、区人民政府应当建立查处违法建设的目标责任考核制度，将违法建设查处工作作为目标考核和领导干部考核的重要内容。严格控制新增违法建设，确保实现对违法建设及时发现、及时控制、及时拆除。上级人民政府对下级人民政府不履行查控违法建设属地管理职责或者组织查控违法建设不力的进行督办督察，对其主管人员或者直接责任人员进行责任追究。

第十条 各级人民政府、街道办事处和城乡规划、城市管理行政执法部门应当组织开展城乡规划和查处违法建设法律、法规的宣传、教育工作，增强全社会遵守城乡规划的意识。

本市新闻媒体应当积极配合开展对城乡规划实施和违法建设处置工作的宣传，加强对违法建设行为及其查处情况的舆论监督。

第十一条 任何单位、个人有权投诉、举报违法建设行为。

城市管理行政执法部门、镇人民政府应当向社会公布信箱、电子邮箱和全市统一的电话，受理违法建设的投诉、举报。城市管理行政执法部门、镇人民政府接到投诉、举报后，应当及时进

行调查处理，符合受理条件的，应当予以受理。有明确投诉、举报人的，受理机关应当将受理情况告知投诉、举报人，处理结果应当在处理结束后的7个工作日内通过书面、手机短信等方式告知投诉、举报人。

第二章 违法建设的巡查和制止

第十二条 城市管理行政执法部门、镇人民政府应当建立查处违法建设地段责任制和日常巡查制度，合理划分巡查区域，明确巡查工作直接责任人，实行网格化管理，及时发现和制止违法建设。

街道办事处发现违法建设后应当及时劝阻、制止，并在24小时内向城市管理行政执法部门报告。

第十三条 城市管理行政执法部门发现属于其他行政管理部门职权范围的违法行为，应当于3个工作日内通报同级相关行政管理部门，相关行政管理部门应当及时组织检查核实，依法进行处理，并将处理结果反馈给原通报单位。

其他行政管理部门在办理行政许可、验收、备案和监督检查过程中发现违法建设行为的，应当于3个工作日内通报同级城市管理行政执法部门、违法建设所在地的镇人民政府。城市管理行政执法部门、镇人民政府应当及时组织查处，并将处理结果反馈给原通报单位。

第十四条 居民委员会、村民委员会、物业服务企业在其管

理范围内发现违法建设行为的，应当予以劝阻、制止，做好书面记录；劝阻、制止无效时，应当在3个工作日内向城市管理行政执法部门、违法建设所在地的镇人民政府报告。

第十五条 城市管理行政执法部门、镇人民政府在巡查过程中发现在建违法建设或者接到在建违法建设报告的，经核查属实的，应当立即责令停止建设。

城市管理行政执法部门作出责令停止建设的决定后，当事人不停止建设的，城市管理行政执法部门应当立即向同级人民政府报告，同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城市管理行政执法等部门采取查封施工现场等措施。

当事人进入查封施工现场继续实施违法建设的，城市管理行政执法部门可以对继续实施违法建设行为依法及时采取措施予以制止，公安机关可以按照《中华人民共和国治安管理处罚法》相关规定予以处罚。

第十六条 市、区人民政府相关部门应当按照下列规定履行制止违法建设的职责：

(一)城乡规划部门对不符合控制性详细规划和规划条件的建设工程，不得出具建设工程规划许可证；对不符合规划条件的建设工程，不得出具符合建设工程规划条件的核实意见；对在建建设工程项目进行监督检查，建立健全在建项目的跟踪管理制度；

(二)建设部门对未领取建设工程规划许可证的建设工程,不得核发施工许可证,依照规定无需领取建设工程规划许可证的建设工程除外;对当事人未处理完毕的违法建筑物、构筑物,不得进行建设工程竣工验收备案;对房屋出租进行登记备案时,应当查验建设工程规划条件核实意见或者不动产权证等合法权属证明;

(三)国土部门对没有或者不符合建设工程规划条件核实意见以及当事人未处理完毕的违法建筑物、构筑物,不予办理或者暂缓办理不动产首次登记、转移登记(继承登记和生效法律文书转移登记除外)和抵押登记;

(四)消防部门对未领取建设工程规划许可证或者临时建设批准文件的建设工程,不得受理或者通过建设工程消防设计审核、消防设计备案、竣工验收消防备案,依照规定无需办理建设工程规划许可证或者提供临时建设批准文件的除外;

(五)公安机关依照法定职责对在查处违法建设工作中严重危害治安秩序的当事人,依法予以带离现场并进行处理,必要时依法实行交通管制、现场管制等措施;

(六)发展改革、经济和信息化部门将受到行政处罚的当事人违法信息纳入公共信用信息资源目录,并协助相关执法部门向社会公示。

第十七条 相关公共服务单位和生产经营企业应当履行下

列职责：

（一）供水、供电、燃气等公共服务单位和生产经营企业不得为没有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核实意见的建设项目提供服务；

（二）建设工程设计单位不得为没有建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证的建设项目出具正式的设计施工图纸；

（三）建筑施工单位、工程监理单位不得承建、监理没有建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证的建设项目；

（四）预拌混凝土生产企业不得向没有建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证的建设项目出售预拌混凝土。

上述公共服务单位和生产经营企业可以在服务合同中约定其对于被依法认定为违法建设的建设项目有权单方面中止或者终止提供服务的内容。对于城市管理行政执法部门、镇人民政府通报其服务对象属于违法建设的，应当自接到通报之日起依法或者依合同中止或者终止提供服务。

依照建设规划管理规定无需领取相关许可证的，不适用前款规定。

第十八条 商品房开发企业应当遵守经依法批准并公布的城乡规划，在预售、销售商品房时不得诱导他人进行违法建设。

第三章 违法建设的认定

第十九条 城市管理行政执法部门、镇人民政府发现违法建

设行为，属于职责范围的，应当立案。

城市管理行政执法部门、镇人民政府应当于立案之日起7个工作日内书面向城乡规划部门征求意见，城乡规划部门应当在收到征求意见之日起15个工作日内进行回复。涉嫌违法建设情况复杂的，可以适当延长期限，延长期限最长不得超过15个工作日。城乡规划部门认为属于《中华人民共和国城乡规划法》规定的尚可采取改正措施消除对城乡规划实施影响的情形，应当向城市管理行政执法部门、镇人民政府提出整改建议；认为属于无法采取改正措施消除对城乡规划实施造成影响的情形，应当出具认定意见。

城市管理行政执法部门、镇人民政府应当在收到城乡规划部门的整改建议或者认定意见之日起60日内作出处理决定；案情特别重大或者复杂的，经区城市管理行政执法部门或者镇人民政府主要负责人批准后，可以适当延长期限，但最长不得超过90日。

城市管理行政执法部门、镇人民政府、城乡规划部门在上述程序中需要勘验、测绘、鉴定、听证或者公告的，该时间不计入案件办理期限。

第二十条 城市管理行政执法部门、镇人民政府在作出处理决定前，应当告知当事人作出处理决定的事实、理由及依据，并告知当事人依法享有的权利。当事人有权进行陈述和申辩。行政

机关必须充分听取当事人的意见，对当事人提出的事实、理由和证据，应当进行复核；当事人提出的事实、理由或者证据成立的，行政机关应当采纳。行政机关不得因当事人申辩而加重处罚。

第二十一条 有下列情形之一的，应当认定为尚可采取改正措施消除对规划实施影响的情形：

（一）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，在限期内采取局部拆除等整改措施，能够使建设工程符合建设工程规划许可证要求的；

（二）未取得建设工程规划许可证即开工建设，但已取得城乡规划部门的建设工程设计方案审查文件，且建设内容符合或者采取局部拆除等整改措施后能够符合审查文件要求的；

（三）取得建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证，在开工前未经验线或者验线不合格擅自开工建设，在规定期限内经验线合格，且建设工程符合建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证要求的。

第二十二条 有下列情形之一的，应当认定为无法采取改正措施消除对规划实施影响的违法建设：

（一）未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设，且属于《广东省城乡规划条例》第八十条第二款规定情形的建筑部分；

（二）未经批准进行临时建设，或者临时建筑物、构筑物超

过批准期限不拆除的；

（三）已批准进行临时建设，但不按照经审定的建设工程设计方案施工，违反规划条件或者城乡规划技术标准，超过合理误差的建筑部分；

（四）未取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证进行建设，违反村庄规划强制性内容、城乡规划技术标准，超过合理误差的建筑部分。

第（三）项、第（四）项所称合理误差的标准由市人民政府另行制定。

第二十三条 属于本办法第二十二条规定的情形，且有下列情形之一的，可以认定为不能拆除的违法建设：

（一）因违法建设不可分离性难以实施拆除，或者拆除影响相邻建筑物、构筑物主体结构安全的；

（二）现有拆除技术条件或者地理环境无法实施拆除的；

（三）拆除将对无过错利害关系人合法权益、公共利益造成重大损害或者产生其他严重后果的。

城市管理行政执法部门在认定不能拆除的违法建设时，应当会同城乡规划、建设、国土等部门组织专家或者委托相关专业机构进行论证，论证结果和理由以适当方式予以公开。

第二十四条 城市管理行政执法部门、镇人民政府应当依照法律规定采取直接送达、留置送达、邮寄送达和公告送达等方式

送达法律文书。

在调查取证时，当事人应当按照城市管理行政执法部门、镇人民政府的要求提供执法文书送达地址并填写送达地址确认书。当事人应当准确填写地址确认书，变更送达地址的应当及时要求变更，城市管理行政执法部门、镇人民政府根据当事人确认的地址进行送达。

当事人下落不明，或者利用直接送达、留置送达、邮寄送达的方式无法送达的，城市管理行政执法部门、镇人民政府可以通过本单位网站和公告栏公告送达法律文书，公告期不少于60日。城市管理行政执法部门、镇人民政府应当向社会公布本单位网站和公告栏地址。

第四章 违法建设的拆除

第二十五条 城市管理行政执法部门、镇人民政府可以向相关部门和单位通报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 对于违法建设，城市管理行政执法部门、镇人民政府作出限期拆除的决定后，当事人在法定期限内未申请行政复议、提起行政诉讼的，在依法履行了公告、催告等程序后，城市管理行政执法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 15 个工作日内书面责成城市管理行政执法等部门依法强制拆除；镇人民政府可以依法作出强制拆除决定并组织实施强制拆除。

城市管理行政执法部门、镇人民政府组织实施强制拆除违法建设，对可能产生重大社会影响的，应当组织有关部门或者委托相关机构事先进行社会稳定风险评估。

公安、卫生、公证等部门或者机构以及违法建设所在地的居民委员会、村民委员会和物业服务企业应当予以协助配合。

第二十七条 城市管理行政执法部门、镇人民政府应当书面通知当事人在强制拆除违法建设前自行搬出财物。当事人拒不搬出财物的，应当对其财物进行登记、制作物品清单。物品清单一式两份，并载明下列事项：

- （一）当事人姓名或者名称、地址；
- （二）财物名称、数量和完好程度；

(三) 当事人取回财物的时间;

(四) 行政机关的名称、日期。

物品清单应当经当事人签名或者盖章,当场交付当事人。当事人不到场或者拒绝签名的,可以由基层群众自治组织代表见证或者由公证机构现场公证后,由执法机关代为临时保管并通知当事人领取。当事人应当在强制拆除之日起 60 日内到指定的地点领取,因逾期不领取造成的损失,由当事人承担。因执法机关过错造成损失的,执法机关应当依法赔偿。

第二十八条 城市管理行政执法部门、镇人民政府对违法建设实施强制拆除的,应当制作执法笔录、现场拍照、录音录像,并附卷保存。

第二十九条 城市管理行政执法部门、镇人民政府可以组织开展对违法建设的集中清拆行动。

城市管理行政执法部门、镇人民政府在组织集中清拆行动和对存在较大执法困难的违法建设组织强制拆除前,可以提前 3 个工作日向城乡规划、建设、国土、公安、消防等部门发出协助执法函,各相关行政管理部门应当在法定职责范围内予以配合,派出执法人员到现场协助执法。

第三十条 未依法取得有关规划许可证的在建或者建成项目,对无法确定建设单位或者个人的,城市管理行政执法部门、镇人民政府应当在该违法建设现场显著位置张贴公告,并且在本

地主要报纸或者市政府网站等公共媒体发布公告，督促责任人依法接受处理，公告期不少于 30 日。公告期届满，仍无法确定责任人的，由城市管理行政执法部门、镇人民政府依法对违法建设实施强制拆除。

无法确定建设单位或者个人的违法建设项目不及时拆除可能影响安全、交通等的，城市管理行政执法部门、镇人民政府可以向公证机构办理证据保全手续后依法予以强制拆除。

第五章 法律责任

第三十一条 城市管理行政执法部门、镇人民政府、街道办事处的主管人员和其他责任人员有下列情形之一的，由其所在单位、上级主管部门或者纪检监察机关责令改正或者处分：

（一）违反本办法第十一条第二款规定，接到投诉、举报后不受理、登记、处理，或者不在规定的期限内将处理情况和处理结果告知投诉、举报人的；

（二）违反本办法第十二条规定，在责任地段内，不履行日常巡查职责，未能及时发现违法建设，情节严重的；或者发现后不报告、不制止，情节严重的；

（三）违反本办法第十五条、第十九条、第二十条、第二十四条、第二十六条、第二十七条、第二十八条、第二十九条、第三十条规定，对违法建设应当依法处理而不处理或者未依法履行相关程序，情节严重的。

第三十二条 城乡规划、建设、国土、消防、公安等部门主管人员及其他责任人员不履行本办法第十六条规定的协助制止违法建设职责，档案机构的主管人员及其他责任人员未按照本办法第八条规定向城市管理行政执法部门提供相关信息或者档案资料的，由其所在单位、上级主管部门或者纪检监察机关责令改正或者处分。

第三十三条 居民委员会、村民委员会违反本办法第十四条规定，不履行劝阻、制止和报告职责的，由其所属地区的街道办事处、镇人民政府予以通报批评，责令限期改正。

物业服务企业违反本办法第十四条规定，不履行劝阻、制止和报告职责的，建设部门应当将物业服务企业的违法信息录入房地产行业诚信档案管理系统，对其违法行为进行披露，并对其诚信记录进行扣分。

第三十四条 相关单位和企业违反本办法第十七条规定的，由城市管理行政执法部门按照下列规定予以处罚：

（一）供水、供电、燃气等公共服务单位和生产经营企业违反本办法第十七条第一款第（一）项规定提供相关服务的，责令改正；逾期不改正的，处1万元以上5万元以下罚款；

（二）建设工程设计单位违反本办法第十七条第一款第（二）项规定出具正式的设计施工图纸的，责令改正；逾期不改正的，处1万元以上5万元以下罚款；

(三) 建筑施工单位、工程监理单位违反本办法第十七条第一款第(三)项规定承建或者监理建设项目的, 责令改正; 逾期不改正的, 处1万元以上5万元以下罚款;

(四) 预拌混凝土生产企业违反本办法第十七条第一款第(四)项规定出售预拌混凝土的, 责令改正; 逾期不改正的, 处1万元以上5万元以下罚款。

违反上述第(二)项至第(四)项规定的, 由作出处罚的城市管理行政执法部门将相关处罚结果通报同级建设部门, 由同级建设部门将其违法信息录入建筑业行业诚信管理平台, 对其违法行为进行披露, 并对其诚信记录进行扣分。

第三十五条 商品房开发企业违反本办法第十八条规定, 诱导业主违法建设的, 由建设部门责令改正, 对商品房开发企业处1万元以上5万元以下罚款, 将违法信息录入房地产行业诚信档案管理系统, 对其违法行为进行披露, 并对其诚信记录进行扣分。

第三十六条 属于本办法第二十一条第(一)项、第(二)项规定的尚可采取改正措施消除对规划实施影响的违法建设, 由城市管理行政执法部门责令当事人限期改正, 对按期改正违法建设部分的, 处以建设工程造价5%的罚款; 对逾期不改正的, 依法采取强制拆除等措施, 并处建设工程造价10%的罚款。

建设工程未经验线或者经验线不合格擅自开工的, 由城市管理行政执法部门或者省人民政府指定的镇人民政府责令停止建

设，限期改正。逾期不改正的，由城市管理行政执法部门或者省人民政府指定的镇人民政府对建设单位处1万元罚款，对个人处2000元罚款。

违法建设行为轻微并及时自行纠正，没有造成危害后果的，不予行政处罚。

第三十七条 属于本办法第二十二条规定的无法采取改正措施消除对规划实施影响的违法建设，除本办法第二十三条规定的不能拆除情形外，相关部门应当按照各自职能，分别依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条、第六十五条、第六十六条的规定处理。

第三十八条 属于本办法第二十三条规定的不能拆除情形的，由城市管理行政执法部门依法对当事人没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价10%以下的罚款。

第三十九条 违法建设当事人是国家机关、人民团体、事业单位、国有企业、居民委员会、村民委员会的，在限期拆除违法建设决定载明的期限内未自行拆除，或者阻碍拆除违法建设的，除依法强制拆除违法建设外，城市管理行政执法部门或者镇人民政府可以提请有权机关对直接负责的主管人员和其他责任人员依法予以处分。

违法建设当事人为国家工作人员并具有前款规定情形的，除依法强制拆除违法建设外，城市管理行政执法部门或者镇人民政

府可以提请有权机关依法予以处分。

第四十条 在违法建设查处过程中，阻碍城市管理行政执法部门、镇人民政府、其他相关部门的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》的规定予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第四十一条 本办法自 2018 年 4 月 1 日起施行。

分送：省府办公厅，省法制办。

市委常委，市人大常委会主任，市政协主席，副市长，市政府秘书长、副秘书长。

各区人民政府，市政府各部门、直属各机构。

市委各部委办，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院，中直、省属驻佛山单位，驻佛山部队，市各人民团体，市各民主党派。

佛山市人民政府办公室秘书一科

2017 年 12 月 18 日印发