

衢州市衢江区人民政府办公室文件

衢江区政办发〔2018〕58号

衢州市衢江区人民政府办公室 关于印发衢江区城区住宅小区违法建筑处置 办法（试行）的通知

各乡镇人民政府、办事处，区政府各部门、各单位：

《衢江区城区住宅小区违法建筑处置办法（试行）》已经区政府同意，现予以印发，请结合实际，认真贯彻落实。

衢州市衢江区人民政府办公室

2018年4月27日



衢江区城区住宅小区违法建筑处置办法(试行)

第一条 为切实抓好我区防违、控违、拆违工作，实现城区住宅小区违法建筑的综合管控和治理，根据《浙江省城乡规划条例》《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》《浙江省物业管理条例》《衢州市区物业管理办法》等有关法律、法规、规章及规范性文件的规定，结合我区实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于衢江城区住宅小区违法建筑的处置。

第三条 本办法所指的住宅小区违法建筑，主要指衢江建成区范围内，未经有关部门许可或未按照许可规定，擅自在小区内建设的建筑物、构筑物以及超过期限未拆除的临时建筑物。

第四条 违法建筑处置工作应当坚持“统一领导、依法处置、属地为主、综合整治”的原则。

第五条 坚持“防违、控违、拆违并举”的思想，对新增住宅小区违法建筑采取零容忍态度，应拆尽拆；对存量住宅小区违法建筑，按照实际情况分类进行处置。

第二章 职责分工

第六条 相关职能部门要依法履行各自职责，并加强协调、形成合力。

（一）区住建局要切实落实行业监管主体责任，通过政策制定、完善住宅小区标准规范等方式，预防和减少住宅小区违法行为的发生。要加强对建设工程设计、施工、监理等单位和物业服务企业涉及违法建设的监管，对参与违法建设或者对违法建设知情不报的，应当将其作为不良行为记录公示。

要加强对物业服务企业管理的工作指导和考核，将小区违建巡查和装修登记纳入企业行业管理考核。物业服务企业应发挥“第一道关口”的作用，及时发现、劝阻、制止违法建设行为，劝阻、制止无效的，应及时书面上报区住建、综合执法、国土等有关行政管理部门。

（二）樟潭街道、浮石街道办事处应当发挥基层治理综合信息平台的作用，做好违法建筑的网格巡查和防控工作，依法组织城区内住宅小区违法建筑的即查即拆、强制拆除工作。

樟潭街道、浮石街道办事处要与各社区居委会签订防违控违责任书。社区居委会要充分发挥基层群众组织的作用，对辖区内的开放式住宅小区进行巡查，及时发现、劝阻、制止违法建设行为，劝阻、制止无效的，应及时书面上报街道办事处、区住建、综合执法、国土等有关行政管理部门。

要加强与区综合执法、规划、住建、国土等有关行政管理部门协作，完善住宅小区违建巡查制度，建立联合巡查制度。

（三）区综合执法局具体负责城区住宅小区违反规划及建设类相关法律法规的有关违法建筑处置工作，加强住宅小区的日常巡查，依法履行行政处罚职能。

（四）区规划局要加强住宅小区批后管理，强化部门责任清单确定的监管职能，负责对未取得规划许可证或未按照规划许可证规定进行违法建设行为的认定；参与违法建筑强制拆除工作。

（五）区国土局负责对住宅小区内违法用地行为的巡查、认定及查处；参与违法建筑强制拆除工作；

（六）区市场监管局对单位和个人利用已认定为违法建筑作为生产、经营场所申请办理工商营业执照登记的，不予办理。

（七）区公安局负责对拆违过程中发生的违法犯罪行为依法进行处理。

（八）区信访局负责对因住宅小区违法建筑所引起的信访、举报事项做好政策解释工作，并进行梳理和转、交办，对重要信访事项进行督办。

（九）区委宣传部负责做好舆情管控工作。加强网络舆情管控，做好微博、公共论坛等渠道的有关住宅小区违法建筑的信息监测，及时跟进及时处置。

（十）供水、供气、供电部门不得为违法建筑提供供电、供水、供气等服务，并在人员与技术方面做好强拆的有关配合工作。

（十一）纪检（监察）机关督促违法建筑查处责任的落实，对参与违建的党员干部追究责任，对拆违工作进行效能监督。

第三章 长效管理

第七条 住宅小区违法建筑的防控工作应当加强宣传教育，及时对涉及违法建筑相关法律法规开展日常宣传，增强居民的法制观念和守法意识。对住宅小区违法建筑进行“一户一档”管理，采用信息采集和销号的方式，摸清底数，分类处置；建立健全防反弹巡查机制。对已发现和处置的住宅小区违法建筑，不定期进行“回头看”巡查，防止违法行为的反弹。

按照“控制源头，突出重点，协作配合”的原则，严格按照相关的法律法规及技术规范做好城区住宅小区开工建设前的图纸审查工作，严格按照《衢江区建筑工程项目测验合一工作实施细则》做好住宅小区房屋的竣工验收工作。

第四章 处置方式

第八条 对住宅小区内存在下列情形的违建现象进行分类处置。

（一）占地扩建现象

1.对占地扩建的建筑物和构筑物，做到应拆尽拆。

2.拆除违法建筑部分可能严重影响相邻合法建筑的建筑结构安全、损害无过错利害关系人合法权益或者对公共利益造成重大损害的，经具有相应鉴定资质的鉴定机构出具鉴定意见，根据《浙江省城乡规划条例》第 59 条的规定，没收实物并处罚款。

（二）砖混结构封包阳台现象

1.在初始房屋框架基础内进行砖混包封，外墙与周边环境相协调的且不影响周边住户的，暂不作处理。

2.在初始房屋框架结构之外进行砖混包封，参照本办法违法建筑第（三）种情形进行处理。

（三）露台、平台、屋面砖混结构加层现象

1.占用公共露台、平台、屋面进行砖混结构加层建设的，原则上一律予以拆除。

2.占用自有房屋露台、平台、屋面进行砖混结构建设的，其加重建筑物承重负载的行为符合《浙江省违法建筑处置规定》第十一条第 4 项的情形，属于无法采取改正措施消除影响的，应当予以拆除。

3.对上述两款涉及的违法建筑情形，经具有相应资质的鉴定机构出具鉴定意见，确认难以拆除的，根据《浙江省城乡规划条例》第 59 条的规定，没收实物或违法收入，并处罚款。

（四）改造架空层或地下室现象

1.对别墅、排屋改造后的架空层或地下室不超过主体结构占地且不影响相邻建筑安全的，暂不作处理。

2.对别墅、排屋改造后的架空层或地下室超过主体结构占地但不影响相邻建筑安全，经具有相应资质的鉴定机构出具鉴定意见，根据《浙江省城乡规划条例》第 59 条的规定，属无法整改情形的，对其超出主体结构占地部分的面积，予以没收并处罚款。

3.对多层、高层建筑改造后的架空层或地下室，违反规划许可内容的，根据《浙江省城乡规划条例》相关规定进行处理。

（五）围墙问题

对与小区景观不相协调、墙体结构不通透、影响整个小区环境或交通安全的，一律予以拆除。

（六）其他构筑物问题

其他构筑物包括雨蓬、露台搭设阳光房、木廊、亭子、假山、绿化设施、游泳池等。

1.对雨蓬、露台搭设阳光房的处置。对不占用土地、不改变使用功能、不影响他人且与房屋立面相协调的，可暂予保留。存在安全隐患的一律拆除。

2.对木廊、亭子、假山、绿化设施的处置。不影响他人且与周边环境相协调，能起到点缀美化效果的，经业主委员会同意可暂予保留；对占用公共资源为私人所用的，应拆除围栏予以开放（所建木廊、亭子、假山、绿化设施等为全体业主所有），拒不拆除围栏的一律予以拆除。上述设施存在安全隐患的一律拆除。

3.对游泳池的处置。未经规划许可的，采用拆除或覆土、复绿的方式进行处置。

第五章 工作要求

第九条 住宅小区违法建筑综合治理工作的应落实以下工作要求。

（一）统一思想认识。街道办事处及各相关部门要加强组织领导，认真做好城区住宅小区违法建筑的综合治理工作，要对城区住宅小区进行摸底排查，制定拆违工作计划，开展拆违工作宣传，研究解决拆违工作中出现的新情况、新问题，确保工作落实。

（二）完善组织架构。成立由分管副区长为组长，相关职能部门主要负责人为组员的衢江区城区住宅小区违法建筑管理工作领导小组(以下简称领导小组)，负责组织、协调、考核衢江区城区住宅小区违法建筑的管控和治理工作，领导小组下设办公室，办公室设于区“三改一拆”办，办公室主任由区“三改一拆”办主任兼任。

（三）建立联席会议制度。各相关职能部门定期研究、通报城区住宅小区违法建筑综合整治和管理情况，协调处理查处违法建筑中出现的突出问题，实现资源共享，确保信息畅通、步调一致。

（四）强化责任考核。将城区住宅小区违法建筑综合治理工作纳入拆违考核内容，做到目标考核与防违控违、综合治理、效能监察的有机结合。强化整治督查，确保工作落实，对城区住宅小区违法建筑整治工作中成绩突出的单位和个人予以表彰奖励，对整治工作中敷衍欺瞒、查处拆除不及时单位和个人，采取抄告、曝光和问责等办法给予惩戒，推动城区住宅小区违法建筑综合治理工作落到实处。

第六章 附则

第十条 其他乡镇对于所在行政区范围内住宅小区违法建筑的管理和处置根据实际情况，参照本办法执行。

第十一条 本办法自 2018 年 12 月 31 日施行。

抄送: 区委各部门, 区人大常委会、区政协办公室, 区人武部,
区法院, 区检察院, 各群众团体。

衢州市衢江区人民政府办公室 2018 年 11 月 28 日印发
