《缙云县集体土地上住宅房屋违法建筑处置暂行办法（征求意见稿）》起草说明

现就《缙云县集体土地上住宅房屋违法建筑处置暂行办法》（以下简称《处置办法》）起草有关情况简要说明如下：

1. 制定新《处置办法》的紧迫性和必要性

**一是**上世纪九十年代开始至开展全省“三改一拆”行动期间，我县农村农民建房存在大量未批先建、批东建西、批少建（占）多现象，且屡禁不止；农民房乱建现象不仅造成农村集体土地资源的严重浪费，而且给社会稳定带来了严重影响；据统计，我县乡镇（街道）受理的信访投诉案件中一半以上为村民建房纠纷，有效处理违法建筑是解决纠纷案件的基本抓手。

**二是**我县于2014年7月18日出台的《缙云县农民占用集体土地违法建住宅处理暂行办法》（缙政发〔2014〕47号）规定的处置方式和处置标准缺乏法律依据，不符合法治政府建设要求，一旦出现处置问题纠纷，极易引发行政案件败诉。

**三是**2013年10月开始至2017年底，尽管在全县开展了轰轰烈烈的“无违建”创建工作，但由于许多村民不理解、不配合，导致仍有大量的违法建筑至今没有得到有效处理。

**四是**按照《中华人民共和国土地管理法》规定，农村村民违法占地建设的房屋一律以拆除方式处置，而事实情况是农村大量违法建筑很难拆除或无法拆除。

**五是**我县坚决贯彻省委省政府的决策部署，长期以零容忍的态度狠抓“三改一拆”暨无违建创建工作，并把“有无违法建筑”、“是否把违法建筑处置到位”作为考量优秀党员干部、先进集体个人的重要标准，为此，从讲政治的角度，许多同志提出申请，强烈要求相关部门尽快找出一条切合缙云实际的农村集体土地上住宅房屋违法建筑处置之路。

同时，在实施“乡镇（街道）一支队伍管执法”的前提下，对于不同情形的违法建筑该适用何种处置方式，迫切需要一个统一规范且切实可行的处置标准。因此，制定新的《处置办法》非常迫切和必要。

1. 制定新《处置办法》的可行性和可操作性

新的《处置办法》主要依据《中华人民共和国土地管理法》、《浙江省土地管理条例》、《浙江省城乡规划条例》、《浙江省违法建筑处置规定》等相关法律法规并结合我县新修改的《缙云县农村村民建房审批管理暂行办法》（缙政办发〔2022〕42号）进行制订。新的《处置办法》在法律、法规规定的范畴内着重可操作性探索，对相关违法建设情形的处置方式和标准进行了明确。

**一是**明确了“拆除、补办建房审批手续、没收违法收入、暂缓拆除”等四种处置方式及适用条件。

**二是**基于新《中华人民共和国土地管理法》明确了集体经营性建设用地可以与国有建设用地同权同价入市，宅基地有偿使用是未来农村集体建设用地改革的必然趋势；同时，依据《浙江省土地管理条例》第二节（土地征收）的第49条第二款（采用货币方式补偿的，应当评估宅基地和住宅的价值，一并作出补偿），农村集体土地上住宅可以进行价值评估；为此，结合县自规局确定的集体建设用地基准地价，《处置办法》提出了“没收违法收入”按照”宅基地及住宅”市场评估价值与违法建筑面积的乘积计算模式。

**三是**针对农村集体经济组织普遍实行的宅基地选位费收取实际，对符合补办建房审批手续的违建对象，在处理违法建设行为的同时必须按照村集体规定足额向村集体缴纳选位费，确保村集体利益不受损失。

附：相关法律条文

《中华人民共和国土地管理法》

**第六十三条** 土地利用总体规划、城乡规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地，土地所有权人可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用，并应当签订书面合同，载明土地界址、面积、动工期限、使用期限、土地用途、规划条件和双方其他权利义务。

前款规定的集体经营性建设用地出让、出租等，应当经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意。通过出让等方式取得的集体经营性建设用地使用权可以转让、互换、出资、赠与或者抵押，但法律、行政法规另有规定或者土地所有权人、土地使用权人签订的书面合同另有约定的除外。

集体经营性建设用地的出租，集体建设用地使用权的出让及其最高年限、转让、互换、出资、赠与、抵押等，参照同类用途的国有建设用地执行。具体办法由国务院制定。

**第七十七条** 未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令退还非法占用的土地，对违反土地利用总体规划擅自将农用地改为建设用地的，限期拆除在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，恢复土地原状，对符合土地利用总体规划的，没收在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，可以并处罚款；对非法占用土地单位的直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。超过批准的数量占用土地，多占的土地以非法占用土地论处。

**第七十八条** 农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建住宅的，由县级以上人民政府农业农村主管部门责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用的土地上新建的房屋。超过省、自治区、直辖市规定的标准，多占的土地以非法占用土地论处。

《中华人民共和国土地管理法实施条例》

**第四十三条** 通过出让等方式取得的集体经营性建设用地使用权依法转让、互换、出资、赠与或者抵押的，双方应当签订书面合同，并书面通知土地所有权人。

集体经营性建设用地的出租，集体建设用地使用权的出让及其最高年限、转让、互换、出资、赠与、抵押等，参照同类用途的国有建设用地执行，法律、行政法规另有规定的除外。

《浙江省城乡规划条例》

**第五十九条** 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，由城市、县人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，并处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款。

有下列行为之一的，应当认定为前款规定的无法采取改正措施消除影响的情形：

（一）超过建设工程规划许可证确定的建筑面积（计算容积率部分）且超出合理误差范围的；

（二）超过建设工程规划许可证确定的建筑高度且超出合理误差范围的；

（三）侵占城市道路、消防通道、广场、公共绿地等公共设施、公共场所用地的；

（四）在已竣工验收的建设工程用地范围内或者利用建设工程擅自新建、搭建建筑物、构筑物的；

（五）其他无法采取改正措施消除影响的情形。

前款第一项和第二项规定的合理误差范围的标准由省人民政府城乡规划主管部门制定。本条第一款规定的违法收入按照该建设工程的销售平均单价或者市场评估单价与违法建设面积的乘积确定；建设工程造价按照有违法建设情形的单项工程造价确定，其中房屋建筑工程按照单体建筑物工程造价确定。

**第六十条** 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，由乡（镇）人民政府责令停止建设、限期改正；占用乡村公共设施用地、公益事业用地等情节严重的，应当予以拆除。

《浙江省土地管理条例》

**第四十九条** 征收土地涉及农村村民住宅的，设区的市、县（市、区）人民政府应当在尊重农村村民意愿的前提下，按照先补偿后搬迁、居住条件有改善的原则，采取重新安排宅基地建房、提供安置房或者货币补偿等方式给予公平合理的补偿，并对因征收造成的搬迁、临时安置等费用予以补偿。采用重新安排宅基地建房或者提供安置房方式补偿的，重新安排的宅基地面积或者提供的安置房面积不得少于设区的市、县（市、区）人民政府规定的最低标准。采用货币方式补偿的，应当评估宅基地和住宅的价值，一并作出补偿。

《浙江省违法建筑处置规定》

**第十条**　城镇违法建筑依照国土空间规划法律、法规的规定，属于尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，由自然资源主管部门责令限期改正，并依法处以罚款。

**第十一条**　城镇违法建筑有下列情形之一的，应当认定为国土空间规划法律、法规规定的无法采取改正措施消除影响，由自然资源主管部门责令限期拆除（含局部拆除，下同），依法处以罚款：

（一）未依法取得建设工程规划许可，且不符合城镇详细规划的强制性内容或者超过规划条件确定的容积率、建筑密度、建筑高度的；

（二）超过建设工程规划许可确定的建筑面积（计算容积率部分）或者建筑高度，且超出《浙江省城乡规划条例》规定的合理误差范围的；

（三）在已竣工验收的建设工程用地范围内擅自新建、搭建，或者利用建设工程擅自新建、搭建的；

（四）存在建筑安全隐患、影响相邻建筑安全，或者导致相邻建筑的通风、采光、日照无法满足国家和省有关强制性标准的；

（五）侵占城镇道路、消防通道、广场、公共绿地等公共设施、公共场所用地的；

（六）其他应当认定为无法采取改正措施消除影响的情形。

**第十三条**　乡村违法建筑应当改正、拆除的情形，由设区的市或者县（市）人民政府根据国土空间规划法律、法规和国家有关规定作出具体规定，并向社会公布。