阳春市历史遗留违法建筑处理办法（征求意见稿）

第一条 为深入推进历史遗留违法建设治理工作，依法处理阳春市违法建设行为，解决违法建设以及保障阳春市居民住房需求，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》（以下简称《城乡规划法》）《中华人民共和国行政处罚法》等法律法规和相关文件精神，现结合我市实际，特制定本办法。

第二条 本办法适用于本市市规划区、镇规划区内历史遗留违反《城乡规划法》等法律法规的违法建设的处置。

第三条 本办法所称违法建设，是指《阳春市违法建筑处理暂行办法》（春城管通〔2020〕11号）实施前（即2020年8月27日前）违反《城乡规划法》等法律法规，未依法取得建设工程规划许可、临时建设规划许可以及未按照建设工程规划许可的规定进行建设的行为。

第四条 本办法所称违法收入，按照新建、扩建、改建的存在违反城乡规划事实的建（构）筑物单体出售所得价款计算（未出售交易的则按建设工程造价与违法建设部分建筑面积的乘积确定）。本办法所称建设工程造价参照《阳春市城市管理和综合执法局关于行政处罚中建筑工程造价参考指标的公告》执行。

第五条 按照“属地管理、依法依规、分类处置、联防共治”的原则，综合考虑建设时间、土地属性、建设性质、安全状况、市容市貌等因素，采取“暂不办理、补办手续、行政处罚、没收违法收入、暂缓拆除、依法拆除”等方式，按照本办法进行分类处置。

第六条 违反建设规划许可规定包含（但不限于）以下情形：

（一）屋面上超建楼梯间；

（二）屋面上超建凉亭；

（三）多伸发阳台、飘台，符合建筑设计防火规范且现状与同排建筑一致；

（四）多伸发阳台、飘台，符合建筑设计防火规范且同排建筑阳台、飘台伸发尺寸不一致；

（五）擅自加建夹层；

（六）楼层层高与建设工程规划许可不一致；

（七）同一权利人在相邻两宗或多宗地上建成一幢建筑；

（八）加建（改建）电梯井；

（九）现状层数超用地规划许可层数两层（含）以内；

（十）在批准用地范围内擅自建设阳光房、凉亭等建筑；

（十一）在单宗地上建成两幢或多幢建筑，且每幢建筑建有楼梯使之具备楼层间垂直交通功能的；

（十二）少伸发阳台、飘台；

（十三）在批准用地红线内超建设工程规划许可占地面积；

（十四）擅自开设侧门、后门；

（十五）多建楼梯；

（十六）改变建筑外立面颜色、造型、外墙材料（墙砖、墙漆、石料），将阳台改为飘台或将飘台改为阳台，改变窗类型（平窗、凸窗、落地窗）但与同排建筑一致；

（十七）改变建筑外立面颜色、造型、外墙材料（墙砖、墙漆、石料），将阳台改为飘台或将飘台改为阳台，改变窗类型（平窗、凸窗、落地窗），且同排建筑外立面颜色、造型、外墙材料、阳台飘台、窗类型不一致；

（十八）改变建筑外立面颜色、造型、外墙材料（墙砖、墙漆、石料），将阳台改为飘台或将飘台改为阳台，改变窗类型（平窗、凸窗、落地窗）且与同排建筑不一致；

（十九）擅自开设侧窗且不满足建筑设计防火规范的；

（二十）建筑转角退缩不符合规划且超批准用地红线。

（二十一）多报少建；

（二十二）加建地下室。

（二十三）建筑占地开间和进深超批准用地红线，但不占用其他土地权利人土地，且符合国土空间规划的；

（二十四）未批先建；

（二十五）少报多建且现状层数符合建设用地规划许可要求；

（二十六）未批在建；

（二十七）工业建设项目未按规划退让红线或建筑单体用地位置位移。

第七条 属本办法第六条第（一）、（二）、（三）、（四）、（五）、（六）、（七）、（八）、（九）项违建情形，由申请人委托有资质的技术单位对违建房屋现状建设情况编制房屋可靠性检测鉴定和拆除房屋违建部分结构可行性报告,根据报告结论分别作如下处理：

（一）违建房屋基础、主体承重构件的承载能力满足安全使用要求，且拆除违建部分影响房屋结构安全的，由市城管综合执法局对违建部分没收违法收入（第六条第（七）项违建情形的违建部分指少建楼梯部分）并处建设工程造价1%-10%罚款后，市自然资源局按现状办理规划条件核实；其中属本办法第六条第（四）项的违建情形，市自然资源局办理规划条件核实时仅确认其符合建设工程规划许可部分建筑。

（二）违建房屋基础、主体承重构件的承载能力无法满足安全使用要求的情形，函告市住建局依法处理。

第八条 属本办法第六条第（十）项的违建情形，市城管综合执法局对违建部分没收违法收入并处建设工程造价1%-10%罚款。

第九条 属本办法第六条第（十一）、（十二）、（十三）、（十五）、（十六）项的违建情形，市城管综合执法局处建设工程造价5%-10%罚款；第（十四）项的违建情形在限期内自行整改并处工程造价5%罚款，在限期内未自行整改处工程造价10%罚款；第（十七）项的违建情形处工程造价10%罚款；第（十八）、（十九）、（二十）项的违建情形，申请人按建设工程规划许可规定自行整改并由市城管综合执法局处建设工程造价5%-10%罚款。完善上述处罚手续后，市自然资源局按现状办理规划条件核实。

第十条 属本办法第六条第（二十一）项的违建情形，市自然资源局按现状办理规划条件核实。

第十一条 属本办法第六条第（二十二）项的违建情形，由申请人委托有资质的技术单位对违建房屋现状建设情况编制《房屋可靠性检测鉴定报告》,根据报告结果分别作如下处理：

（一）违建房屋基础、主体承重构件的承载能力满足安全使用要求的，申请人按建设工程规划许可要求自行整改并由市城管综合执法局处建设工程造价5%-10%罚款后，市自然资源局予以办理规划条件核实。

申请人不整改的，市城管综合执法局对违建部分没收违法收入并处建设工程造价1%-10%罚款后，市自然资源局按现状办理规划条件核实。

（二）违建房屋基础、主体承重构件的承载能力无法满足安全使用要求的情形，函告市住建局依法处理。

第十二条 属本办法第六条第（二十三）项的违建情形，由市城管综合执法局对因超出批准用地红线部分产生的建筑作没收违法收入并处工程造价1%-10%罚款后，申请人向市自然资源局申请对超出批准用地红线部分的土地补缴地价款，市自然资源局按规定完善补缴地价款手续后按现状办理规划条件核实。

第十三条 属本办法第六条第（二十四）、（二十五）项的违建情形，按以下程序办理：

（一）申请人委托有资质的技术单位对房屋现状建设情况编制《房屋可靠性检测鉴定报告》，明确房屋基础、主体承重构件的承载能力是否满足安全使用要求。

（二）房屋基础、主体承重构件的承载能力满足安全使用要求的，申请人持《房屋可靠性检测鉴定报告》、土地权利证书、现状测绘报告、建设用地规划许可证等材料向市自然资源局申请办理建设工程规划条件核实手续。

（三）市自然资源局现场核查房屋，若仅存在第（二十四）、（二十五）项违建情形，由市自然资源局函告市城管综合执法局处工程造价5%-10%罚款；若否同时存在其他违建行为，由市自然资源局一并函告市城管综合执法局依法作出处理。

（四）申请人按规定补缴城市基础设施配套费、绿化补偿费、人防费等费用后，市自然资源局按现状办理规划条件核实。

第十四条 属本办法第六条第（二十六）项的违建情形，由市城管综合执法局处工程造价5%-10%罚款后，申请人向市自然资源局申请办理建设工程规划许可手续。

第十五条 属本办法第六条第（二十七）项的违建情形，由市城市管理综合执法局处工程造价5%-10%罚款（按违建部分建筑面积核算），经市住建局建设工程消防验收合格后，市自然资源局按现状办理规划条件核实。

第十六条 在依法取得土地上建设简易临时建筑，由市城管综合执法局责成建设单位或个人限期进行外立面美化整改，并处建设工程造价5%-10%罚款，临时使用两年后完成整改拆除。

### 第十七条 简易临时建筑工程造价参照《关于调整市区房地产开发及公建项目规划报建税费计算基数有关事项的通知》(阳住建〔2018〕13号)文件执行。

### 第十八条 明确工作职责，形成联合处理工作机制。属本办法第六条第（一）、（二）、（九）项的违建情形，由市城管综合执法局负责牵头，会同市自然资源局核实违建情形。市城管综合执法局指导申请人委托有资质的技术单位编制《房屋可靠性检测鉴定和拆除房屋违建部分结构可行性报告》，并根据报告结论依法开展处置工作。

除第六条第（一）、（二）、（九）项外的其他违建情形，由市自然资源局负责核实违建情形，函告市城管综合执法局依法作出处理。

第十九条 学校、医院等建设项目违反建设工程规划许可，参照本办法执行。

### 第二十条 本办法规定的处工程造价5%-10%罚款，申请人在本办法颁布之日起一年内申报办理（以受理时间为准）的，市城管综合执法局处建设工程造价5%罚款；第二年内申报办理的，处建设工程造价10%处罚款。

### 第二十一条 本办法自2023年8月27日起执行，有效期两年，有效期内可根据实际情况对本规定进行修订。

### 第二十二条 本办法由市城管综合执法局和市自然资源局负责解释。