

# 云龙县人民政府关于 印发“两违”建筑认定标准及分类处置暂行办法 的通知

龙政发〔2019〕10号

各乡镇人民政府，县级各单位：

《云龙县“两违”建筑认定标准及分类处置暂行办法》已经县十七届人民政府第38次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真抓好贯彻执行。

2019年5月20日

（此件公开发布）

# 云龙县“两违”建筑认定标准及分类处置暂行办法

## 第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《云南省违法建筑处置规定》等法律法规规定，为加快推进全县“两违”建筑综合治理工作，明确“两违”建筑认定标准及处置办法，妥善解决历史遗留问题，维护城乡规划建设 and 土地管理秩序，建设城乡宜居环境，结合我县实际，制定本暂行办法。

第二条 本办法所称的“两违”建筑是指在我县行政区域内，未取得土地合法手续和未取得城乡规划许可或者未按照行政许可内容建设的建筑物、构筑物和其它设施，以及超过批准期限仍未拆除的临时建筑物、构筑物和其它设施，包括城镇违法建筑和乡村违法建筑。

城镇“两违”建筑是指在县城、建制镇规划区内未取得土地合法手续、建设工程规划许可证、临时建设工程规划许可证或者未按照许可内容进行的建筑，以及超过批准期限未拆除的临时建筑；

乡村“两违”建筑是指在县城、建制镇规划区以外未取得土

地合法手续、乡村建设规划许可或者未按照许可内容进行的建筑。

“两违”建筑形成时，城镇、乡村规划尚未编制或分布实施的，在本次整治过程中涉及建设规划许可及其内容方面可暂不作硬性要求。

违反林业、农业、水利、交通运输、环境保护、电力电信、安全生产等法律、法规的建（构）筑物，由有关部门依照相关法律、法规的规定处置。

第三条 县人民政府统一领导“两违”建筑处置工作，处置所需经费由县级财政保障。县级规划主管部门、土地主管部门、建设主管部门和城市管理综合行政执法机构（以下简称处置部门）按照职责分工，负责处置城镇“两违”建筑。乡（镇）人民政府和土地主管部门负责处置乡村“两违”建筑，含乡（镇）人民政府所在地村的“两违”建筑。县级相关职能部门根据各自的职能职责，依法依规开展“两违”建筑处置工作。

## 第二章 “两违”建筑认定标准

第四条 具有下列违法建设行为之一的建筑物、构筑物和其它设施，属于“两违”建筑：

（一）未经批准非法占用土地或者超过依法批准的用地数量占用土地进行建设的，或者非法买卖占用土地进行建设的。

（二）未依法取得建设工程规划许可证（含临时建设工程规划许可证）或者乡村建设规划许可证；建设工程规划许可证（含

临时建设工程规划许可证)或乡村建设规划许可证已失效但仍新建、扩建、拆改建的。

(三) 未按照规划许可内容进行建设的。

(四) 未经批准或未按批准内容进行临时建设, 以及超过批准期限不拆除的。

(五) 法律、法规、规章规定的其他违法建设行为。

### 第三章 “两违” 建筑的分类

第五条 “两违” 建筑分类处置工作应综合考虑具体历史遗留因素, 将处置“两违”建筑与脱贫攻坚、乡村振兴和提升人居环境等工作相结合, 详细调查分析、区别归类。结合我县实际, 按照相关法律法规规定, 根据“消化过去、管住当前、规范未来”的总体目标, 采取“补办一批、整改一批、没收一批、拆除一批”的工作方式加以区别对待, 将处置类型划分为“罚款补办、部分整改、没收建筑物、应当拆除”四种类型。

第六条 分类处置对象。结合我县的实际情况, 县人民政府决定自 2019 年 5 月开始在全县范围内开展“两违”建筑整治专项行动, 在此之前形成的“两违”建筑作为本暂行办法分类处置的对象。2017 年 7 月 14 日《云龙县制止新增违法占地和新增违法建筑管理规定》(龙政发〔2017〕37 号) 文件发布后形成的“两违”建筑, 应按本暂行办法相关规定从重处罚。本暂行办法发布之日后形成的“两违”建筑, 一律依法强制拆除。

### 第七条 “罚款补办” 类型

符合以下条件的“两违”建筑，可以罚款补办相关手续：  
土地使用权人在原有宅基地翻建且自建自住的。

（二）符合“一户一宅”政策规定或宅基地申请条件而未批先建的。

（三）主管部门已受理并进入规划审查，符合审批条件但尚未取得建设工程规划许可证或乡村建设规划许可证的。

（四）不占用基本农田，符合土地利用总体规划、城乡建设规划和用地标准，用地和建设均无争议的。

（五）因灾、易（异）地搬迁及其它不可抗因素、政策因素建设的。

（六）农村住房建设在本规定实施前已取得土地审批手续，但尚未取得乡村建设规划许可的。

#### 第八条 “部分整改”类型

“两违”建筑符合以下条件的，进行部分整改：

无房屋质量、地质灾害、消防隐患等安全问题，不危害公共安全。

用地、建设无争议。

（三）当事人愿意接受行政处罚并整改到位的，且具备下列情形之一的：

1. 符合“一户一宅”用地政策规定，但超过用地审批标准（城镇规划区内参照坝区标准：宅基地 180 m<sup>2</sup>，生产设施用地 90 m<sup>2</sup>，占用耕地调减 10%；城镇规划区外参照山区标准：宅基地

200 m<sup>2</sup>，生产设施用地 150 m<sup>2</sup>，占用耕地调减 10%) 占地建设，在限期内采取局部拆除等整改措施能够符合要求的。

2. 取得建设工程规划许可证，但未按建设工程规划许可证规定内容进行建设，在限期内采取局部拆除等整改措施后符合要求的。

3. 未经批准扩建、加层、搭建建筑附属设施影响规划，采取局部拆除等整改措施后能够符合要求的。

4. 存在工程质量、地质灾害、消防隐患等安全问题，通过加固、排除险情、增加设施设备、局部拆除等整改措施后能够符合要求的。

#### 第九条 “没收建筑物” 类型

在符合土地利用总体规划、城镇建设规划的前提下，有下列情形之一的“两违”建筑予以没收：

一户多宅且不宜拆除或暂缓拆除的。

以牟利为目的，非法出租、转让、买卖，占用集体土地形成“两违”建筑的。

(三) 外籍居民非法侵占集体土地建房的。

(四) 擅自改变土地用地性质和房屋用途的。

属“罚款补办、部分整改、强制拆除”分类处置类型范围以外的违法建筑。

与没收建筑物相关联的土地适宜收回政策规定的，依法依规收回并进行处置。

具有下列特殊情形之一的，处置部门委托具有相应资质的单位作出鉴定，可以不予拆除并依法没收“两违”建筑。

1. 实施拆除可能对无过错利害关系人利益、公共利益造成重大损失的。

2. 实施拆除可能严重影响相邻建筑物、构筑物安全的。

处置部门和乡镇人民政府应当将“两违”建筑不能实施拆除的认定结果报县人民政府批准。

#### 第十条 “应当拆除”类型

已建成的“两违”建筑有下列情形之一的，列入应当拆除类型：

不符合土地利用总体规划或城镇（村镇）建设规划，且无法采取改正措施消除影响的。

一户多宅，且拒绝宅基地批新退旧、房屋建新拆旧，又不符合分户条件或宅基地申请条件的。

影响公共安全和重点项目建设、影响城乡规划、交通干线两侧的“两违”建筑。

存在工程质量、地质灾害、消防等安全隐患，无法采取整改措施的，或严重影响相邻合法建筑公共安全、采光、通风、排水、通行，且无法消除或与相邻权人无法达成共识的。

（五）对文物保护、风景名胜区、历史文化名镇（村、街区）、传统村落等保护造成严重影响的。

（六）擅自改变基础设施、公共服务设施和生态环境保护用

地用途、占用地下工程或者压占城区管线、永久性测量标志、公共消防通道进行建设等危害公共安全的。

（七）擅自在乡镇水源一级保护区范围内进行建设的。

（八）不符合国家有关规范、标准，严重影响群众生产生活的。

（九）对无法确定所有人、管理人的“两违”建筑，应当在该建筑所属地发布公告，督促其所有人、管理人依法接受处理。公告期届满，仍无法确定所有人、管理人或者所有人、管理人拒不接受处理的。

（十）法院裁定或判决强制拆除的。具有下列情形之一的，由“两违”建筑处置部门和乡（镇）人民政府向社会公示后，可作出暂缓拆除决定：

1. 当事人具有社会保障性住房申请资格，在未获得社会保障性住房或者未落实过渡措施之前的。

2. 属当事人唯一住房的。

3. 未经审批建盖种养殖设施，但符合脱贫攻坚产业扶持的。

4. “两违”建筑拆除后当事人住房面积低于本地住房困难标准的（规划区内人均 25 平方米，规划区外人均 30 平方米）。

5. 法律、法规规定的其他符合暂缓拆除情形的。

#### 第四章 “两违”建筑的处置

##### 第一节 罚款补办

第十一条 “两违”建筑归类为罚款补办处置类型的，相关



行政执法部门依法予以处罚后，可以由处置部门办理完善相关手续。

（一）依法罚款处理。根据相关法律法规的规定，对违法用地、违法建筑物依法下达处罚通知书，按时限要求完成罚款。

（二）处罚标准。

属于罚款补办和部分整改处置类型的，土地主管部门依据《中华人民共和国土地管理法实施条例》第四十二条的规定，处以占地面积 30 元/m<sup>2</sup> 以下的罚款。

城乡规划主管部门依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条、《云南省违法建筑处置规定》第九条的规定，按以下标准罚款：

1. 城镇违法建筑由处置部门责令限期改正，并处建设工程总造价 5% 以上 10% 以下的罚款。工程造价的计算可由乡镇人民政府依据“两违”建筑形成当年同类地区同类建筑市场价格确定，报县住建部门审查并经县人民政府批准后执行。

2. 乡村违法建筑由乡（镇）人民政府责令限期改正并处全部建筑面积每平方米 100 元以上 300 元以下的罚款。

3. 房屋因灾灭失、危房等特殊原因，未经批准在原来宅基地上建设，按原高度、面积重建的，经申请同意可以免于处罚；超过原高度、面积重建的，拆除超过部分或给予 1000 元以上 3000 元以下的罚款。

（三）申报受理

当事人在接受处罚后应积极主动申报建房情况，主动向所在乡镇申报登记，经调查核实并公示无异议的，符合补办条件予以归类受理。如建筑物在地质灾害危险区范围内的，建房人还应自行完成地灾危险性评估、治理，经验收合格后，方可受理补办申请。

#### （四）补办相关手续

当事人在缴纳相应罚款、建房各项税费后，可以凭土地使用权证、规划部门验收证明到不动产中心办理产权登记。

#### 第二节 部分整改

第十二条 属于“部分整改”处置类型的“两违”建筑，处置部门应下达整改通知书，当事人应先行按照规划要求自行整改到位后，书面报请处置部门参照“罚款补办”类型的处置办法办理相关手续。

#### 第三节 没收建筑物

第十三条 “两违”建筑归类为“没收建筑物”实物处置的，由行政执法部门依法予以没收，对拒不履行处罚决定的，处置部门可以申请人民法院强制执行或另行归类为“应当拆除”整治类型后依法拆除。

第十四条 “两违”建筑没收程序完结后的处置办法另行制定。

#### 第四节 应当拆除

第十五条 属于应当拆除类型的，有下列情形的“两违”建

筑，由做出具体行政拆除决定的职能部门为执法主体，履行法定执法程序后，依法予以拆除。具体措施如下：

（一）自行拆除

执法人员实地调查取证，依法依规作出限期拆除决定，并由处置部门或乡镇人民政府责令当事人在规定期限内自行拆除。当事人自愿拆除“两违”建筑但又不具备实施拆除能力的，可以申请当事人所在地的乡镇人民政府代为拆除。

（二）组织强拆

当事人不听劝阻、不停止建设或者逾期不拆除的，由处置部门牵头处置。

1. 做好现场勘查记录。处置部门和乡镇人民政府作出处置决定前，应当事先告知当事人并充分听取当事人意见，对当事人提出的意见进行记录、复核。当事人提出的事实、理由或者证据成立的，应当予以采纳，由处置部门认定后纳入分类处置；当事人陈述理由不成立而不予采纳的，应当说明理由；当事人故意回避或因当事人其他原因无法做笔录的，视同当事人无异议。

2. 当事人收到限期拆除决定后，应当在决定载明的期限内自行拆除违法建筑。

3. 违法建筑依法应当予以强制拆除的，违法建筑处置部门或者乡镇人民政府应当作出强制拆除决定，并予以公告。公告应当说明实施强制拆除的时间、相关依据、财物搬离期限等内容。强制拆除公告应当在违法建筑及其周围张贴，也可以通过新闻媒体

发布。

4. 当事人未在强制拆除公告说明的期限内搬离违法建筑内财物的，处置部门或者乡镇人民政府应当在公证机构公证或者无利害关系的第三方见证下，将财物登记造册，运送他处存放，并通知当事人领取。当事人拒绝领取的，依法办理提存手续。

5. 处置部门或者乡镇人民政府实施强制拆除，应当书面告知当事人到场；当事人不到场的，应当在公证机构公证或者无利害关系的第三方见证下，实施强制拆除。

6. 对可能产生重大社会影响的，应当由组织实施单位进行社会稳定风险评估。公安机关、医疗卫生机构、村（居）民委员会和供电、供水、供气、通信、物业服务企业等部门和单位应当按照处置单位的要求提供充分的人力、物力、技术等保障。

7. 实施强制拆除应当制作现场笔录，并拍照、录音和录像。

第十六条 对暂缓拆除的“两违”建筑，处置部门应当责令当事人做出书面保证，保证该违法建筑仅作为自住使用，不得对该违法建筑再行改建或扩建，并且不得擅自进行非法买卖。经各乡镇人民政府确认当事人承诺属实，抄告相关执法部门并向社会公示后暂缓拆除，暂缓拆除的违法建筑在具备拆除条件时由当事人自行拆除，如果在期限内规划条件发生变化时，可依据相关规定处置。

## 第五章 法律责任

第十七条 行政机关和乡镇人民政府未按照本办法或处置

“两违”建筑的，追究相应行政责任。出现玩忽职守、敷衍塞则、推诿扯皮、徇私舞弊、弄虚作假等情形，依纪依法追究有关人员责任，构成犯罪的，依法追究法律责任。

第十八条 “两违”建筑经处置部门立案调查后，违法证据确凿，处置部门及具体办案人员须将案件连同先期证据移送司法机关审理和查处。

#### 第六章 附 则

第十九条 本《暂行办法》自发布之日起实行。

第二十条 县人民政府制定的其他相关文件与本暂行办法有冲突的以本暂行办法规定为准。

第二十一条 本暂行办法由县自然资源局、县住房和城乡建设局负责解释。