

附件：

# 西安市违法建设分类处置指导意见

（征求意见稿）

为切实推进违法建设治理工作，规范实施违法建设认定和处置，根据《中华人民共和国城乡规划法》《西安市城乡规划条例》《住房和城乡建设部关于规范城乡规划行政处罚裁量权的指导意见》等法律法规及规定，结合我市实际，制定本意见。

## 一、适用范围

本意见适用于西安市城市规划区范围内违反城乡规划法律法规的违法建设。在市政道路、城市绿地、公路、河道、文物保护单位、自然保护区、风景名胜区、森林公园等专门管理区域内的违法建设，遵从相关法律法规规定，由有关法律、法规确定的该区域的行政主管部门处置。

西安市村镇规划区内的违法建设，由《西安市村镇规划管理规定》确定的该区域的行政主管部门处置。

## 二、基本原则

按照“依法依规、保障民生；公平正义、尊重历史；属地管理、部门协作；实事求是、分类处置”的原则，综合考虑建设时间、建筑性质、土地属性、安全状况等因素，对违法建设分类认定、依法处置。

### 三、工作分工

各区县政府、开发区管委会负责组织领导本行政区域内违法建设的分类处置工作。各行政主管部门按各自职能职责，指导并配合做好相关处置工作。

### 四、认定标准

具有下列情形之一的建设工程，应认定为违法建设：

- （一）未依法取得建设工程规划许可证建设的；
- （二）未依法取得临时建设工程规划许可证建设的；
- （三）未按照规划许可证的规定进行建设的；
- （四）未按照临时建设工程规划许可证的规定进行建设的；
- （五）经批准的临时建设工程，超过批准期限不自行拆除的。

### 五、分类处置

#### （一）整改处罚类

1. 违法建设具有下列情形之一，尚可采取改正措施消除对规划实施的影响，可予以整改处罚。

（1）未取得建设工程规划许可证即开工建设，但已取得城乡规划主管部门的建设工程设计方案审查文件，且建设内容符合或采取局部拆除等整改措施后能够符合审查文件要求的；

（2）取得建设工程规划许可证，但未按建设工程规划许可证的规定进行建设，在限期内采取局部拆除等整改措施，

能够使建设工程符合建设工程规划许可证要求的。

2. 对予以整改处罚的违法建设，按以下规定处理：

(1) 以书面形式责令停止建设；不停止建设的，依法查封施工现场；

(2) 以书面形式责令限期改正；对尚未取得建设工程规划许可证即开工建设的，同时责令其及时取得建设工程规划许可证；

(3) 对按期改正违法建设部分的，处建设工程造价 5%的罚款；对逾期不改正的，依法采取强制拆除等措施，并处建设工程造价 10%的罚款。

(4) 违法行为轻微并及时自行纠正，没有造成危害后果的，不予行政处罚。

3. 对违法建设行为处以罚款，应当以新建、扩建、改建的存在违反城乡规划事实的建筑物、构筑物单体造价作为罚款基数。已经完成竣工结算的违法建设，应当以竣工结算价作为罚款基数；尚未完成竣工结算的违法建设，可以根据工程已完工部分的施工合同价确定罚款基数；未依法签订施工合同或者当事人提供的施工合同价明显低于市场价格的，处罚机关应当委托有资质的造价咨询机构评估确定。

4. 对违法建设行为进行行政处罚，应当在违反城乡规划事实存续期间和违法行为得到纠正之日起两年内实施。

## (二) 拆除类

1. 违法建设具有下列情形之一的，依法应当予以拆除。

(1) 未取得建设工程规划许可证或已取得建设工程规划许可证但未按照规划许可的规定进行建设，无法采取改正措施消除对规划影响的；

(2) 未取得临时建设工程规划许可证进行建设的；取得临时建设工程规划许可证但未按照许可内容修建的；超过许可期限不自行拆除的；

(3) 法律、法规规定应当拆除的其他情形。

2. 对予以拆除的违法建设，按以下规定处理：

(1) 以书面形式责令停止建设；不停止建设的，依法查封施工现场；

(2) 对存在违反城乡规划事实的建筑物、构筑物单体，依法下发限期拆除决定书；

(3) 对按期拆除的，可不予罚款；对逾期不拆除的，依法强制拆除，并处建设工程造价 10% 以下的罚款；

(4) 对违法的临时建筑物、构筑物责令限期拆除，可以并处临时建设工程造价一倍以下的罚款。

(5) 组织实施强制拆除前，应当依法进行催告、公告。

(三) 没收类

1. 依法应当拆除的违法建设，具有下列情形之一的，依法没收实物或者违法收入。

(1) 拆除施工影响相邻合法建构主体结构安全；

(2) 拆除将严重损害无过错利害关系人合法权益的；

(3) 拆除将对公共利益造成重大损害的;

(4) 法律法规规定的其他无法拆除的情形。

2. 对予以没收的违法建设,应当依法没收实物或者违法收入,可以并处建设工程造价 5%以上 10%以下的罚款。

(1) 违法建设没收后,需由城乡规划、建筑质量、消防安全、生态环保等有关行政主管部门进行审查鉴定,达到规范要求后,方可进行利用;

(2) 对没收的违法建设进行利用,必须按照国家规定公开拍卖或者按照国家有关规定处理;

(3) 没收的违法建设实物拍卖的款项或者违法收入罚款,必须全部上缴国库;

(4) 处罚机关按照规定处以罚款,应当在没收实物或者没收违法收入后实施,不得仅处罚款而不没收。

3. 本类所称没收实物是指没收新建、扩建、改建的存在违反城乡规划事实的建筑物、构筑物单体。本类所称违法收入,按照新建、扩建、改建的存在违反城乡规划事实的建筑物、构筑物单体出售所得价款计算;出售所得价款明显低于同类房地产市场价格的,处罚机关应当委托有资质的房地产评估机构评估确定。

#### (四) 暂缓拆除类

1. 依法应当拆除的违法建设,具有下列情形之一的,由区县政府、开发区管委会结合实际具体研判,符合消防和建筑质量安全的,可予以暂缓拆除。

(1) 具有保障性住房申请资格的违法建筑当事人，其用于居住的违法建筑拆除后无房居住，或者住房面积低于本地住房最低标准的；

(2) 公益性服务设施配套不足的学校、医院、社区、政务等服务大众需要，或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；

(3) 用于公共卫生、应急抢险、社会安全等突发事件应急处置的临时建筑，按照应急处置的实际需求，在市、区人民政府（开发区管委会）作出相关停止使用决定前；

(4) 法律、法规规定的其他暂缓拆除情形。

2. 对符合暂缓拆除条件的违法建设，应当征求利害关系人意见，并在一定范围内进行公示，并经区（县）人民政府、开发区管委会审核批准。

(1) 暂缓拆除期限原则上不得超过一年；

(2) 暂缓拆除事由消除后，应及时对违法建设实施拆除。

#### (五) 其他类

1. 已纳入国有土地上房屋征收范围的，由区县人民政府、开发区管委会组织有关部门，依照法律、法规进行调查、认定和处置。

2. 已纳入土地征收拆迁范围，违反了土地法律法规的，由相关行政主管部门予以处置。

## 六、不列入违法建设认定与查处范畴的情形

(一)下列未明确纳入城乡规划法律法规的调整范围或无需申领《建设工程规划许可证》的情形。

1. 经相关主管部门批准的的候车站点、自助快递柜、公共厕所、24小时自助图书馆、报刊亭、公共直饮水、生活垃圾分类收集站、充电桩、微型消防站等城市家具设施；

2. 建筑物外立面搭设空调架、非落地遮阳(雨)檐篷、可伸缩花架、固定式花架、晾衣架、防盗网、太阳能设备、锅盖式天线、移动扶梯、配电箱等设施；

3. 居民小区及单位设置的栅栏门(保安门)、门岗、机动车道闸、地下车库增设安装门、配电房、配电箱、充电桩等；

4. 居民小区内搭设花架、廊架、围栏,放置可移动成品宠物棚、鸽舍等功能性设施的；

5. 室外油烟净化设备、室外烟道、室外专用消防设施、中央空调室外机隔音设施；

6. 对既有建筑阳台进行封闭且不超出建筑物外立面的,以及居民小区住户在其房屋专属空间内设置非建筑物、构筑物设施的；

7. 破墙开门、开窗及改变墙体结构等不涉及建筑面积增加的；

8. 雨水口连接管、入户管等零星管线的设置,用地红线范围内化粪池、污水处理池、隔油池等设施的设置；

9. 法律、法规尚未明确规定需要办理建设工程规划许可证的其他情形。

以上行为若违反道路交通安全、建筑安全、城市市容、户外广告、物业管理、房屋使用安全、消防安全等法律法规规定的，由相关行政主管部门依法依规处置。

(二) 因历史原因审批手续不完整而未登记的房屋，经确认有下列情形之一的。

1. 1984年1月5日国务院《城市规划条例》施行前已建成的；

2. 1984年1月5日至1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》施行前建成，取得建设许可并按照许可内容明确的层次、面积及房屋用途进行建设的；

3. 2008年1月1日前已建成，且在当时城市规划区范围以外的；

4. 经政府批准确认为历史建筑的。

(三) 建筑物、构筑物属政府统一组织或牵头实施的公益性或公共利益需要的项目，已纳入经城乡规划主管部门确认的实施方案的。

(四) 未办理建设工程规划许可但已取得房屋所有权属证明文件的。