庆元县违法建设处置工作实施意见

（征求意见稿）

一、总则

为推进、规范违法建筑的防控治理工作，根据《浙江省违法建筑处置规定》《浙江省人民政府办公厅关于印发浙江省“三改一拆”行动违法建筑处理实施意见的通知》（浙政办法〔2013〕69号）等规定，结合《庆元县城规划区违法用地和违法建设遗留问题处理办法》（庆政办发〔2012〕147号）《庆元县城规划区违法用地和违法建设遗留问题处理办法的补充规定》（庆政办发〔2012〕190号）《庆元县违法用地和违法建设遗留问题的处理办法补充规定（二） 》（庆改拆〔2017〕1号）《庆元县农村宅基地及住房确权登记发证工作实施细则》（庆政办发〔2017〕199号）《庆元县入园企业存量未批建（构）筑物处置办法》（庆政办发〔2019〕69号）《庆元县违法建筑认定标准及处置规定》（庆政办发〔2020〕49号）等政策，制定本实施意见。

“十四五”期间本县行政区域内农村宅基地、阳光棚（房）、工业用地、设施农用地违法建设处置工作适用本意见。

二、农村宅基地违法建设处置

1. 持续开展农村宅基地违法建设处置工作，按照我县“农村宅基地及住房确权登记发证工作”思路，逐步实现违法建设销号清零。
2. 农村宅基地是指农民依法取得的用于建造住宅及其附属设施的集体建设用地。
3. 由属地乡镇（街道）负责组织实施本辖区内农村宅基地违法建设处置、档案资料归集存档及处理结果公示，财政、公安、民政、自规、住建、水利、综合行政执法等有关部门协同做好配合。
4. 简化农村宅基地“两违”处置流程。除经认定符合《庆元县违法建筑认定标准及处置规定》（庆政办发〔2020〕49号）予以拆除的情形外，违法建设处置工作开展期间内按以下流程办理：

1.当事人对《违法建设处置确认书》进行签字确认；

2.自规对违建情况进行规划确认，并由属地乡镇（街道）核定；

3.当事人持《违法建设处置确认书》按要求缴纳款项；

4.《违法建设处置确认书》、缴纳款项票据作为违法建设处理凭证；

5.符合不动产登记条件的当事人提供办理所需材料，不动产登记中心依法办理登记。

（五）统一农村宅基地“两违”处罚标准。在处置工作开展期间内，处罚标准参照《庆元县城规划区违法用地和违法建设遗留问题处理办法》（庆政办发〔2012〕147号）第八条至第十一条、《庆元县城规划区违法用地和违法建设遗留问题处理办法的补充规定》（庆政办发〔2012〕190号）第三条至第十一条、《庆元县违法用地和违法建设遗留问题的处理办法补充规定（二） 》（庆改拆〔2017〕1号）的规定执行；且主动申请处理的，按处罚标准的70%执行，但与庆政办发〔2012〕147号第十八条、庆政办发〔2012〕190号第十二条及庆改拆〔2017〕1号第十二条不得重复享受。规划区划分参照《庆元县农村居民建房审批管理暂行办法》（庆政发〔2018〕44号）的规定执行，其中县城规划区内第一轮规划区为东至洋心桥、西至阁门岭大桥,第二轮规划区为会溪、大济，第三轮规划区为濛州街道、松源街道、屏都街道纳入县城总规划范围的村庄，坑西村庆寿连接线规划红线以北除外；竹口镇、黄田镇人民政府所在地按规划区内第三轮规划区标准执行；其余为县城规划区外。

（六）县城规划区外生产生活所需的附属用房不属于《庆元县违法建筑认定标准及处置规定》（庆政办发〔2020〕49号）第六条予以拆除的情形的，可以保留一处使用，暂缓拆除。符合暂缓拆除的，当事人应当向属地乡镇（街道）提出申请；属地乡镇（街道）应当及时对暂缓拆除的违法建筑作出性质认定，提出具体处置措施，并报县“三改一拆”办同意，同时与当事人签订无偿拆除承诺书。暂缓拆除情形消失或暂缓拆除期限到期的，应当及时恢复处置。

三、阳光棚（房）处置

（一）阳光棚（房）有下列情形之一的，予以拆除：

1.不符合消防、质量安全要求，存在严重消防、质量安全隐患的；

2.不符合传统村落、历史文化保护街区等区域风貌要求的；

3.其他严重违反法律法规，依法应当予以拆除的。

（二）本实施意见施行前已经存在并且按照《庆元县房屋装修管理办法实施细则》实施搭建的独有楼顶和独有露台（独有指具有产权登记不属于公共部分）的阳光棚（房），确因生活所需保留且不符合“需拆除”情形的，由属地乡镇（街道）予以备案，备案时间不得超过三年。本意见实施后搭建的阳光棚（房），一律认定为违法建筑。住宅顶楼平层因防漏等原因需进行改造的，按照相关部门要求进行“平改坡”备案审批，分布式屋顶光伏发电项目应当遵循建设规范要求。

四、工业用地违法建筑处置

（一）予以拆除

企业违法建筑有以下情形之一的，予以拆除：

1.严重影响消防安全，且无法通过整改消除消防安全隐患的；

2.严重影响房屋质量结构安全，存在安全隐患的；

3.侵占道路、广场、绿地等公共设施、公共场所用地的；

4.法律、法规规定的其它须拆除的情形。

（二）补办手续

1.企业违法建筑符合以下情形的，补办合法手续：

（1）国有土地已取得合法用地手续；

（2）在近期建设规划中暂不实施改造且未涉及已明确实施征迁、收储计划的区域;

（3）在用地红线范围内,无违法占地情形;

（4）未取得建设工程规划许可证即开工建设，但已取得城乡规划主管部门的建设工程设计方案审查文件，且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的条件；

（5）无相邻权纠纷，符合消防安全、房屋安全相关技术规范，并经由相应专业的第三方出具消防安全评估报告、房屋质量安全评估报告。

2.在消防和房屋质量第三方检测过程中，经商、自规、住建、应急、综合行政执法、消防救援大队等职能部门根据部门职责认真把关，全程参与指导企业落实好各项整改措施并组织消防安全和评估整改验收，完成整改后，第三方检测公司出具正式的检测评估报告。

3.建立县府办、县“三改一拆”办、经商、自规、住建、应急、综合行政执法、消防救援大队等部门的联席会议制度，国有土地上违法建筑补办合法手续需提交联席会议讨论确定，并形成联席会议纪要。

4.符合补办条件的，当事人凭联席会议纪要、行政处罚决定书等相关材料向县自规局提交审批表。县自规局出具认定或核实意见。

5.对确因建成时间较早等原因不具备补办条件的，在符合国土空间规划的前提下，需提交联席会议讨论通过后，县自规局按现状出具认定或核实意见。县不动产登记中心依据第三方机构出具的建筑物质量安全检测及消防安全评估合格的报告书、规划核实确认书（核实意见）等材料给予红线范围内建筑物办理不动产登记手续。

（三）登记备案

1.除符合《庆元县违法建筑认定标准及处置规定》规定的“可以暂缓拆除”的条件、情形外，在土地合法，且符合消防、建筑质量安全要求的前提下，企业违法建筑有以下情形之一的，经企业申请符合备案要求的予以登记备案：

（1）企业因生产经营发展需要，在合法用地范围内建设的（仅限吸尘房、烘房、环保设施及建筑规范面积适宜的装卸棚）；

（2）符合国家支持三产融合发展用地政策建设的；

（3）其他符合国家、省、市政策规定暂缓拆除的。

2.企业待登记备案的违法建筑，需符合房屋安全相关技术规范，符合行车安全标准，且已消除重大火灾隐患；在河道管理范围内的应当征询水利局，不得影响行洪排涝，也不得占用水域。符合上述要求的待备案建筑，在明确具体处置方案的前提下，由业主提出申请，入园企业由经济开发区管委会登记备案，非入园企业由属地乡镇（街道）登记备案，登记备案期限一般不超过三年；暂缓拆除情形消除或登记备案期限届满的违法建筑，应当及时恢复处置（包括拆除或重新登记备案，其中重新登记备案的建筑物仍应符合上述要求）。

3.经济开发区管委会、属地乡镇（街道）登记备案后，同步上报县“三改一拆”办，并抄告经商、自规、住建、应急管理、综合行政执法、消防救援大队等部门。

五、设施农业用地违法建设处置

（一）以农业、林业生产等名义违法用地违法建筑，有以下情形之一的，予以拆除：

1.占用基本农田的；

2.以农业、林业生产名义建住宅、餐饮、娱乐等非农非林设施的；

3.“看护房”面积超过省、市、县有关政策规定的；

4.废弃附属设施；

5.法律、法规规定的其它须拆除的情形。

（二）符合设施农业用地管理要求的，按照《庆元县自然资源和规划局转发浙江省自然资源厅 浙江省农业农村厅关于规范设施农业用地管理 促进设施农业健康发展的通知》规定，办理审批手续；符合林业生产用房管理要求的，按照《森林法》规定，办理审批手续。

六、附则

（一）“十四五”期间以上相关问题处置未作规定的按相关法律法规、规章、政策执行。

1. 本意见由庆元县“三改一拆”工作协调小组办公室负责解释。