

天门市城市管理委员会文件

天城管委文〔2022〕7号

市城市管理委员会 关于印发《天门市违法建设治理暂行办法》的 通 知

各乡镇人民政府，各办事处，市直各部门：

《天门市违法建设治理暂行办法》已经市政府常务会议审议通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

天门市城市管理委员会

2022年4月24日

天门市违法建设治理暂行办法

第一章 总 则

第一条 为了加强城乡规划管理，加强违法建设源头治理、系统治理，建立违法建设惩防长效机制，依据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《湖北省城乡规划条例》和《城乡规划违法违纪行为处分办法》等相关法律法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内违法建设的治理工作。

治理违法建设，包括对违法建设进行巡查、劝阻、制止、采取强制措施、实施行政处罚和行政强制执行等。

第三条 本办法所称违法建设，是指违反土地、规划、建设、交通、水利等法律、法规和规章的规定，应当取得但未取得规划许可或未按照规划许可的要求进行建设的建（构）筑物以及其他设施，包括擅自进行房屋建设、楼顶加层、露台搭建、立面悬挑、架空层围合、地下室建造、临时建筑及其他违法建设情形。

违反城乡规划管理等法律法规进行建设的行为及产生的建（构）筑物和设施持续存在的，属于违法建设的继续状态。

第四条 治理违法建设应当坚持统一领导、属地管理，防控为主、分类处理，联动施策、积极稳妥的原则。

第五条 任何单位或个人都应严格遵守经依法批准并公布

的城乡规划、土地利用总体规划，不得进行违法建设。

凡违法建（构）筑物、设施在土地、房屋征用征收时一律不予补偿。

第二章 职责分工

第六条 建立由市人民政府直接领导，城管执法、自然资源和规划、住建、住房保障、交通、水利和湖泊、发改、公安、市场监管、卫健、应急、文化和旅游、生态环境等部门参加的治理违法建设工作领导小组（以下简称市治违领导小组），负责全市违法建设治理的指挥、协调。

市治违领导小组下设办公室（以下简称市治违办），办公室设在市城市管理执法局，具体负责全市违法建设治理的指导、协调、督办、检查、考核。负责制定相关制度和工作计划，将违法建设的行政处罚、行政强制等信息纳入诚信记录，并向有关的统一社会信用信息平台推送，负责将涉嫌违纪违法的有关情况通报纪检监察机关。

各乡镇人民政府（含办事处、农场，下同）承担所辖行政区域违法建设治理的直接责任，应当组建巡查管控网络，建立巡查、查处工作机制，负责组织实施违法建设强制拆除并做好事后管理工作。

居（村）民委员会应当切实加强属地巡查管控，及时发现、制止和报告违法建设行为，并协助行政执法机关做好查处和强制拆除工作。

第七条 城管执法、自然资源和规划、住建、交通、水利和湖泊、公安等执法机关和住房保障及其他相关部门应当按照下列规定履行违法建设控制和查处职责，并抄告市治违办。

（一）市城管执法局负责城市规划区内违法建设治理工作的协调、监督、评价。

（二）市自然资源和规划局应当加强对土地保护和利用，负责城乡规划实施的监督、检查和管理；负责国土资源动态巡查，对在非法用地上的违法建设行为予以查处；严格依法审查规划设计方案；严格核实建设工程验线和规划条件；对违法建筑或者附有违法建筑的建（构）筑物不予登记，对尚未处罚结案的，不得办理相关手续。

赋有规划行政检查、强制、处罚权的执法机构负责依法对取得规划许可的在建项目进行日常巡查检查，实施监管；

（三）市住建局负责职责范围内建设活动的监督检查，加强房屋建筑和市政工程施工活动日常巡查检查，依法查处无施工资质和违反施工资质管理的违法行为；负责依法监管商砼企业，查处违禁提供商砼服务的行为；依法查处违禁供应粘土砖的行为。

（四）市交通运输局负责国道、省道、县道及列养乡道路产路权的监督管理，及时巡查发现公路两侧建筑控制区内违法建设行为，并依法制止和查处。

（五）市水利和湖泊局负责堤防、河道的监管，及时巡查

发现堤防、渠道、湖泊、河道管理范围内的违法建设行为的，并依法制止和查处。

（六）市公安局应当依法为治理违法建设提供保障。负责及时制止和查处以暴力、威胁或者其他方式阻碍执行公务的违法行为。

（七）市住房保障服务中心负责指导督促物业服务企业按照本办法规定履行职责，并纳入诚信记录。

（八）市发改委应当加强公共信用信息系统运用的指导，负责协调、监督有关部门和单位按照市治违办发布的违法建设查处信息，对违法建设当事人实施网上失信联合惩戒。

（九）市市场监管局、市卫健委、市应急管理局、市文化和旅游局、市生态环境局等部门在核发有关证照时，应当严格审核把关，对利用违法建设房屋开展经营、不能提供合法经营场所使用证明的，不予核发有关证照。

对利用违法建（构）筑物或者擅自改变使用性质的房屋从事生产经营的，经行政执法机关或市治违办依法确认并抄告后，应当依法采取责令停业、变更经营场所直至撤销行政许可等措施，并按规定实施失信联合惩戒。

第八条 公共服务单位、物业服务企业、公证机构应当协助做好违法建设查处工作：

（一）供水、供电、供气、通讯、有线电视等公共服务单位在向用户提供服务前，应对已建成的建（构）筑物查验其不

动产权属证书或者有关部门出具的规划条件核实证明；对在建的工程项目，查验规划许可证。对经市治违办确认的违法建设应停止提供服务。

（二）物业服务企业应当履行告知义务，将禁止违法建设的相关规定和要求告知业主、物业使用人；应加强服务区域的巡查，做好房屋装修备案和进场材料登记、查验工作，及时发现、劝阻、制止违法建设，并报告所在地乡镇人民政府或市治违办；协助行政执法机关做好调查取证、文书送达、强制拆除等工作。

（三）渣土运输公司应当加强对所属车辆司机的监督和管理，不得为未获得建筑垃圾处置许可的单位和个人提供运输服务。

（四）商砼企业应当加强服务对象甄别，不得为违法建设提供商砼。

（五）公证机构应当根据行政执法机关的申请，为查处违法建设依法提供公证服务。

第三章 巡查和预防

第九条 各乡镇人民政府和各职能部门应强化日常巡查职责，实行网格化监控，及时发现违法建设行为。

居（村）民委员会、物业服务企业、业主委员会发现违法建设后，应当立即向所在地乡镇人民政府或市治违办报告，并及时予以有效劝阻、制止。

第十条 国家机关、事业单位、人民团体、国有企业应当加强对单位区域的日常管理巡查，发现违法建设，应当立即予以劝阻、制止并向所在地乡镇人民政府或市治违办报告，协助做好违法建设查处工作。

第十一条 任何单位或者个人不得为违法建设提供水、电、气接驳；不得利用违法建（构）筑物作为生产、经营、居住场所；不得擅自改变规划许可确定的使用性质和用途。

房地产开发企业、房地产中介服务机构销售商品房应当严格遵守有关法律法规，不得诱导他人进行违法建设。

第十二条 任何单位和个人有权举报违法建设行为。市治违办建立违法建设投诉、举报奖励制度，并保护举报人的合法权益。

第十三条 新闻媒体单位应当加强对违法建设治理工作的舆论监督，及时曝光典型违法建设案件，形成震慑。

第四章 查处和执行

第十四条 乡镇人民政府依法调查确认违法建设后，应当采取相应行政措施，并在1个工作日内书面报告市治违办。由市治违办书面通知相关行政审批部门及供水、供电、供气等公共服务单位。

对在建的违法建设应当依法责令立即停止建设或者限期拆除，并可采取查封施工现场等措施。当事人拒不停止建设或者逾期不拆除的，应当依法采取强制措施拆除在建的违法建（构）

筑物。公共服务单位应当自接到书面通知后 24 小时内停止向违法建设提供服务。

对已建成的违法建（构）筑物，应当依法立案查处。用作生产经营场所的，各行政审批部门和公共服务单位自接到通知后 2 个工作日内，应采取责令停业、变更经营场所、撤销许可、停止服务等相应措施。

第十五条 乡镇人民政府调查处理违法建设过程中，需要查询规划、土地、房屋等相关行政审批信息、建设档案或者出具相关证明的，相关部门应予配合，按要求提供相关资料或者证明。

第十六条 查处在建的违法建设，乡镇人民政府应当自发现违法建设之日起三十日内作出行政处理决定；案情特别重大或者复杂的，经乡镇主要负责人批准，可以适当延期，但延长期限不得超过三十日。法律法规另有规定的除外。

查处已经建成的违法建（构）筑物，乡镇人民政府应当自发现违法建（构）筑物之日起六十日内作出行政处理决定；案情特别重大或者复杂的，经乡镇主要负责人批准并报市治违办备案，可以适当延期，但延长期限不得超过六十日。法律法规另有规定的除外。

第十七条 乡镇人民政府经调查无法确定违法建设当事人的，应当在违法建（构）筑物的显著位置张贴公告，同时在市政府门户网站或天门日报刊登公告，督促当事人依法接受调查，

公告期不少于六十日。公告期届满仍无法确定当事人的，由乡镇人民政府报经市政府批准后依法强制拆除或者没收。强制拆除违法建（构）筑物时，违法建（构）筑物的使用人应当按照查处机关规定的期限和要求搬离。

第十八条 违法建设有下列情形之一的，属于尚可采取改正措施（包括补办有关证件），恢复合法状态或消除对规划实施影响的情形，乡镇人民政府应当责令当事人限期改正，并依法作出处罚。改正并处罚完毕后，乡镇人民政府向违建当事人出具结案证明。

（一）符合天门市城市总体规划、分区规划、近期建设规划要求的；

（二）符合土地利用总体规划及农村村民宅基地政策等条件的；

（三）符合土地利用规划且对城市规划不构成严重影响的；

（四）不具备土地收储条件的；

（五）通过采取措施能够消除影响，符合规划和技术规范的；

（六）原地改建、扩建房屋，符合规划技术规范要求，经质量安全检测鉴定合格的；

（七）超过规划许可证有效期限进行建设，但与近期建设规划要求相符的；

（八）因城市建设拆迁批准还建，但尚未取得合法手续，又符合规划技术规范要求的。

采取改正措施后，保留的建（构）筑物应当符合建筑质量安全、消防安全等标准。

第十九条 违法建设有下列情形之一的，属于无法采取改正措施消除对规划实施影响的情形，乡镇人民政府应当依法作出责令限期拆除及其他处罚决定；逾期不拆除的，由乡镇人民政府组织相关执法部门和单位进行强制拆除：

（一）严重违反天门市城市总体规划和天门市土地利用总体规划的；

（二）未经批准或骗取批准占地建房且不符合城市规划和土地利用规划的；

（三）在已出让的城镇建设用地、重点项目及各类待开发地块范围内进行违法建设的；

（四）非法利用集体土地建设建（构）筑物的；

（五）侵占消防通道、城市道路红线、市政管网黄线、河湖渠蓝线、绿地绿线、历史文物保护紫线和公共绿地、林地、防洪道、市政基础设施用地，侵占公共设施保护区，影响公用设施运行安全的；

（六）在城市主次干道、出入城通道和重要城镇节点两侧，严重影响市容景观和破坏城镇环境的；

（七）存在严重安全隐患，对公众利益、社会利益构成严重威胁的；

（八）临时建（构）筑物逾期未拆除的；

(九) 其他严重违反法律、法规、规章规定的。

第二十条 违法建(构)筑物有下列情形之一的,属于不能拆除的情形,乡镇人民政府应当依法作出没收实物或者违法收入等处罚:

(一) 因建(构)筑物不可分离性难以实施拆除,或者拆除影响其他部分安全的;

(二) 现有拆除技术条件或者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产生其他严重后果的。

第二十一条 乡镇人民政府对违法建设拟认定为可以采取改正措施消除对规划实施影响或者不能拆除情形的,以及重大、复杂案件的定性和处理,应当书面函询市自然资源和规划局的意见。市自然资源和规划局应当自收到函询后7个工作日内出具书面认定意见;需要现场勘查、测绘的,现场勘查、测绘所需时间不计算在规定期限内。现场勘查、测绘应在10个工作日内完成。

第二十二条 对违法建设当事人处以罚款的,应当严格依照《中华人民共和国城乡规划法》相关条款和《湖北省住房和城乡建设行政处罚裁量基准(试行)》的规定确定处罚基数,实施处罚。

第二十三条 违法建设当事人收到限期拆除违法建(构)筑物的决定后,应当在决定载明的期限内自行拆除违法建(构)

筑物；自行拆除确有困难的，可以在决定载明的期限内申请所在地乡镇人民政府组织拆除。

第二十四条 乡镇人民政府作出强制执行决定前，应当依法向当事人送达催告书，催告限期拆除；催告期不少于三日，最长不超过七日。

经催告仍不自行拆除的，依法作出强制拆除决定，同时发布强制拆除公告。强制拆除公告应当在违法建（构）筑物及其周围显著位置张贴，还可以通过市政府门户网站或天门日报刊登公告。当事人逾期不拆除的，依法强制拆除。

第二十五条 违法建设当事人未在强制拆除公告载明的期限内搬离违法建（构）筑物内财物的，乡镇人民政府应当在实施强制拆除时通知当事人，同时邀请居（村）民委员会或者公证机构现场见证，对相关财物进行登记，并将物品和清单当场交付当事人签收。

当事人不到场或者拒绝签收的，经现场见证后，由乡镇人民政府代为临时保管相关财物，并通知当事人在法定期限内到指定地点领取财物；逾期不领取的，乡镇人民政府依法处理。临时保管费用和因逾期不领取造成的损失，由当事人承担。因乡镇人民政府的过错造成损失的，乡镇人民政府应当依法赔偿。

第二十六条 对违法建（构）筑物依法实施强制拆除时，应当制作现场笔录或现场拍照、录音录像，并附卷保存。

第二十七条 对违法建（构）筑物依法实施强制拆除后，

乡镇人民政府应当及时清场，同时通知当事人现场领取拆除物。当事人不领取的，依照本办法第二十五条规定处理。当事人自行拆除违法建（构）筑物的，应当在7个工作日内清理垃圾和平整场地，防止污染环境。

第二十八条 对违法建（构）筑物依法实施强制拆除的费用，由违法建设当事人承担。拒不承担强制拆除费用的，或拒不按照第十八条、第二十条之规定缴纳罚款的，由作出处理决定的执法机关申请人民法院执行。

第二十九条 乡镇人民政府对违法建设提出处理意见后，报市治违办备案。违法建设当事人接受处理后，持执法机关结案证明，向市治违办申请出具备案处理函，再补办相关手续，确认权益。

第三十条 属第二十四条、第二十五条、第二十八条情形之一的，由市治违办协调相关部门对违法建设当事人实施失信联合惩戒。

第五章 奖励与追责

第三十一条 市人民政府设立治理违法建设奖励基金，将违法建设治理工作纳入乡镇和市直部门年度目标责任制考核内容。由市治违办设定考核指标，实行违法建设治理工作年度考核，对违法建设治理工作成效显著的地方人民政府、部门和单位、基层居（村）民委员会予以表扬，并给予一定的经费奖励。各乡镇人民政府可配套制定相应奖励政策。

第三十二条 乡镇人民政府及其工作人员有下列情形之一

的，由市人民政府或者市治违办责令改正，通报批评、约谈，或提请市纪委监委对相关责任人员依法依规追责问责：

（一）对治理违法建设工作领导、监管不力，造成重大损失和严重社会影响的；

（二）对违法建设治理工作责任制不落实、治理不力的；

（三）对群众反映强烈的违法建设未及时妥善处理，致使矛盾激化，造成严重后果和不良社会影响的；

（四）纵容、庇护单位及个人进行违法建设的；

（五）拒不配合，阻挠、妨碍行政执法机关依法执行公务的；

（六）有其他违法违规行为的。

第三十三条 居（村）民委员会及相关工作人员有下列情形之一的，由乡镇人民政府予以通报批评，责令限期改正。并视情节轻重，由乡镇人民政府或市治违办提请乡镇纪委对居（村）民委员会负有责任的相关管理人员进行追责问责。

（一）对违法建设治理工作责任不落实，未实行违法建设网格巡查责任制的；

（二）对违法建设不履行巡查劝阻职责、不及时报告、制止不力，造成违建既成事实的；

（三）违反规定擅自批准房屋建设的；

（四）为违法建设提供虚假证明的；

（五）对违法建设查处配合不力的；

（六）谎报、瞒报、拒报、包庇纵容违法建设的；

(七) 有其他违法违规行为的。

第三十四条 自然资源和规划、城管执法、住建、交通、水利和湖泊、公安等各有关部门和单位及其工作人员有下列情形之一的，由市人民政府或者市治违领导小组责令改正，通报批评、约谈，或依照干部管理权限提请纪委监委对相关责任人依法依规追责问责；构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任：

(一) 违反规定批准项目建设的；

(二) 违反规定擅自改变已批准规划和建设项目的；

(三) 对违法建设擅自给予行政许可、办理权属证明的；

(四) 谎报、瞒报、拒报违法建设情况的；

(五) 未依法查处违法建设或查处不力的；

(六) 在工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、贪污受贿的，或者有其他失职、渎职行为的。

第三十五条 国家机关、人民团体、事业单位和国有企业实施违法建设的，执法机关和乡镇人民政府在作出行政处罚决定后，由市治违办提请纪委监委对上述单位的相关责任人进行追责问责。

行使公权力的公职人员实施、参与、包庇违法建设以及阻挠违法建设查处工作行为的，执法机关或乡镇人民政府应当在作出行政处罚决定后，报市治违办提请纪委监委对上述人员依法给予追责问责。

第三十六条 违法建设当事人或者其他相关人员有下列情形之一的，依法予以行政处罚；构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任：

（一）以暴力、威胁方法阻碍有关行政执法机关依法查封施工现场或者强制拆除违法建（构）筑物的；

（二）组织、策划、教唆、煽动群众阻碍有关行政执法机关依法查封施工现场或者强制拆除违法建（构）筑物的；

（三）因违法建设导致重大责任事故的；

（四）法律、法规和规章规定的其他违法行为。

第三十七条 供水、供电、供气、有线电视等公共服务单位违反本办法规定，为违法建设提供相关服务或者未按要求停止提供服务的，由市治违办责令改正，对单位予以通报批评；情节严重的，提请取消文明单位评选资格并追究相关责任人的责任。

其他单位和个人违反本办法规定为违法建设提供水、电、气接驳的，由市治违办责令改正，拒不改正的，实施失信联合惩戒。

第三十八条 物业服务企业不履行巡查义务，发现违法建设未及时劝阻、制止或者未报告的，由市治违办、住房保障中心督促物业服务企业责令改正，同时对服务企业实施失信联合惩戒，并处相应罚款。

第三十九条 渣土运输公司违规提供建筑垃圾运输服务的，由城管执法部门责令改正，并按相关规定予以处罚，同时

对渣土运输公司实施失信联合惩戒。

第四十条 乡镇人民政府依法对违法建设当事人实施行政处罚后，有关部门和单位应当在日常监督管理、市场准入、政府采购、工程招标投标、资质管理、财政资金或者政策支持、金融信贷等方面，对违建当事人实施失信联合惩戒。

第六章 附 则

第四十一条 本办法由市城市管理执法局负责解释，自2022年5月1日起施行，有效期两年。施行过程中法律法规有新规定的，从其规定。

