**乐清市个人违建住宅处置办法**

**第一章 总则**

**第一条** 为巩固乐清市“基本无违建”创建成果，加快我市个人违建住宅处置进程，进一步规范新建个人住宅建设秩序，现根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《浙江省城乡规划条例》、《浙江省违法建筑处置规定》、《浙江省人民政府办公厅关于规范农村宅基地管理切实破解农民建房难的意见》(浙政办发〔2014〕46号)、《浙江省人民政府办公厅关于加快推进全省农村宅基地确权登记发证工作的意见》(浙政办〔2014〕73号)等法律法规及政策文件，结合当前大综合一体化改革精神及我市实际，特制定本办法。

**第二条** 本办法适用于我市城乡规划区范围内所有个人违建住宅的处置。

**第三条** 本办法所称个人违建住宅是指违法行为发生在1982年2月13日至2020年9月10日期间，村(居)民违反土地管理规定或者违反城乡规划管理规定建设的住宅。

**第四条** 个人违建住宅处置按照“属地管理、条块联动”和“依法处置、区分对待”的原则进行分类处置，既要严肃规范，又要符合客观实际;既要遏制当前违法行为、又要有利于长效管理；既要重点关注民生，又要维护公平正义。

**第二章 职责分工**

**第五条** 乡镇人民政府(街道办事处)牵头组织自然资源和规划局、综合行政执法局基层站、所、队开展联合办公，组织对本辖区内的个人违建住宅开展调查摸底，并依法开展处置；对个人违建住宅是否符合补办条件和规划核实确认出具明确书面意见；对乡村规划区范围内的个人违建住宅参照现行城镇规划区范围处罚标准和流程作出行政处罚；对“大综合一体化”已赋权属地乡镇（街道）行使的行政处罚执法事项的，由乡镇（街道）按照本办法规定作出行政处罚；根据职责范围和相关规定完成补办事项。

**第六条** 市自然资源和规划局密切配合乡镇人民政府(街道办事处)分析研判个人违建住宅是否符合补办条件和规划核实确认，并出具明确书面意见；对在农用地、未利用地上的违法建设行为作出行政处罚；根据职能范围和相关规定完成规划核实、规划许可补办事项及办理不动产登记。

**第七条** 市综合行政执法局密切配合乡镇人民政府(街道办事处)分析研判个人违建住宅是否符合补办条件；负责对城镇规划区范围内建设用地（含存量建设用地和已农转用土地）上的个人违建住宅作出行政处罚；指导协助乡镇人民政府（街道办事处）对乡村规划区范围内的个人违建住宅实施行政处罚。

**第八条** 市农业农村局根据职责规定落实宅基地执法；指导乡镇人民政府（街道办事处）完成相关补办事项。

**第三章 处置条件及方式**

**第九条** 1982月2月12日之前的现有住宅，可以直接申请办理不动产登记手续。

1982年2月13日至1986年12月31日期间违法建设的住宅，由属地政府（办事处）核查确认后，根据核查确认意见申请办理不动产登记手续。

1987年1月1日至2020年9月10日期间违法建设的住宅，根据联合办公意见和职责分工，落实行政处罚，按照本办法对应规定完成补办手续后，申请办理不动产登记手续。

2020年9月11日之后的个人违建住宅按现行法律法规和政策执行。

**第十条** 1987年1月1日至2014年3月26日期间违法建设的住宅，已取得合法用地手续、但未取得建设工程规划许可或者未按照建设工程规划许可建设的，符合下列条件，根据联合办公意见，按照建设工程单体造价作出行政处罚：

(一)符合国土空间规划，或者虽不符合国土空间规划但可以采取改正措施消除影响;

(二)未影响相邻权人合法权益或者相邻权人无异议；

(三)违建住宅建筑总高度在21米以下（单独使用的楼梯厅、电梯厅不计入建筑总高度）；

(四)建筑总高度以室外地坪黄海标高计算；

(五)违法用地超面积在35平方米以下的（单间式联建公寓式、公寓式住宅占地面积按一宗计算）。

**第十一条** 1987年1月1日至2014年3月26日期间违法建设的住宅，未取得合法用地手续又未取得建设工程规划许可的，符合下列条件，根据联合办公意见，按照建设工程单体造价作出罚款后，相关部门予以补办手续：

(一)符合国土空间规划，或者虽不符合国土空间规划但可以采取改正措施消除影响，且不侵占城镇道路、消防通道、广场、公共绿地等公共实施、公共场所用地；

(二)符合建房条件；

(三)未影响相邻权人合法权益或者相邻权人无异议；

(四)村集体经济组织同意并公示无异议；

(五)违建住宅建筑总高度在21米以下（单独使用的楼梯厅、电梯厅不计入建筑总高度）；

(六)建筑总高度以室外地坪黄海标高计算。

**第十二条** 对2014年3月27日之后已取得合法用地审批手续但未取得或未按照规划建设许可证的规定进行建设的个人违建住宅，按照下列规定处置：

(一)2014年3月27日至2018年7月15日期间违法建设的住宅，且符合下列条件，根据联合办公意见，按照建设工程单体造价作出罚款后，相关部门予以补办手续：

1.符合国土空间规划，或者虽不符合国土空间规划但可以采取改正措施消除影响；

2.用地面积超5平方米以下(公寓式住宅占地超面积按一宗计算)；

3.未影响相邻权人合法权益或者相邻权人无异议；

4.违建住宅建筑总高度在21米以下（单独使用的楼梯厅、电梯厅不计入建筑总高度）；

5.建筑总高度以室外地坪黄海标高计算。

（二）2018年7月16日至2020年9月10日期间违法建设的住宅，未突破许可层数，且符合下列条件的，对超出部分不予确认(涉及出让土地的，不需补交土地出让金)，在办理房产登记时超出部分面积打阴影处理：

1.符合国土空间规划，或者虽不符合国土空间规划但可以采取改正措施消除影响;

2.用地面积超5平方米以下(公寓式住宅占地超面积按一宗计算)；

3.未影响相邻权人合法权益或者相邻权人无异议；

4.违建住宅建筑总高度在21米以下（单独使用的楼梯厅、电梯厅不计入建筑总高度）；

5.超面积部位仅在阳台、挑楼、单独楼梯厅、电梯厅的；

6.建筑总高度以审批图纸标明的高度计算，未明确的以室外地坪黄海标高计算。

**第十三条** 在本办法实施前原属地人民政府（办事处）、资规部门已作出拆除处罚决定，根据下列规定处理，按照建设工程单体造价作出罚款后，予以补办相关手续：

(一)尚未申请市法院执行的，不再申清市法院执行，由当事人提出补办申请的，由联合办公会议研究作出是否予以补办的决定；

(二)市法院委托或者裁定由原市国土资源局执行、但尚未执行终结的，当事人提出补办申请，由市自然资源和规划局作出责令补办相关手续的决定，同时终结执行；

(三)已经申请市法院执行，且市法院已经执行终结，但仍有建筑物残留的，当事人提出补办申请，由联合办公会议研究作出是否予以补办的决定。

**第十四条** 1998年12月31日之前建设的，原乡镇人民政府、原土地局、原规划局已经收取罚款的，不再处罚，按照凭据上载明的面积直接办理不动产手续。

原房屋已办理房产登记手续，部分违法建筑已打阴影处置，或者在办理房产之后存在拆建、加层等其他违建情形的，按照本办法第十、第十一、第十四条的规定由联合办公会议作出是否予以补办的决定，经执法部门处罚后予以补办相关手续。

**第十五条** 住宅占地面积按照村（居）民现行实际占有的土地面积计算。下列土地计入住宅占地面积：

（一）经审批取得的土地；

（二）违法建设占用的士地；

（三）已赠与、授让的住宅用地；

（四）因政府征收或者旧村改造被拆迁并给予货币化安置的住宅用地；

（五）通过继承、流转所得的合法住宅用地；

（六）1986年12月31日前已占用的住宅用地；

（七）国有划拨土地；

（八）其他应当计入的土地。

既有单间式住宅又有公寓式住宅的，公寓式住宅占地面积按照其建筑面积的四分之一计算。

**第十六条** 市综合行政执法局、市自然资源和规划局、属地乡镇人民政府（街道办事处）作出没收决定的，没收的建筑物按照相关法律法规及政策文件规定执行。

**第十七条** 2018年7月15日之前已建成的个人住宅，已取得合法用地手续，建房时符合原城乡规划，但不符合现城乡规划，乡镇（街道）出具近期规划不实施明确意见后按照符合规划处理。

**第四章 暂缓拆除情形**

**第十八条** 下列违建住宅可以暂缓拆除：

(一)住宅占地面积未超出限额标准，符合“一户一宅”建房条件的，包括政府部门组织实施征迁、移民过程所需的过渡性安置用房占用土地的；

(二)村(居)民人均住房建筑面积不到40平方米或者拆除后无房居住的；

（三）实施拆除对房屋结构安全造成重大隐患，或者导致社会财富巨大损失的；

(四)违法建筑物、构筑物不影响城乡规划实施，无结构安全隐患，不影响消防与抗灾安全，不影响市容绿化景观，并承诺在规划实施需要时无条件自行拆除，且相邻权人同意的；

（五）其他因强制执行可能造成难以弥补的损失或不良社会影响，且不申请强制执行、暂缓强制执行不损害民生和公共利益、不存在安全隐患和环境污染的；

(六)经市政府同意的其他情形。

**第十九条** 暂缓拆除按照下列程序进行：

(一)违法建设当事人向违建住宅所在村村民委员会出具《关于要求暂缓拆除的报告》，并提供《无条件拆除承诺书》，经村委会同意后，上报属地乡镇人民政府(街道办事处)；

（二）当地乡镇人民政府(街道办事处)严格按照暂缓拆除的标准进行审查，对符合条件的,经乡镇人民政府(街道办事处)集体研究同意，并签署意见后，将《关于要求暂缓拆除的报告》和《无条件拆除承诺书》在村级范围内予以公示，公示期不少于10天；

（三）公示无异议后、违法建设当事人需填写《个入暂缓拆除确认书》，并委托村委会为代表与属地乡镇人民政府(街道办事处)签订《暂缓拆除协议书》，《暂缓拆除协议书》应当明确约定暂缓拆除的期限。

**第五章 附 则**

**第二十条** 市农业农村局、市综合行政执法局牵头，根据本办法精神制订实施细则，精简办事流程。

**第二十一条** 复杂疑难案件由属地乡镇人民政府（街道办事处）牵头，市综合行政执法局、市自然资源和规划局、市农业农村局联合会商后，提出处理意见。

**第二十二条** 本办法第十一条规定的建房条件按照《乐清市个人住宅建设管理办法》的规定由乡镇人民政府（街道办事处）出具认定意见。

**第二十三条** 国有出让土地上的个人违建住宅，四至边界及权属清楚的，可以参照本办法的相关规定予以处置（按原土地出让面积登记不动产），超出部分按规定收取土地出让金，国有划拔土地上的个人违建住宅，四至边界及权属清楚的，参照集体土地违建住宅，经罚款后并收取相关规费予以补办手续。

**第二十四条** 2020年9月11日之后本办法实施之前，个人住宅建设存在下列行为的不予竣工规划核实确认：

（一）未按照审批图纸施工建设，擅自加建、改扩建地下室、半地下室、架空层、夹层、阳台、挑楼的；

（二）未按照审批图纸设计规范要求建设，擅自以住宅室内地坪标高测量计算建筑总高度的（顶层女儿墙不计算建筑总高度）。

**第二十五条** 本办法发布后，原有文件中与本办法不一致的，以本办法为准。

**第二十六条** 涉及城中村改造、拆赔区块及规划重点控制区块，有特别规定的从其规定执行。

**第二十七条** 本办法自发布之日起施行，有效期5年。