关于加强全市住宅小区违法建筑管控的实施意见

（征求意见稿）

为切实规范和加强全市住宅小区违法建筑管控，全面提升我市城市形象，着力构建“早发现、早制止、严查处”工作机制，根据《中华人民共和国城乡规划法》《住宅室内装饰装修管理办法》《浙江省违法建筑处置规定》《浙江省“三改一拆”行动违法建筑处理实施意见》《浙江省房屋使用安全管理条例》等文件精神，结合我市实际，特制定本实施意见。

一、工作目标

坚持源头管控、共防共治，通过遏增量去存量，大力营造“有违必究、有违必拆”的社会氛围，根本性扭转我市新增违建居高不下现象，促进城市面貌焕新蝶变，助力我市花园式港口城市建设，为加快打造“一极三城”、建设“四个玉环”提供坚强保障。

二、治理重点

全市住宅小区(含配套商业用房)装饰装修活动中，存在如下情形之一的：

（一）未经审批擅自重建、改建、扩建的；

（二）擅自利用主体结构外的花池花架、装饰连梁、错层空间违规搭建阳台、平台或封包入户内的;

（三）擅自改变住宅外立面封包露台、绿化阳台、设备平台、消防前室及在外墙上新开门、窗或扩大原有门窗尺寸的；

（四）擅自改变或拆除承重结构，扩大承重墙上原有门窗尺寸的（本实施意见所称承重结构，是指直接将本身自重与各种外加作用力系统地传递给基础地基的主要结构构件和其连接接点，包括承重墙体、立杆、柱、框架柱、支墩、楼板、梁、屋架、悬索等）；

（五）擅自开挖、扩大地下空间投影范围或改造封包地下空间的；

（六）擅自占用小区公共区域内绿化、道路、公共走廊搭建建筑物、构筑物和障碍物，损害业主共同利益的；

（七）擅自改变原有屋顶结构，占用屋面搭建建筑物、构筑物和障碍物的；

（八）将阳台或者无防水要求的房间改为卫生间、厨房，或者将卫生间改在下层住户的卧室、客厅、餐厅、书房和厨房上方的；

（九）擅自拆改供电、供水、供气、通讯、排水、排污、消防等小区公用设施的；

（十）其他法律法规规定及影响建筑结构和使用安全的行为。

三、工作内容

（一）事前预防，源头管控消除违建动机

**1.加强新建小区交付前管控**

全市新建住宅小区建筑设计方案多部门联合审查过程中，市住房和城乡建设局、市综合行政执法局、项目所属乡镇（街道）在结合各自职能提出具体技术性审查意见外，还要对楼盘户型违建空间提出审查意见，市自然资源和规划局对参与联合审查的部门提出的书面审查意见进行统筹吸纳，从源头管控交付后小区违建的空间条件。建立部门间信息共享机制（如规划许可、施工许可信息），加强批后监管及竣工验收工作，对施工现场落实日常巡查，严格监督施工过程，核查实际施工内容是否与图纸一致，重点检查是否存在超规划范围施工、擅自改变结构、占用公共空间等问题，及时发现和制止任何偏离图纸的行为。**牵头单位：**市自然资源和规划局（市查处违法用地违法建设工作领导小组办公室），**责任单位：**市住房和城乡建设局、市综合行政执法局、各乡镇人民政府、各街道办事处、玉环经济开发区

**2.加强房企宣传管控**

在新建楼盘首次预售许可证发放前，由市住房和城乡建设局牵头，市自然资源和规划局、市市场监管局、市综合行政执法局等部门联合对房地产开发的沙盘、宣传牌、楼书、印刷宣传册、标语、现场讲解、交付样板房、市政配套建设等进行一次综合检查。严禁宣传误导购房户在原有房屋建筑结构以外违章搭建错层阳台、阳光房，封包露台、设备平台、花池花架、消防前室，改造地下室，侵占公共市域、屋顶空间利用等。对检查中发现的违法违规问题依法作出责令企业限期整改等处理决定。对未整改到位的项目，暂缓受理其预售许可申请。**牵头单位：**市住房和城乡建设局、市市场监管局，**责任单位：**市自然资源和规划局、市综合行政执法局

**3.加强装修报备管理**

严格小区业主装修手续申报备案，在业主进场装修前，须向所在小区物业服务企业上报装修方案，物业服务企业需严格把关装修方案、图纸，同时签订《住宅室内装饰装修管理服务协议》并告知房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项。**牵头单位：**市综合行政执法局，**责任单位：**市物业管理行业协会、各物业服务企业

（二）事中监管，动态巡查制止违建行为

**4.抓好装修施工过程监管**

物业服务企业应建立装修巡查责任机制，加强装修现场巡查管理，对发现有违建情况的或装修未备案的，应及时要求业主停工整改，并将违建情况上报所在乡镇（街道）、玉环经济开发区。同时要根据《住宅室内装饰装修管理服务协议》对装修人员和材料进出进行管控，涉及违章停工整改的，在未得到所在乡镇（街道）、玉环经济开发区放行通知前，装修人员和材料一律不予进入小区。物业服务企业未积极履职的，由市综合行政执法局依法处置。**牵头单位：**各乡镇人民政府、各街道办事处、玉环经济开发区、市综合行政执法局，**责任单位：**各市物业管理行业协会、各物业服务企业

**5.加强多级联动违建防控**

要整合建立市级职能单位、乡镇（街道）、玉环经济开发区、村社网格员等“市级-镇街-村社”三级常态化联动巡查机制。由乡镇（街道）、玉环经济开发区牵头制定巡查计划、组织专项检查及突击检查，落实网格员每日对重点区域（如顶层、底层、庭院、设备平台等）加强针对性巡查，市级职能单位定期开展无人机航拍比对和跨区域联合督查，形成立体化监管网络，确保违建行为早发现、早干预。要建立“属地受理、部门联动、闭环管理”的违法建设投诉举报机制。各乡镇（街道）、玉环经济开发区负责受理投诉举报，设立受理中心及电话热线、线上平台等渠道，并根据初步核实情况和部门职责，有效整合基层治理资源，协调相关部门开展调查、认定、处置以及投诉处理信息汇总、上报、反馈等工作，形成“投诉有门、受理有效、处置有力、反馈及时”的违建治理格局。同时，依托巡查力量深入网格，开展零距离法制宣传，通过案例讲解、法规解读、告知书发放等形式，在巡查过程中同步普法，强化居民法制意识，引导全民共同参与监督，营造“不敢违、不能违、不想违”的良好舆论和法治环境。**牵头单位：**各乡镇人民政府、各街道办事处、玉环经济开发区，**责任单位：**市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局（市查处违法用地违法建设工作领导小组办公室）、市综合行政执法局等

**6.强化在建违建即查即拆**

发现在建违建时，依据法律法规启动快速处置程序，立即制止施工，消除在建状态，避免违建形成既定事实。第一时间由乡镇（街道）、玉环经济开发区牵头联合自然资源和规划、住房和城乡建设、综合行政执法等相关部门开展现场检查，依据审批手续、规划图纸等核实认定违建性质，由市综合行政执法局责令停工并固定证据，由乡镇（街道）、玉环经济开发区书面告知供水供电单位采取停水停电等措施。优先适用“即查即拆”程序，下达责令整改通知书责令当事人自行拆除，针对继续建设部分可及时组织强制拆除，将处理结果在小区公示，并落实定期复查。**牵头单位：**各乡镇人民政府、各街道办事处、玉环经济开发区，**责任单位：**市自然资源和规划局（市查处违法用地违法建设工作领导小组办公室）、市住房和城乡建设局、市综合行政执法局

（三）事后处置，严厉惩处实现闭环整改

**7.完善物业公司信用评价体系**

严格实行小区物业服务企业信用体系管理制度。对于在小区违建管理过程中，物业服务企业存在装修“三关”管理不作为的，由市综合行政执法局对物业服务企业法定代表人进行警告，同时按《住宅室内装饰装修管理办法》相关规定予以处罚并纳入物业信用等级管理。严格打击物业服务企业及工作人员在小区装修管理过程中，强迫交易、垄断经营、非法牟利等行为，一经发现将依法从严从重处理，违反治安管理或构成犯罪的依法移送公安机关。**牵头单位：**市综合行政执法局，**责任单位：**市公安局、市市场监管局

**8.加强装修公司管理**

装修公司不得为小区业主提供违建装修设计方案，对于装饰装修企业违反《住宅室内装饰装修管理办法》的，由综合行政执法部门按照有关规定处罚；对于承建装修公司违反《建设工程质量管理条例》的，由建设行政主管部门、综合行政执法部门按照有关规定处罚。同时，对诱导业主加建违建或明知违建的情况，经责令改正后依然施工的装修企业，属情节严重应加重处罚并依法将处罚结果公示。**牵头单位：**市综合行政执法局、市住房和城乡建设局

**9.深化“执法+网格+不动产+水电气”联动治理**

乡镇（街道）、玉环经济开发区在日常巡查中发现违建行为或收到市查处违法用地违法建设工作领导小组办公室违建告知单、小区物业服务企业的报告，要在1天内赴实地调查核实清楚情况。情况属实的，由市综合行政执法局立即下发整改通知书，责令业主限期恢复原状。对限期拒不整改的违建户，由属地乡镇（街道）函告不动产登记机构及供水、供电、供气、物业等服务企业，有关单位暂缓为其办理不动产登记、交易等手续，不得为违建房屋（业主）提供办理供水、供电、供气等服务手续，直至整改完毕，方可恢复供水、供电、供气等。如违建情况严重，且态度恶劣拒不整改的，由市综合行政执法局立案查处，上报市人民政府责成属地乡镇（街道）、玉环经济开发区会同相关部门强制拆除，由乡镇（街道）、玉环经济开发区组织人员对其依法强制拆除并清理现场。供水、供电、供气服务企业违反本条有关规定的，按《台州市城乡规划条例》有关规定处罚。若出现擅自改变或拆除承重结构，扩大承重墙上原有门窗尺寸的，由市住房和城乡建设局前期完成对承重结构破坏情况的认定后，通过线上办案平台移交案件线索及相关证据，由市综合行政执法局查处。对于拒绝配合询问调查、执法人员入户的现象，应由多部门联合开展执法。**牵头单位：**各乡镇人民政府、各街道办事处、玉环经济开发区，**责任单位：**市公安局、市综合行政执法局、市自然资源和规划局（市查处违法用地违法建设工作领导小组办公室）、市住房和城乡建设局、市供电公司、市供水公司、各燃气公司

四、工作要求

（一）强化领导，落实责任。各有关单位要统一思想、坚定信心，分工负责、各司其职，互相配合、互相支持。市查处违法用地违法建设工作领导小组办公室要充分发挥督查、通报、综合统筹协调职能，及时分析研究突出的违建区域及问题；市自然资源和规划局要落实规划违法的主管责任，严格把控新建小区建筑设计方案，落实基层自然资源所担起违法建设管控巡查职责；市住房和城乡建设局要严格新建楼盘预售许可、商品房销售等检查，加强对破坏承重结构违法行为的认定及监管；市综合行政执法局要加强规划执法的办案及处罚力度，宣传典型案例，落实物业服务企业协助管控违法建设行为；乡镇（街道）、玉环经济开发区要履行属地管理责任，建立对违法建筑和违法建设行为的日常巡查制度，联动自然资源和规划、综合行政执法、供水、供电、不动产登记中心等力量，确保完成各项拆违治违任务。

（二）规范程序，强化示范。在违建处理上既要坚持原则，严格依法办事，又要注意工作方式方法，防止简单粗暴，激化矛盾。强化党员干部在违法建设治理中的示范作用，通过组织、编办等部门查询业主是否是党员干部，若是党员干部带头违法建设的，由市查处违法用地违法建设工作领导小组办公室抄告所在单位，单位主要责任人应当依据《玉环市违法建筑处置意见（修订）》（玉政发〔2019〕15号）第十二条之规定督促落实整改，如拒不整改或情节严重的，由市查处违法用地违法建设工作领导小组办公室分别抄告市委组织部和所在单位纪检组对其依法处理，并书面告知不动产登记中心冻结查封。

（三）严明纪律，加强问责。全市党政机关、企事业单位党员干部要做到“两带头三不准”，既要带头支持查处“打违”工作，也要带头做好本单位职工及亲朋好友的思想工作;不准带头违法建设，不准为违法者说情、打招呼，不准说、不准做不利于查处“打违”工作的话和事。严格实行问责制度，对在工作中严重失职、渎职、不作为、乱作为、消极应付，甚至阻挠或抗拒查处的单位和个人，依法追究其党纪、政纪责任，触犯法律的，移送司法机关依法予以处理。

本意见自发文之日起施行。本意见施行之前的存量违建，按相关法律法规依法处置。