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）

第一章 总 则

**第一条** 为加强我县集体土地上住宅房屋违法建筑治理和防控工作，保障国土空间规划的有效实施，提高城乡人居环境质量，促进经济社会健康可持续发展，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》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《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》等有关法律、法规及省市相关政策文件精神，结合本县实际，制定本办法。

**第二条** 本县行政区域内，在集体土地上违反土地管理、城乡规划相关法律、法规建设的住宅房屋处置，适用本办法。风景名胜区、自然保护区、历史文化名城名镇名村、传统村落等其它特定区域内违法建设的住宅房屋处置另有规定的从其规定。

**第三条** 违法建筑处置坚持“统一领导、统筹兼顾、依法处置、属地为主、综合整治”的组织原则和“特定区域专门处置、土地违法首先解决、其他违法规划处理”的处置原则，即公路建筑控制区、河道管理范围、林地等特定区域的违法建筑由交通、水利、林业部门依照《中华人民共和国公路法》、《中华人民共和国水法》、《中华人民共和国森林法》等相应法律、法规开展执法；非法占用土地建设的违法建筑由土地管理部门依照《中华人民共和国土地管理法》等相关法律、法规开展执法；不具有违反交通、水利、林业、土地管理等领域法律、法规情形的违法建筑由城乡规划部门或者乡镇政府依照《中华人民共和国城乡规划法》等相关法律、法规开展执法；执法事项已经划转或赋权的，由接受划转的部门或乡镇（街道）对照相应的法律、法规开展执法。

**第四条** 县农业农村局负责全县集体土地上住宅房屋违法建筑处置工作的沟通协调、监督检查；指导乡镇（街道）开展违法建筑分类处置等工作。

县自然资源和规划局负责对违法用地、违反规划的行为进行认定；指导第三方开展房地产价值评估；落实房地产确权登记发证工作。
 县住房和城乡建设局负责对违法建筑结构使用安全鉴定报告的审核工作。
 县综合执法局负责指导、协助乡镇（街道）开展违法建筑的处置工作。
 乡镇人民政府、街道办事处负责违法建筑的具体处置工作。

第二章 违法建筑的认定

**第五条** 本办法所称的违法建筑，是指未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建设的住宅、未依法取得规划许可或者未按照规划许可内容建设的住宅。

具体包括下列违法建设情形：

(一)未经批准非法占用土地或者超过批准的数量占用土地建住宅的；

(二)未取得建设工程规划许可证或未按照建设工程规划许可证的规定（包括建设位置、建筑高度、层次、面积等内容）进行房屋新建、翻建、改建、扩建的；

 （三）未取得乡村建设规划许可证或未按照乡村建设规划许可证的规定（包括建设位置、建筑高度、层次、面积等内容）进行房屋新建、翻建、改建、扩建的；

(四)法律、法规规定的其他违法建设情形。

第三章 违法建设情形及处置

**第六条** 具有下列情形之一的住宅房屋，不予处罚：

（一）1982年2月13日《村镇建房用地管理条例》实施前，农村村民占用土地建房且至今未扩建或翻建的；

（二）1982年2月13日至1992年4月1日《浙江省实施〈中华人民共和国城市规划法〉办法》实施前，在城镇规划区内已取得建设用地许可手续，且至今未扩建或翻建的；

（三）1982年2月13日至1993年11月1日《村庄和集镇规划建设管理条例》实施前，在城镇规划区外已取得建设用地许可手续，且至今未扩建或翻建的。

**第七条** 具有下列情形之一的住宅房屋，依法予以拆除（含局部拆除，下同）：

（一）非法占用永久基本农田的；

（二）经批准异地建房且属于建新拆旧的原有房屋；

（三）不符合国土空间规划（土地利用总体规划）建设的；

（四）侵占相邻宅基地，导致相邻宅基地无法按照规划正常使用等严重影响村庄、集镇规划的；

（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、公益事业用地的；

 （六）占用乡村公共设施用地、公益事业用地等情节严重的；

（七）存在严重建筑结构安全隐患或严重影响相邻建筑安全的；

（八）其他严重违反法律、法规的情形。

**第八条** 违法建筑在村庄规划确定的“一户一宅”规划建房位置内且未超过可批准的面积、层次和高度；该农村村民符合《缙云县农村村民建房审批管理暂行办法》（缙政办发〔2022〕42号）规定的建房申请资格、条件的；经鉴定，该违法建筑符合房屋使用安全要求的，经村集体研究同意并公示后，可报乡镇（街道）人民政府（办事处）补办建房审批手续并依照《浙江省城乡规划条例》处以罚款。

按照《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），已实行宅基地有偿选位制度的，应当向村集体缴纳宅基地选位费等相关费用。

 **第九条** 同一幢房屋中违法占地面积不超过本户原审批许可面积的50%（含50%），超占的土地符合国土空间规划（土地利用总体规划）且不具有本办法第七条所规定的情形的，经村集体研究同意并公示后报乡镇（街道）人民政府（办事处）依法处置，违法占地上的房屋可根据市场评估价予以没收违法收入并依照《浙江省城乡规划条例》处以罚款。

**第十条** 未按照建设工程规划许可证或乡村建设规划许可证建设，拆除违法建筑会给无过错利害关系人、公共利益造成重大损失或者可能严重影响相邻建筑安全的，可视作不能拆除；经鉴定，该违法建筑符合房屋使用安全要求的，可根据市场评估价予以没收违法收入并依照《浙江省城乡规划条例》处以罚款。

 **第十一条** 违法建筑属于违法当事人唯一住宅，拆除后无房居住的，在未获得宅基地保障或者未落实住房过渡措施之前，可暂缓拆除。

**第十二条** 不能拆除及暂缓拆除的认定标准及认定程序参照《缙云县违法建筑暂缓拆除情形认定标准》（缙政办发〔2016〕19号）执行。

**第十三条** 当事人缴清没收违法收入价款后，城乡规划主管部门出具认可意见，并由不动产登记中心进行确权登记。

1. 管控责任

**第十四条** 乡镇人民政府和街道办事处是违法建设防控治理工作的直接责任主体，要落实村巡查责任制，切实做好辖区内违法建设的巡查、防控和处置工作。

**第十五条** 因乡镇（街道）、相关职能部门及协查部门人员原因，导致辖区新增违法建设行为发生的，按《缙云县新建违法建筑责任追究暂行办法》(缙政办发〔2016〕16号)相关规定进行责任追究，约谈分管领导，并对相关责任人员予以追责。

 **第十六条** 新增违法建筑当事人为公职人员或党员，并在整改拆除期限内未自行拆除新增违法建筑或阻碍拆除新增违法建筑的，通报其所在单位、上级主管单位或者纪检监察机关进行约谈，提出告诫，督促限期改正；如发现其中存在违纪违规问题，应予以党纪政纪处分的，按照干部管理权限，将相关材料及时移送纪检监察机关，严肃追究相关人员的纪律责任。

第五章 附则

**第十七条** 当年正在实施的城中村改造计划范围内的违法建筑和项目建设需征收的违法建筑，不适用本办法，按房屋与土地征收政策执行。近期县政府明确进行改造的城中村改造区块，也可暂缓处置。

**第十八条** 本办法中“翻建、改建、扩建”的定义参照《缙云县农村村民建房审批管理暂行办法》（缙政办发〔2022〕42号）的规定。

**第十九条** 本办法未尽事项依照相关法律、法规执行。

**第二十条** 本办法自2023年 月 日起施行。