

海口市防控和处置违法建筑若干规定

第一条 为了规范对违法建筑的防控和处置工作，保障城乡规划有效实施，维护社会公共利益，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《海南省城乡规划条例》和《海南省查处违法建筑若干规定》等有关法律、法规的规定，结合本市实际，制定本规定。

第二条 本市行政区域内防控和处置违反城乡规划法律、法规的违法建筑，适用本规定。

违反土地管理、水利、交通运输等法律、法规的违法建筑，由土地等有关部门依照土地管理等法律、法规的规定防控和处置。

第三条 本规定所称违法建筑，是指违反城乡规划管理未依法取得建设工程规划许可证、临时建设工程规划许可证和乡村建设规划许可证、临时乡村建设规划许可证，或者未按照规划许可内容建设的建筑物、构筑物及设施，包括城镇违法建筑和乡村违法建筑。

城镇违法建筑是指本市主城区、主城区以外的镇以及特定地区规划区内的违法建筑。乡村违法建筑是指本市主城区以外的村庄规划区内的违法建筑。

前款所称特定地区，是指国有农（林）场，依法确定的重点景区、沿海重点区域，经国家、省或者市人民政府批准设置的旅游度假区、开发区、产业园区、成片开发区域，以及省或者市人民政府确定的其他区域。

第四条 防控和处置违法建筑，应当坚持统一领导、属地管理、防控为主、依法处置、综合治理的原则。

第五条 市人民政府统一领导本市行政区域内防控和处置违法建筑工作。区人民政府负责组织协调本辖区内防控和处置违法建筑工作。

特定地区管理机构在其职责范围内协助防控和处置城镇违法建筑。

主城区以外的镇人民政府，负责防控和处置乡村违法建筑。

市、区人民政府应当建立健全防控和处置违法建筑工作责任制、协调联动机制和行政问责制，并根据实际需要组织联合执法行动。

第六条 市、区城市管理综合执法部门（以下简称市、区城管执法部门）按照职责分工负责防控和处置城镇违法建筑。

规划、土地、住建部门应当依据各自职责，建立本部门防控和处置违法建筑的机制，配合城管执法部门、主城区以外的镇人民政府开展工作。规划部门负责协助认定违法建筑。土地部门负责协助查处基于违法用地进行建设的行为。住建部门负责建设工程施工许可审批后和竣工验收前的监督管理，防控商品混凝土生产 销售企业为违法建筑供应混凝土，协助核实违法建筑施工报建情况，不得为违法建筑办理房产登记等手续。

公安、安监、工商、财政、水务、科工信、卫生、环保、食品药品监管、消防、文化广电、司法行政以及行政监察等部门按照各自职责协助实施本规定。

第七条 市、区人民政府应当统筹城乡规划和建设，采取有效措施解决居（村）民基于生活的合理住房需求。

规划、城管执法等部门应当加强城乡规划的宣传工作，健全城乡规划行政许可的实施和执法机制，完善城镇控制性详细规划和村庄规划的编制、实施与管理。

第八条 任何单位、个人都有权举报违法建筑。

市、区人民政府应当建立和完善违法建筑举报制度，向社会公布统一的举报电话、电子邮箱和网站，利用信息平台接受社会公众的举报。

城管执法部门、主城区以外的镇人民政府应当对举报及时调查处理，及时将处理情况反馈举报人，并为举报人保密。举报经查证属实的，对举报人给予奖励。

第九条 区人民政府建立违法建筑防控巡查和报告制度。

城管执法部门和主城区以外的镇人民政府应当建立防控违法建筑地段责任制和日常巡查制度，实行网格化监控管理，明确责任主体、责任区域、巡查时段、巡查重点及相应的具体措施，及时发现违法建筑并依法予以查处。

第十条 街道办事处、居（村）民委员会、物业服务企业在本区域内发现违法建筑的，应当及时向城管执法部门或者主城区以外的镇人民政府报告，并协助防控和处置违法建筑。

第十一条 市、区人民政府应当建立违法建筑信息共享机制，利用违法建筑监控系统、城市网格化管理信息系统、城市管理视频监控、卫星遥感监测、电子政务网络、城市基础地理信息系统等技术手段和信息资源，实现部门之间的信息互通共享。

城管执法部门应当将立案的违法建筑及查处情况在本部门网站上公布。

规划部门应当及时公布经依法批准的城乡规划和规划许可信息，在放线、验线和规划核实等日常规划管理工作中发现违法建设行为的，应当于三个工作日内函告城管执法部门。

住建部门应当及时公布施工许可项目，发现不按照经审查合格的施工图设计文件进行施工的行为，应当于三个工作日内函告城管执法部门。

城管执法部门需要查询、复制与违法建筑有关的资料的，相关职能部门应当在三个工作日内无偿提供；在防控和处置违法建筑工作中需要相关职能部门提供专业认定意见的，相关职能部门应当自收到协助函件之日起七个工作日内出具明确的专业认定意见并附相关依据。情况复杂不能按时提供的，相关职能部门应当以书面形式说明理由并明确答复期限。

第十二条 下列部门和单位应当协助防控和处置违法建筑：

（一）工商、卫生、食品药品监管、文化广电、公安、消防等部门核发有关证照时，对无法提供有关建筑物、构筑物合法证明的，不得核发有关证照；

（二）供水、供电、供气、生产销售商品混凝土等企业接到城管执法部门要求协助防控和处置违法建筑的书面通知之日起，不得向未依法取得建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证的在建项目供水、供电、供气或者供应商品混凝土；

（三）建设工程设计单位不得为未依法取得建设工程规划许可证的建设项目出具正式的设计施工图纸；

（四）建筑施工单位不得承建未取得建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证的建设项目。

第十三条 建设单位或者个人应当于建设工程放线前，在施工现场设置符合规划部门要求的规划公示牌，公示牌应当载明该建设工程的许可证编号、建设项目名称、建设单位名称、建设位置、建设规模、规划强制性指标等内容。凡施工现场未设置建设工程规划公示牌的，城管执法部门和主城区以外的镇人民政府应当启动防控和查处机制。

第十四条 对于正在建设的城镇违法建筑，城管执法部门应当立即书面责令建设单位或者个人停止建设。建设单位或者个人拒不停止建设的，城管执法部门可以依法采取查封施工现场和设施等措施。

城管执法部门查封施工现场和设施时，应当通知违法建筑建设单位或者个人清理有关工具、物品，建设单位或者个人

拒不清理的，可以一并查封有关工具、物品。建设单位或者个人仍然继续建设的，可以依法采取拆除继续加建部分等措施及时制止违法建设行为。

第十五条 城镇违法建筑有下列情形之一，可采取改正措施消除对规划实施影响的，城管执法部门应当责令停止建设，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：

（一）未取得建设工程规划许可证，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，且建设内容符合或者采取局部拆除等整改措施后符合审查文件要求的；

（二）取得建设工程规划许可证，但未按照许可证的规定进行建设，采取局部拆除或者改建等整改措施后能够符合建设工程规划许可证要求的。

属于前款第（一）项情形的，建设单位或者个人接受处罚后按照控制性详细规划要求和规划条件补办相关规划手续。

第十六条 城镇违法建筑有下列情形之一，无法采取改正措施消除规划实施影响的，由城管执法部门责令停止建设，限期拆除；不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款：

（一）已经构成改变城市规划确定的土地使用性质的；

（二）侵占城市水源地或者对城市水源地构成污染威胁的；

（三）侵占现有的或者城市规划确定保留的城市公共绿地、文物保护区、市政基础用地和其他公共活动场所的；

（四）对城市风景旅游区的环境构成直接影响的；

(五) 侵占经城市规划确定的城市道路控制红线或者直接影响城市道路交通的；

(六) 对机场、铁路的正常运行构成直接影响的；

(七) 对城市电讯广播通道构成直接影响的；

(八) 对城市消防安全、防洪防汛等构成直接影响的；

(九) 侵占城市高压供电走廊或者压占城市地下管线的；

(十) 在近期建设规划确定的控制区范围和市、区人民政府确定的旧城改建区域内擅自进行建设的；

(十一) 有其他违反城乡规划的情况，后果严重、不拆除难以补救的。

没收的建筑实物或者违法收入由财政等部门依法处理。

第十七条 城镇违法建筑有下列情形之一的，属于本规定第十六条所称不能拆除的城镇违法建筑：

(一) 部分拆除影响建筑物、构筑物主体结构安全或者整体拆除影响相邻建筑物、构筑物主体结构安全的；

(二) 现有拆除技术条件和地理环境无法实施拆除的；

(三) 拆除将对公共利益造成重大损害或者其他严重后果的。

城管执法部门在认定不能拆除的城镇违法建筑时，应当会同规划、土地、住建等部门组织专家进行论证，并委托有相应资质的建设工程设计单位或者建设工程质量鉴定单位进行鉴定；案情重大、复杂的，还应当征求该违法建筑所在地的区人民政府的意见。

第十八条 城管执法部门作出强制拆除违法建筑决定前，应当事先催告建设单位或者个人履行限期拆除义务。经催告，建设单位或者个人逾期仍不履行限期拆除义务，且无正当理由的，城管执法部门可以作出强制拆除违法建筑决定。

第十九条 对城镇违法建筑依法需要强制拆除的，城管执法部门应当向市或者区人民政府报告，由市或者区人民政府组织强制拆除。城管执法部门应当提前五个工作日在现场予以公告，告知实施强制拆除的时间、相关依据、当事人的权利和义务等。

依法强制拆除城镇违法建筑时，违法建筑所在地的街道办事处、镇人民政府、居（村）民委员会、物业服务企业应当予以配合。

城管执法部门实施强制拆除，应当对违法建筑建设单位或者个人的合法财产依法予以保护。

第二十条 城镇违法建筑自行拆除后，违法建筑建设单位或者个人应当在十五个工作日内清理现场。逾期未清理的，由城管执法部门责令限期清理，逾期仍未清理的，由城管执法部门代履行或者委托没有利害关系的第三人代履行，费用按照清理成本合理确定，由违法建筑建设单位或者个人承担，并处二千元以上二万元以下的罚款；建筑垃圾造成严重环境污染或者严重堵塞交通等后果的，对建设单位处五千元以上五万元以下的罚款。

第二十一条 主城区以外的镇人民政府发现正在建设或者已经建成的乡村违法建筑后，应当立即书面责令正在建设的违法建筑停止建设，并作出如下处理：

（一）未取得规划许可但符合村庄规划的，责令补办有关规划手续；不符合村庄规划的，责令限期改正；逾期不改正的，限期拆除；

（二）已经取得规划许可，但违反规划许可内容进行建设的，责令限期改正，逾期不改正的，限期拆除。

乡村违法建筑当事人逾期不拆除的，由主城区以外的镇人民政府组织拆除，违法建筑所在地的村民委员会应当予以配合。

第二十二条 本规定施行前居（村）民基于生活的合理需求建设的住所以及其他特殊情形的违法建筑，可以暂缓拆除。暂缓拆除的具体条件和办法由市人民政府另行制定并向社会公布。

第二十三条 违法建筑无法确定建设单位或者个人的，城管执法部门或者主城区以外的镇人民政府应当通过在该违法建筑显著位置张贴公告并且在本地主要报刊、本部门网站发布公告等形式督促建设单位或者个人依法接受处理，公告期不得少于十五日。公告期满，仍无法确定建设单位或者个人的，由城管执法部门或者主城区以外的镇人民政府向公证机关办理证据保全手续后将违法建筑依照法律规定的程序予以拆除或者没收。

第二十四条 违法建筑建设单位或者个人或者其他相关人员有下列情形之一的，由公安机关依法查处：

（一）隐藏、转移、变卖或者损毁执法部门依法查封的财物的；

（二）阻碍或者组织、策划、教唆、煽动群众阻碍执法部门依法查处、查封、强制拆除违法建筑的；

（三）其他妨碍执法人员依法执行公务的。

第二十五条 城管执法部门在违法建筑处置结束后，应当将违法情节严重或者造成恶劣影响的违法建筑建设单位或者个人名单通过报纸、广播电视、网站等向社会公开。

第二十六条 供水、供电、供气、生产销售商品混凝土等企业违反本规定第十二条第（二）项规定对违法在建项目提供服务或者商品的，由城管执法部门责令停止提供服务或者商品，没收违法所得；拒不停止提供服务或者商品的，处五万元以上十万元以下的罚款。

建设工程设计、施工单位违反本规定第十二条第（三）、（四）项规定对违法建设项目提供服务或者施工的，由城管执法部门责令停止服务或者施工，没收违法所得；拒不停止服务或者施工的，处一万元以上五万元以下的罚款。

第二十七条 区、镇人民政府在防控和处置违法建筑中，不履行管理职责或者组织不力的，由上级人民政府对其主要负责人予以问责。

区、镇人民政府、街道办事处、特定地区管理机构和城管执法、规划、土地、住建等部门，以及其他负有协助防控和

处置违法建筑职责的部门及工作人员在防控和处置违法建筑工作中，未履行规定职责或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由相关主管部门或者行政监察机关责令改正，通报批评；对其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。

第二十八条 本规定所称建设工程造价，是指存在违反城乡规划事实的建筑物、构筑物单体造价。已经完成竣工结算的违法建筑，建设工程造价应当以竣工结算价计算；尚未完成竣工结算的违法建筑，可以根据工程已完工部分的施工合同价计算；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，由有资质的造价咨询机构评估确定。

本规定所称违法收入，按照违法建筑查处时当地相当等级商品房价格确定，商品房价格由有资质的评估机构进行评估；不能以商品房价格计算的，按照违法建筑工程造价确定。

第二十九条 本规定的具体应用问题由市人民政府负责解释。

第三十条 本规定自 2015 年 8 月 1 日起施行。