

# 黄冈市违法建设治理条例

(2017年10月25日黄冈市第五届人民代表大会常务委员会第七次会议通过 2018年1月18日湖北省第十二届人民代表大会常务委员会第三十二次会议批准)

## 目 录

- 第一章 总则
- 第二章 预防与监管
- 第三章 调查与处理
- 第四章 法律责任
- 第五章 附则

## 第一章 总则

第一条 为了加强城乡规划建设管理，有效治理违法建设，保障城乡规划有效实施，根据《中华人民共和国城乡规划法》《湖北省城乡规划条例》等法律法规的规定，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域内预防、发现、制止和查处违法建设，适用本条例。

第三条 本条例所称违法建设，是指违反城乡规划有关法律、法规规定的下列情形：

（一）未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的；

（二）未取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的；

（三）未经批准进行临时建设或者未按照批准内容进行临时建设的；

（四）临时建(构)筑物超过批准期限不拆除的；

（五）其他违反城乡规划管理规定的。

建(构)筑物违反城乡规划的事实持续存在的，属于违法建设的继续状态。

第四条 治理违法建设实行属地管理、源头管控、分级负责、及时查处、部门联动的原则。

第五条 市、县(市、区)人民政府负责本行政区域内违法建设治理工作的组织和领导，建立健全违法建设治理工作综合协调机制，解决本行政区域内违法建设治理工作中的重大问题；建立健全违法建设治理工作责任制、行政问责制和目标考核制。

具有行政管理职能的管理委员会(开发区、园区、风景区)、

乡(镇)人民政府、街道办事处具体负责本辖区内违法建设治理的相关工作，加强对村（居）民委员会治理违法建设工作的指导。

第六条 市、县(市、区)人民政府城市管理执法机关和乡(镇)人民政府是违法建设的查处机关。

市人民政府城市管理执法机关负责全市违法建设查处工作的指导、监督；负责市城市规划区内主城区的违法建设查处工作；负责重大复杂的违法建设查处工作。

区人民政府城市管理执法机关负责市城市规划区主城区以外的违法建设查处工作；县（市）人民政府城市管理执法机关负责县（市）城、镇规划区内的违法建设查处工作。

乡(镇)人民政府负责乡、村规划区内的违法建设查处工作。县(市、区)人民政府可以确定城市管理执法机关负责乡、村规划区内的违法建设查处工作。

第七条 市、县(市、区)人民政府应当将违法建设治理工作经费纳入财政预算。

第八条 公民、法人和其他组织不得进行违法建设，不得利用违法建（构）筑物非法获利。

违法建（构）筑物在土地和房屋征收、征用及强制拆除时不予补偿。

## 第二章 预防与监管

第九条 市、县(市、区)、乡(镇)人民政府、有关部门和新闻媒体应当加强城乡规划法律、法规和违法建设治理的宣传。

第十条 市、县(市、区)人民政府应当建立违法建设举报奖励制度。查处机关应当向社会公布举报电话、电子邮箱和网站等,接受举报,为举报人保密;举报情况应当及时调查处理,并向社会公开处理结果。

第十一条 市、县(市、区)人民政府应当建立违法建设巡查制度,形成以查处机关、街道、社区、村组、物业小区相结合的巡查网络,实行网格化监管,及时发现和查处违法建设。

第十二条 市、县(市、区)人民政府有关部门按照下列分工,履行违法建设治理工作职责:

(一) 城乡规划部门对符合条件的建设工程规划许可申请,应当及时予以许可,并加强对城乡规划实施情况的监督检查,严格建设工程验线和规划核实,对违法建设工程,不得通过规划核实;

(二) 住房和城乡建设部门对未依法取得建设工程规划许可证的建设工程,不得核发建设工程施工许可证;对违法建设工程,不得通过综合竣工验收备案;

(三) 房地产管理部门对出租房屋严格登记备案审查,发现

违法的建(构)筑物出租的，及时移交查处机关；

(四) 不动产登记机构对经查处机关依法认定属违法建设的不动产，不得办理登记、变更、转移、抵押手续；

(五) 公安机关负责查处在违法建设治理中妨碍执行公务、扰乱社会治安秩序等违法行为；

(六) 其他有关部门按照各自职责做好违法建设治理相关工作。

第十三条 下列组织和单位应当履行相应义务：

(一) 村(居)民委员会、业主委员会在本区域内发现违法建设的，应当予以劝阻并及时报告查处机关；

(二) 物业服务企业应当在其物业管理区域内巡查，发现违法建设的，及时制止并向查处机关报告，协助查处工作；

(三) 建设项目施工单位及个人不得承接违法建设项目施工。

第十四条 公民、法人和其他组织不得实施下列行为：

(一) 违法在建(构)筑物加层、开挖地下室、在外墙开门开窗搭建建(构)筑物、在公共区域搭建建(构)筑物等；

(二) 违法改变建（构）筑物规划审批用途；

(三) 其他违法建设行为。

第十五条 查处机关及有关部门应当建立违法建设治理信息互通、资源共享、协调联动机制，将违法建设记录纳入社会信用体系，采取失信联合惩戒措施。

### 第三章 调查与处理

第十六条 对举报、日常巡查等渠道发现的违法建设，查处机关应当在二十四小时内进行核查。

经核查属于本机关职责范围的，应当及时立案查处；不属于本机关查处职责范围的，应当在三个工作日内将案件移送有权处理机关。

第十七条 在违法建设调查过程中，查处机关有权要求单位和个人提供有关的文件、资料，并进行复制；有权要求被检查单位和个人就监督事项涉及的问题做出说明，并根据需要进入现场进行勘测、拍摄取证。

查处机关履行监督检查职责时，工作人员应当出示执法证件，被监督检查单位和个人应当予以配合。

第十八条 查处机关需要查阅、调取、复制与违法建设有关证据材料的，城乡规划、国土资源、房地产管理、住房和城乡建设等部门应当予以协助，并在三个工作日内提供。

被请求协助的部门应当依法及时履行协助义务，不得推诿或者拒绝；不能提供协助的，应当在三个工作日内以书面形式告知请求部门并说明理由。因协助发生争议的，由共同上一级行政机关裁决。

第十九条 查处机关查处正在建设的违法建设的，应当书面责令当事人停止建设或者限期改正，当事人拒不停止建设的或者逾期不改正的，由市、县（市、区）、乡（镇）人民政府组织有关部门依法采取查封施工现场、强制拆除等措施。

第二十条 查处机关依照有关法律、法规对违法建设进行调查取证后，拟作出责令限期拆除决定的，应当使用统一的事先告知书，告知当事人相关的事实、理由和依据以及所享有的陈述、申辩权利。

当事人在规定的期限内提出陈述、申辩的，查处机关应当听取其意见，并做好记录。对当事人提出的事实、理由及其证据，查处机关应当在十个工作日内进行复核。当事人提出的事实、理由成立的，查处机关应当予以采纳。

第二十一条 违法建（构）筑物有下列情形之一的，属于尚可采取改正措施的情形：

（一）取得建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证，但未按照许可的规定进行建设，在限期内采取局部拆除等整改措施，能够使建设工程符合许可要求的；

（二）未取得建设工程规划许可证进行开工建设，但已取得城乡规划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能够符合审查文件要求的；

（三）其他尚可采取改正措施的情形。

对违法建设是否属于可以采取改正措施的情形, 查处机关应当书面征询城乡规划部门意见, 由城乡规划部门在五个工作日内作出书面认定, 情况复杂的可延长至十个工作日。

第二十二条 违法建(构)筑物有下列情形之一的, 属于不能拆除的情形:

(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及相邻建筑安全的;

(二) 现有拆除技术条件或者地理环境无法实施拆除的;

(三) 损害无过错利害关系人合法权益或者将对公共利益造成重大损害的。

不能拆除的违法建(构)筑物由查处机关组织有关部门和专家认定; 情况重大、复杂的, 应当报本级人民政府认定。乡(镇)人民政府作为查处机关的, 应当报请县(市、区)人民政府认定。

第二十三条 强制拆除违法建(构)筑物由各级人民政府组织实施。

查处机关针对已建成的违法建设需要实施强制拆除的, 应当予以公告, 限期当事人自行拆除。当事人在法定期限内不申请行政复议或者提起行政诉讼, 又不拆除的, 行政机关可以依法拆除。

第二十四条 查处机关应当依法向违法建设当事人送达行政执法文书。



违法建设当事人或其同住成年家属拒绝签收的,可以将行政执法文书张贴在违法建设当事人住所或者违法建设现场,由有关基层组织或者违法建设当事人所在单位的代表到场见证,说明情况,并在送达回证上签名或者盖章;也可以把行政执法文书留在当事人的住所,并采用拍照、录像等方式记录送达过程,即视为送达。

第二十五条 实施强制拆除应当遵循下列规定:

(一) 违法建设当事人是个人的,查处机关应当通知违法建设当事人本人或者同住成年家属到场;违法建设当事人是法人或者其他组织的,通知其法定代表人或者主要负责人到场。违法建设当事人拒不到场的,查处机关应当在无利害关系人的见证或者公证机构公证下实施强制拆除;

(二) 违法建设当事人未在规定期限内将违法建设内财物搬离的,查处机关应当在无利害关系人的见证或者公证机构公证下,将财物登记造册,运送他处存放,并通知违法建设当事人领取;逾期不领取的,对鲜活物品或者其他不易保管的财物,由查处机关依法进行拍卖或者变卖,并依法办理提存手续;

(三) 查处机关应当制作现场笔录并全程录像;

(四) 法律法规的其他规定。

## 第四章 法律责任

第二十六条 违反本条例,法律法规已有规定的,从其规定。

第二十七条 自用或者向他人提供违法建(构)筑物作为生产、经营场所的,由查处机关责令改正,没收违法所得,并处五千元以上二万元以下罚款;情节严重的,并处二万元以上十万元以下罚款。

第二十八条 违反本条例规定,建筑施工单位及个人承接违法建设项目施工的,由查处机关责令改正;拒不改正的,没收违法所得,对单位并处二万元以上十万元以下罚款,对个人并处二千元以上一万元以下罚款。

第二十九条 违反本条例规定,有下列情形之一的,由有权机关对单位责令改正,通报批评;情节严重的,依法对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予相应处分:

(一) 巡查责任单位不履行巡查职责,对违法建设不及时劝阻、制止和报告的;

(二) 查处机关发现违法建设或者接到违法建设投诉、举报,不依法及时处理的;

(三) 城乡规划部门对违法建设项目通过规划核实的;

(四) 住房和城乡建设部门对违法建设项目通过验收备案的;

(五) 不动产登记机构对依法认定附有违法建设的不动产办

理登记、变更、转移、抵押手续的;

(六) 房地产管理部门未依法履行对出租房屋备案审查监管职责的;

(七) 公安机关对在违法建设治理中妨碍执行公务、扰乱社会治安秩序等违法行为查处不力的;

(八) 其他相关监管部门在违法建设治理中未履行协助义务的;

(九) 在违法建设治理中的其他违法行为。

第三十条 村(居)民委员会违反本条例规定,不履行巡查、报告和协助职责的,由乡(镇)人民政府、街道办事处予以通报批评,责令限期改正。

## 第五章 附则

第三十一条 本条例自 2018 年 4 月 1 日起施行。