**海口市防控和处置违法建筑若干规定**

**实施细则（征求意见稿）**

1. **总则**
2. 为规范违法建筑的防控和处置工作，保障城乡规划有效实施，维护社会公共利益，根据《中华人民共和国城乡规划法》《海南省城乡规划条例》《海南省查处违法建筑若干规定》《海口市城乡规划条例》和《海口市防控和处置违法建筑若干规定》等有关法律、法规的规定，结合本市实际，制定本细则。

**第二条**  本市行政区域内违反城乡规划法律、法规的违法建筑的防控和处置活动，适用本细则。

**第三条**  本细则所称违法建筑，是指违反城乡规划管理未依法取得建设工程规划许可证、临时建设工程规划许可证和乡村建设规划许可证、临时乡村建设规划许可证，或者未按照规划许可内容建设的建筑物、构筑物及设施，以及超过批准期限不自行拆除的临时建筑物、构筑物。

前款所称未按照规划许可内容建设的建筑物、构筑物及设施包含以下情形：

（一）擅自改建、扩建和装饰装修，导致建筑外立面造型和色彩改变或者影响结构安全的；

（二）擅自加建围墙、阳台、水塔等建筑物（构筑物），以及其他在屋顶、阳台、庭院加建的建筑物（构筑物）等；

（三）其他违反城乡规划的情形。

**第四条** 任何单位、个人都有权举报违法建筑。

综合行政执法等部门、主城区以外的镇人民政府应当在受理投诉、举报后三个工作日内向投诉、举报人反馈，并在处理结束后七个工作日内将处理结果书面告知投诉、举报人。

**第五条** 综合行政执法部门依法建立违法建筑“黑名单”制度，违法建筑的建设单位或者个人拒不执行《强制拆除决定书》，又不提起行政复议或者行政诉讼的，依法列入违法建筑“黑名单”，并及时向社会公布。

**第六条** 自然资源和规划、综合行政执法等部门应当加强土地、规划、建设法治宣传，做好防控和处置违法建筑的相关宣传工作。

电视台、广播电台、报刊、网络等新闻媒体应当开展防控和处置违法建筑工作的宣传活动，报道违法建筑强制拆除过程和典型违法案件。

**第二章 职责分工**

**第七条**　各区人民政府应当履行以下违法建筑防控和处置职责：

（一）负责本辖区违法建筑的巡控调查、登记统计、分类处置、组织拆除等工作，需要相关部门配合执法的，书面告知相关部门；

（二）完成市人民政府下达的防控和处置违法建筑工作任务；

（三）协调安排城镇和乡村结合区域的防控和处置违法建筑工作；

（四）处理因拆除违法建筑引发的影响社会稳定的问题；

（五）进行拆除违法建筑的风险评估工作；

（六）其他依法应当履行的职责。

**第八条**　市、区综合行政执法部门应当履行以下违法建筑防控和处置职责：

（一）市综合行政执法部门负责统筹、协调、指导、监督、考核全市防控和处置城镇违法建筑工作；

（二）区综合行政执法部门负责本辖区违法建筑的日常巡查、防控、查处、组织拆除等工作，并可根据工作需要在镇（街）派驻执法机构，以区综合行政执法部门的名义履行职责；

（三）其他依法应当履行的职责。

**第九条**  自然资源和规划部门应当履行以下违法建筑防控和处置职责：

（一）设立镇（街）、村庄规划专员，负责指导辖区内的规划报建工作；

（二）协助综合行政执法部门对违法建筑进行认定；

（三）负责对违反土地管理法律、法规的行为进行监督检查；

（四）协助综合行政执法部门查处违反土地管理法律、法规的建设行为；

（五）负责指导土地确权工作，根据各区政府和综合行政执法部门工作要求，自收到协助函件之日起三个工作日内提供土地权属证书的核发信息；

（六）不得为违法建筑办理不动产登记等手续；对擅自将已办理登记的原建筑物全部拆除后重建的行为，收到综合行政执法部门协助函件后，将协助函件的内容在不动产登记簿中注记并在部门网站上予以公示，不予办理涉及原房屋所有权证或者不动产权证书的登记手续；对擅自将建筑物进行改建、扩建、加建的行为，收到综合行政执法部门协助函件后暂停办理违法建筑的转移及抵押登记手续，违法建筑当事人依照综合行政执法部门的要求整改后予以恢复办理相关登记手续；

（七）其他依法应当履行的职责。

**第十条** 住建部门应当履行以下违法建筑防控和处置职责：

（一）协助综合行政执法部门对违法建筑进行认定；

（二）对违法建筑不予办理竣工验收备案手续；

（三）防控商品混凝土生产销售企业为违法建筑供应混凝土；

（四）其他依法应当履行的职责。

**第十一条** 公安机关应当履行下列职责：

（一）依法查处违法建设行为中涉嫌非法买卖土地的违法犯罪行为；

（二）依法查处撕毁封条、阻碍查封扣押及拆除等构成妨碍执行公务的行为；

（三）依法查处违法建筑当事人在综合行政执法部门入户调查时妨碍执行公务的行为；

（四）其他依法应当履行的职责。

**第十二条** 监察部门负责对各区政府、市相关职能部门及其工作人员履行防控和处置违法建筑工作的情况进行监督检查，并依法依规追究相关责任人的责任。

**第三章 防控巡查和报告**

**第十三条** 对全市的违法建筑实行四级巡查制度。

村（居）民委员会负责其管理区域范围内各类违法建筑的一级巡查；镇（街）负责其管理区域范围内各类违法建筑的二级巡查；区政府负责其管理区域内各类违法建筑的三级巡查；市综合行政执法、自然资源和规划、住建部门根据职责分工负责其管理区域内各类违法建筑的四级巡查。

**第十四条** 实行每日零报告制度，由市综合行政执法部门建立违法建筑信息监控系统，对巡查发现违法建筑及报告、制止等情况进行全程实时监控。

各级负责巡查的机构和部门应当于每日18时前将巡查情况通过违法建筑信息监控系统上报，区、镇（街）应当严格审核村（居）上报的数据。特殊情况无法按时上报的，应当经部门负责人审批同意延长上报时间，延长时间最长不超过三个工作日。

**第十五条** 各级负责巡查的机构和部门应当建立巡查日志，对巡查发现的情况进行分类登记，并逐级报告。巡查日志应当包含巡查时间、路线、违法建筑的基本信息（违建业主、建设时间、详细位置、面积数量、现场照片）等内容。

**第十六条**  各级负责巡查的机构和部门应当对下列区域实行重点巡查：

1. 饮用水水源地、生态保护红线区；
2. 主城区主次干道、公共绿地、重要景观地带；
3. 沿江、河、湖、海区域；
4. 重点工程项目周边；
5. 列入棚户区（城中村）改造和土地征收范围的区域；
6. 基本农田、耕地、林业地等重点区域；

（七）市政府确定的其他区域。

**第十七条** 巡查发现以下情况应当及时报告：

（一）空地内存在平整土地，运输、堆积砂、石、水泥、钢筋等建筑材料或者设置非正常使用的供水供电管线等情形的。

（二）施工现场未设置规划公示牌但已存在开挖基坑、基础或者主体施工等情形的。

**第十八条**　物业服务企业在本区域内发现违法建筑的，有权予以劝阻，并应当在二个工作日内向辖区街道办或者区综合行政执法部门报告，并协助防控和处置违法建筑工作。

**第十九条**  下列部门应当自发现违法建设行为之日起三个工作日内函告综合行政执法部门：

(一)自然资源和规划部门发现违法用地建设行为，以及在全市放线、验线、主体结构完工、规划竣工测量和规划核实等日常规划管理工作中发现违法建设行为的；

(二)住建部门在建设工程施工许可审批后和竣工验收前的监督管理工作中，发现不按照经审查合格的施工图设计文件进行施工行为的；

(三)公安、生态环境、水务、应急、市场监管、交通、农业农村、科工信、旅游文化广电、司法等部门在日常工作中发现违法建设行为的。

**第二十条** 区住建部门应当加强城镇个人住宅、农村住宅建设工程规划批后管理工作，在收到建设工程放线、验线申请后三个工作日内应当函告区综合行政执法部门、镇（街）共同对放线、验线情况进行现场核验，现场核验合格并发放合格通知书的，方可继续施工。

**第二十一条**  自然资源和规划部门应当统一建设工程规划公示牌标准格式，对已核发建设工程规划许可证的项目，要求建设单位或者个人在项目建设现场醒目位置设置规划公示牌。

施工现场未设置建设工程规划公示牌或者公示牌内容不符合规定、公示牌内容与建设工程规划许可内容不相符的，区综合行政执法部门和主城区以外的镇人民政府应当启动防控机制。

**第四章 违法建筑的认定**

**第二十二条** 对未依法取得建设工程规划许可证、临时建设工程规划许可证的城镇违法建筑，由区综合行政执法部门向自然资源和规划部门书面查询核实后，根据建筑物建设时城镇规划的编制、实施、许可、监管等因素依法综合认定。

对违法建筑情况复杂，区综合行政执法部门认定有困难的，自然资源和规划部门应当协助区综合行政执法部门进行现场认定并对违法建筑部分予以标示。

**第二十三条** 依法取得建设工程规划许可证、临时建设工程规划许可证但未按照批准的内容进行建设的，以及超过临时建设批准期限不拆除的城镇违法建筑，由区综合行政执法部门根据具体情形向自然资源和规划部门或者住建部门发函，自然资源和规划部门或者住建部门应当在七个工作日内做出明确的规划认定或者施工违法认定意见并附相关依据。

对涉及土地违法行为的违法建筑，由区综合行政执法部门根据具体情形向自然资源和规划部门发函，自然资源和规划部门应当在七个工作日内做出土地专业认定意见并附相关依据。

情况复杂不能按时提供认定意见的，自然资源和规划、住建部门经单位分管领导批准，可以延长做出认定意见的期限并以书面形式向区综合行政执法部门说明理由，但最长不得超过二十个工作日。

**第二十四条** 综合行政执法部门需要查询、复制与违法建筑相关的规划、土地、施工报建等材料的，自然资源和规划、住建等部门应当在三个工作日内无偿提供。

**第二十五条** 查处违法建筑，依法需要对违法建筑停止供水、供电、供气服务的，综合行政执法部门应当在三个工作日内向供水、供电、供气企业发出停止供水、供电、供气服务的函，函件应当载明违法建筑当事人、地点、建设现状、依据、停止供水、供电、供气服务时间以及不停止供水、供电、供气服务所承担的法律责任等。

**第二十六条** 有下列情形之一的，应当认定为无法确定建设单位或者个人的违法建筑：

（一）违法建筑被遗弃的或者无法查明涉案当事人且该违法建筑无人使用两年以上的；

（二）违法建筑的建设单位已经注销或者违法建筑的建设个人已经死亡且无继承人的；

（三）违法建筑的建设单位或者个人为逃避查处故意躲避、拖延或者提供伪证的。

**第二十七条** 无法确定违法建筑当事人的，综合行政执法部门和主城区外的镇人民政府应当向违法建筑所在地的居（村）委会进行调查，制作调查询问笔录。对经调查仍无法确定违法建筑当事人的，应当在违法建筑上张贴公告，同时在本地主要报刊、本部门网站和居（村）委会或村民小组公告栏发布公告，督促违法建筑当事人依法接受调查，公告时间不得少于十五日。

**第五章 违法建筑的处置**

**第二十八条** 对违法建筑根据不同的情形依法进行分类处置。既要有利于遏制违法行为，又要尊重历史和有利民生。

**第二十九条** 违法建筑暂缓拆除的情形依照省、市有关分类处置的规定执行。经依法确定为暂缓拆除的违法建筑按照以下规定处理：

1. 暂缓拆除的违法因素消除或者经依法处置后符合规划报建或者确权条件的，应当按照有关规定办理补办土地、规划、建设审批手续；

（二）违反规划但规划尚未实施的，应当由违建当事人做出书面承诺，在收到综合行政执法或者自然资源和规划部门通知规划即将实施时，无条件按照通知的要求自行拆除；

（三）违法建筑暂缓拆除的情形消失的，应当及时予以拆除。

**第三十条** 以下违法建筑在依法查处或者违法因素消除后，可予以补办土地、规划、建设审批手续：

（一）基础设施、公共设施、民生工程等项目，符合总体规划，或者不符合总体规划但符合总体规划局部调整条件的；

（二）本集体经济组织成员擅自建造（包括新建、改建、扩建、加层）的农村住宅，符合农村村民建房条件的；

（三）农场职工经农场同意，在农场范围内建设的唯一自住房屋；

（四）违法建筑通过局部拆除整改后经核验符合规划报建审批要求的。

**第三十一条** 依法没收的违法建筑，综合行政执法部门应当在结案后，责令当事人在三十日内腾空该建筑物，当事人拒不腾空交付的，依法强制执行。

依法没收的违法建筑腾空后，经应急等部门检测，符合房屋质量安全可以保留使用的，由财政等部门通过拍卖、出租、政府安排使用等方式予以处置。

**第三十二条** 执法部门在查处违法建筑时，发现不属于本行政机关处理的违法建筑，应当及时移送给有管辖权的部门处理；对已构成犯罪的，应当将案件移送司法机关处理，不得以行政处罚代替刑事处罚。

**第三十三条** 违法建筑的当事人属于公职人员的，综合行政执法部门应当将查处结果函告其工作单位和纪检监察部门。

**第七章 附则**

**第三十四条**  本细则具体应用问题由综合行政执法部门负责解释。

**第三十五条** 本细则施行之前市政府有关防控和处置违法建筑的规定与本细则相抵触的，以本细则为准。

**第三十六条** 本办法自 年 月 日起施行。