

# 南通市人民政府办公室文件

通政办发〔2018〕128号

## 市政府办公室关于印发《南通市 市区存量违法建设分类处置办法》的通知

崇川区、港闸区、通州区人民政府，市经济技术开发区管委会，  
苏通科技产业园管委会，市各有部门和单位：

《南通市市区存量违法建设分类处置办法》已经2018年11月16日市十五届人民政府第32次常务会议审议通过，现印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。



（此件公开发布）

# 南通市市区存量违法建设分类处置办法

**第一条** 为深入推进违法建设治理工作，妥善查处存量违法建设行为，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国物权法》《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》等法律法规和相关文件精神，结合我市市区实际，特制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本市市区（通州区、崇川区、港闸区、市经济技术开发区，下同）违反城乡规划等法律法规的存量违法建设的处置。

**第三条** 本办法所指的违法建设，是指违反城乡规划等法律法规，未依法取得建设工程规划许可或未按照建设工程规划许可内容进行建设的建筑物和构筑物；超过批准期限未拆除的临时建筑物和构筑物。

**第四条** 按照“属地管理、依法依规、分类处置、联防联控”的原则，综合考虑建设时间、土地属性、建设性质、安全状况等因素，采取“不列入认定和查处范畴、依法拆除、补办手续、暂缓拆除、没收处罚”等方式，对存量违法建设进行分类处置。具体由市城管执法部门召集规划、建设、消防、国土、房管等部门召开联席会议进行会商，形成分类处置认定意见。

**第五条** 市、区人民政府（管委会）应当加强对违法建设治理工作的统一领导，建立由规划、建设、国土、房管、城管等行

政主管部门和街道办事处(镇、区、园)等参加的违法建设处置工作机制，协调解决违法建设处置中的有关问题。

违反土地、水利、电力、交通运输、风景名胜区管理等法律法规的建设行为，相关部门应当依照有关法律法规的规定提出处置意见。

市城管局负责对市区存量违法建设分类处置的业务指导和督查考核。

**第六条** 各区政府(管委会)城管执法部门按照法定职责负责查处违法建设行为，国土、规划、建设等行政主管部门按照各自职责配合做好违法建设查处工作。

市城管执法部门负责及时将违法建设的相关信息报送给市不动产登记部门、市公共信用信息数据报送平台，由征信部门纳入信用管理。

**第七条** 各区政府(管委会)城管执法部门经初步调查发现国有土地上属于2008年1月1日《中华人民共和国城乡规划法》施行以前形成的建筑物、构筑物，因历史原因审批手续不完整而未登记，应当征求国土、建设、规划、房管等部门意见，经确认有下列情形之一的，不列入违法建设认定与查处范畴：

(一) 1984年1月5日国务院《城市规划条例》颁布施行前已建成，并在1982年市区房屋清帐底册中明确记载的。

(二) 1984年1月5日至2008年1月1日期间建成，已取得土地使用权证或建设工程规划许可证，但因历史原因审批手续不完整而未登记的房屋。

1. 已取得建设工程规划许可证并按照许可内容明确的层次、面积及房屋用途建设但未经相关部门竣工验收的；

2. 已领取土地使用权证，且已经相关部门罚款处罚的。

**第八条** 属于下列情形之一的违法建设，应当依法予以拆除：

（一）占用城市道路、广场、绿地、河湖水面、地下工程、轨道交通设施、通讯设施或者压占城市管线、永久性测量标志的；

（二）占用各级文物保护单位保护范围用地进行建设的；

（三）违反建筑间距、建筑退让城市道路红线、建筑退让用地边界等城市规划管理技术规定或者控制性详细规划确定的强制性内容的；

（四）擅自在建筑物楼顶、住宅底层院内、地块内部绿地、广场等开放空间以及配建的停车场地进行建设的；

（五）存在建筑安全隐患、影响相邻建筑安全的；

（六）临时建筑超过批准期限不拆除的；

（七）其他无法采取改正措施消除对规划实施影响的。

**第九条** 对尚可采取改正措施消除对规划实施影响的违法建设，可责令当事人限期通过补办、变更手续，或者采取改建、回填等措施达到与许可内容一致或者恢复到违法建设前状态。

**第十条** 属下列情形之一的，可暂缓拆除（占用基本农田的除外）：

（一）具备城镇公租房、经济适用房申请条件的违法建设当事人，违法建设拆除后无房居住，或者现有住房面积（含违法建

设部分)低于本地住房最低标准,在未获得住房保障资格核准或者未落实住房过渡安置的;

(二)公益性服务设施配套不足的学校、医院、街道、社区因服务大众需要,或因按照市级以上文件规定要求配套建设的公益性服务设施,不影响近期规划实施且符合消防、公共安全、市容环境等要求的;

(三)用于公共卫生、自然灾害、事故灾难、社会安全等突发事件应急处置的临时建设,按照应急处置的实际需求,在市、区政府(管委会)作出相关停止使用决定前的;

(四)对涉及众多失地村民、企业改制职工利益分配等可能引发社会不稳定因素的过期临时建筑;

(五)法律、法规规定的其它情形的。

对拟暂缓拆除的违法建设,区级城管执法部门应当征求利害关系人意见,并在一定范围内进行公示,经征询辖区街道办事处(镇、区、园)意见,报区政府(管委会)批准。

暂缓拆除的期限原则上不得超过六个月,因上述暂缓拆除事由仍未消除的,经批准可适当延期。

暂缓拆除的事由消除后,应当及时对违法建设实施拆除。

**第十一条** 对依法应当拆除但拆除后可能对无过错利害关系人利益、公共利益造成重大损失,或者可能严重影响相邻建筑物的安全而不能实施拆除的违法建设,可作没收违法建设。对可能严重影响相邻建筑安全而不能实施拆除的房屋,由城管执法部

门委托具有相应建设工程设计或者建设工程质量检测资质的单位作出认定。

**第十二条** 对违法建设拟进行没收的，按下列规定办理：

（一）由城管执法部门对拟作出没收处置的违法建设进行公示；

（二）由城管执法部门委托具有相关资质的机构对拟作没收处置的违法建设进行测绘和安全鉴定；

（三）由城管执法部门召集规划、建设、国土、环保、房管、国资委等行政主管部门召开联席会议进行会商，形成明确的意见；

（四）经联席会议讨论确定可以暂不实施拆除的违法建设，由规划、财政主管部门根据规划实施、资产合理使用，出具违法建设所在地块的规划用途建议；城管执法部门依法作出没收行政处罚决定，可以并处罚款。

**第十三条** 城管执法部门对违法建设作出没收行政处罚决定后，应当责成被处罚人腾空依法没收的违法建筑，由辖区政府（管委会）合理处置。

**第十四条** 对于附有违法建设的房屋，市不动产登记部门暂停办理变更、抵押、转移等不动产登记业务，待违法建设拆除、恢复原貌后，城管执法部门进行现场核实并书面通知不动产登记部门，恢复办理相关登记业务。

**第十五条** 在处理存量违法建设过程中，工作人员应当秉公执法，依法行政。对有弄虚作假、徇私舞弊、假公济私等行为的，

由纪检监察等有关部门从严查处；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

**第十六条** 本办法第十条第一项、第二项规定的暂缓拆除的违法建设，仅适用于2008年1月1日以前发生的违法建设。

**第十七条** 本办法自印发之日起施行。

