

广州市违法建设查处条例

(2001 年 8 月 2 日广州市第十一届人民代表大会常务委员会第二十七次会议通过 2001 年 9 月 28 日广东省第九届人民代表大会常务委员会第二十八次会议批准 2012 年 8 月 29 日广州市第十四届人民代表大会常务委员会第六次会议修订 2012 年 11 月 29 日广东省第十一届人民代表大会常务委员会第三十八次会议批准根据 2015 年 5 月 20 日广州市第十四届人民代表大会常务委员会第三十九次会议通过并经 2015 年 12 月 3 日广东省第十二届人民代表大会常务委员会第二十一次会议批准的《广州市人民代表大会常务委员会关于因行政区划调整修改〈广州市建筑条例〉等六十六件地方性法规的决定》修正)

第一条 为加强城乡规划管理,制止和查处违法建设,提高城乡环境质量,根据《中华人民共和国城乡规划法》和有关法律、法规,结合本市实际,制定本条例。

第二条 本条例所称违法建设,是指违反城乡规划管理有关

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）临时建筑物、构筑物超过批准期限不拆除的。

违法建筑物、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。

本条例施行前已建成的建筑物、构筑物，是否属于违法建设，依照建设当时施行的法律、法规的规定予以认定。

第三条 本条例适用于本市行政区域范围内对违法建设的查处。

第四条 市城市管理综合执法机关负责组织实施本条例，市、区城市管理综合执法机关按照职责分工查处违法建设。

城市管理综合执法机关和镇人民政府分别负责查处街道、镇辖区范围内违反乡村建设规划管理的违法建设。

城乡规划、国土房管、建设、工商、卫生、环保、城市管理、文化广电、公安、水务、监察等行政管理部门在各自职责范围内协助实施本条例。

第五条 各级人民政府应当保障违法建设查处工作经费，并将其纳入本级财政预算。

第六条 市、区人民政府应当设立由城市管理综合执法机关和城乡规划、国土房管、建设、工商、公安、水务等行政管理部门参加的查处违法建设指导协调机构。

查处违法建设指导协调机构履行下列职责：

（一）定期听取城市管理综合执法机关等行政管理部门关于违法建设及其查处情况的汇报，及时掌握查处违法建设的实际情况；

（二）针对实际情况及时提出查处违法建设的意见和要求；

（三）指导、协调解决违法建设查处过程中的主要困难和突出问题，督促下级人民政府和相关行政管理部门依法履行职责；

(四) 指导、协调对违法建设的集中清拆行动和对存在较大执法困难的违法建设的强制拆除行动；

(五) 督促、协调各相关行政管理部门与城市管理综合执法机关之间的信息联网、共享；

(六) 指导和协调其他有关重要事项。

各级人民政府应当建立健全违法建设查处工作责任制、行政问责制和年度考核制，将违法建设查处工作作为各级人民政府目标考核和领导干部政绩考核的重要内容。

第七条 各级人民政府应当统筹城乡规划、国土房管、建设等部门，建立健全乡村建设行政许可的实施机制，根据村民居住和农村集体经济发展的需求，对符合法定条件的应当予以许可。

第八条 各级人民政府和城乡规划行政管理部门、城市管理综合执法机关应当组织开展城乡规划和查处违法建设法律、法规的宣传、教育工作，增强全社会遵守城乡规划的意识。

第九条 任何单位和个人都应当遵守经依法批准并公布的城乡规划，不得进行违法建设。

第十条 城乡规划、国土房管、建设、工商、卫生、文化广

电、公安等行政管理部门应当与城市管理综合执法机关实现信息互通共享，及时通过基础信息资源共享交换平台提供城乡规划、用地、施工、卫生、文化经营、消防许可和工商登记、房屋租赁备案等信息。有城市管理视频监控、卫星遥感监测、城市基础地理等信息的，应当一并提供。

城市管理综合执法机关需要利用与违法建设查处工作有关的规划、土地、房屋等纸质档案的，相关档案机构应当提供。

相关行政管理部门依照本条第一款规定提供信息的，应当免费；档案机构依照本条第二款规定提供纸质档案的，除复制工本费外，不得收取其他费用。

第十一条 城市管理综合执法机关应当将已立案的违法建设及处理情况在本单位网站上公布。

城乡规划、国土房管、建设、工商、卫生、文化广电、公安等行政管理部门作出的行政许可决定的有关情况，应当依照政府信息公开的规定在本单位网站上公布。

建设单位和个人应当在施工现场设置符合城乡规划行政管理部门要求的建设工程规划公示牌，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、主要图纸或者模型等内容。

第十二条 城市管理综合执法机关应当建立违法建设投诉、举报制度，向社会公布信箱、电子邮箱和全市统一的投诉、举报电话，受理投诉、举报。城市管理综合执法机关接到投诉举报后，应当受理、做好登记，并及时进行调查处理，有明确投诉、举报人的，在受理投诉、举报后三十日内将处理情况书面告知投诉、举报人，处理结束后在七日内将处理结果书面告知投诉、举报人。

第十三条 本市新闻媒体应当加强对违法建设及其查处情况的舆论监督。

第十四条 下列部门和单位，应当依法履行下列制止或者查处违法建设的职责：

（一）建设行政管理部门对未领取建设工程规划许可证的建设工程，不得核发施工许可证，依照规定无需领取建设工程规划许可证的建设工程除外；对被认定为违法建设的建筑物、构筑物不得进行建设工程竣工验收备案；

（二）国土房管部门核发房地产权证时，应当查验建设工程

规划验收合格证，没有建设工程规划验收合格证的，不得核发房地产权证；

（三）工商、卫生、文化广电、公安等行政管理部门核发有关执照、许可证时，应当对注册的住所和经营场所的合法性进行审核把关，查验建设工程规划验收合格证或者房地产权证件，没有相关证件的，不得核发有关证照；

（四）出租屋租赁备案管理机构在对房屋出租进行登记备案时，应当查验建设工程规划验收合格证或者房地产权证；

（五）公安机关依照法定职责协助查处违法建设，及时制止以暴力、威胁或者其他方法阻碍执行公务的违法行为，必要时依法实行交通管制、现场管制，对严重破坏治安秩序的违法行为人依法予以带离现场，依照《中华人民共和国治安管理处罚法》的规定实施处罚。

前款规定的相关行政管理部门和管理机构在办理行政许可、验收、备案和监督检查的过程中发现违法建设的，应当及时书面告知城市管理综合执法机关或者镇人民政府，城市管理综合执法机关、镇人民政府应当及时依法处理，并在作出处理决定后三个

工作日内将处理情况书面向提供违法建设信息的相关行政管理部门或者管理机构反馈。

第十五条 相关单位和个人应当遵守下列规定：

（一）自来水、电力、燃气、电信、有线电视、电梯等生产经营企业不得为没有建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证或者建设工程规划验收合格证的建设工程项目提供临时性或者永久性服务；

（二）建设工程设计单位不得为没有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；

（三）建筑施工单位和个人、工程监理单位不得承建或者监理没有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；

（四）出售预拌混凝土的单位或者个人不得向没有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出售预拌混凝土。

依照建设规划管理规定无需领取相关许可证的，不适用前款规定。

第十六条 城市管理综合执法机关和区、镇人民政府以及街道办事处应当建立查处违法建设地段责任制和日常巡查制度，实行网格化监控管理，及时发现和制止违法建设。

街、镇城市管理综合执法机构发现违法建设后应当在二十四小时内向街道办事处、镇人民政府和区城市管理综合执法机关报告，对在建的违法建设应当及时制止。

居民委员会、村民委员会在其辖区范围内发现违法建设的，应当立即向街道办事处或者镇人民政府报告，对在建的违法建设应当予以劝阻。

物业服务企业在其管理范围内发现违法建设的，应当立即予以劝阻，并向城市管理综合执法机关或者街道办事处、镇人民政府报告。

第十七条 城市管理综合执法机关、镇人民政府发现在建违法建设的，应当采取责令立即停止违法建设、查封施工现场、扣押施工工具、依法拆除等合法有效措施予以制止。

第十八条 有下列情形之一的，应当认定为无法采取改正措施消除对规划实施影响的违法建设：

(一) 未取得建设工程规划许可证，且违反控制性详细规划的强制内容、规划条件或者城乡规划技术标准建设的建筑物、构筑物或者超过合理误差的建筑部分；

(二) 已取得建设工程规划许可证，但不按照建设工程规划许可证许可的内容进行建设，超过合理误差的建筑部分；

(三) 未经批准进行临时建设，或者临时建筑物、构筑物超过批准期限不拆除的；

(四) 已批准进行临时建设，但不按照经审定的建设工程设计方案施工，违反规划条件或者城乡规划技术标准，超过合理误差的建筑部分；

(五) 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进行建设，违反村庄规划强制性内容、城乡规划技术标准，超过合理误差的建筑部分；

(六) 其他依照国家有关规定应当认定为无法采取改正措施消除对规划实施影响的情形。

前款所称合理误差的标准由市人民政府另行制定。

第十九条 城市管理综合执法机关对违法建设进行立案调

查后,认为属于城乡规划法规定的尚可采取改正措施消除对规划实施影响或者重大、复杂、难以定性情形的,应当书面征询城乡规划行政主管部门的意见,其中认为属于城乡规划法规定的尚可采取改正措施消除对规划实施影响的,应当与城乡规划行政主管部门取得一致意见。

城乡规划行政主管部门认为城市管理综合执法机关提供的材料不足、难以提出规划定性意见,需要补充资料的,应当自收到材料之日起五个工作日内一次性书面告知城市管理综合执法机关。

城乡规划行政主管部门认为城市管理综合执法机关提供的勘验和测量数据不准确、难以进行定性的,应当协助城市管理综合执法机关进行现场勘验和测量。

城乡规划行政主管部门应当自收到征询意见文件后二十个工作日内书面提出包括具体理由和法律依据的规划定性意见,补充资料所用时间不计入答复期限。

第二十条 违法建设属于本条例第十八条规定的无法采取改正措施消除对规划实施影响的情形,除本条例第二十四条规定

的无法实施拆除的情形外，城市管理综合执法机关或者镇人民政府应当责令当事人限期拆除，逾期不拆除的，应当依法强制拆除。

城市、镇规划区内的违法建设需要依法强制拆除的，城市管理综合执法机关应当报区以上人民政府批准。市人民政府批准强制拆除的，由市城市管理综合执法机关具体组织实施，违法建设所在地的区、镇人民政府和街道办事处应当予以配合；区人民政府批准强制拆除的，由区城市管理综合执法机关具体组织实施，违法建设所在地的街道办事处、镇人民政府应当予以配合。

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违法建设，在镇辖区范围内的，由镇人民政府责令停止建设、限期改正，逾期不改正的，依法强制拆除，城市管理综合执法机关应当予以配合；违法建设在街道辖区范围内的，由区城市管理综合执法机关责令停止建设、限期改正，逾期不改正的，依法强制拆除，街道办事处应当予以配合。

依照本条规定实施强制拆除时，违法建设所在地的居民委员会、村民委员会和物业服务企业应当给予协助。

第二十一条 市、区城市管理综合执法机关和镇人民政府可

以组织开展对违法建设的集中清拆行动。

城市管理综合执法机关、镇人民政府在组织集中清拆行动和对存在较大执法困难的违法建设组织强制拆除前，可以向公安、城乡规划、建设、国土房管等行政管理部门发出协助执法函，各相关行政管理部门应当按照协助执法函的要求派执法人员到现场协助执法。

市、区人民政府应当加强对集中清拆和存在较大执法困难的违法建设强制拆除行动的领导、统筹和协调，根据实际需要责成公安、城乡规划、建设、国土房管等行政管理部门配合城市管理综合执法机关的执法行动。

第二十二条 城市管理综合执法机关、镇人民政府在组织实施强制拆除前，应当依照《中华人民共和国行政强制法》的规定进行公告和催告，严格遵守送达和期限等相关要求。

对违法建设实施强制拆除时，应当制作执法笔录、现场拍照、录音录像。

第二十三条 城市管理综合执法机关或者镇人民政府应当书面通知当事人在强制拆除违法建筑物、构筑物前自行搬出财物。

当事人拒不搬出财物的,应当对其财物进行登记、制作物品清单。

物品清单应当加盖行政机关印章,并载明下列事项:

- (一) 当事人姓名或者名称、地址;
- (二) 财物的名称、种类、规格、数量和完好程度;
- (三) 当事人取回财物的途径和时间;
- (四) 行政机关的名称、日期。

物品清单应当经当事人签名或者盖章,当场交付当事人。当事人不到场或者拒绝签名的,可以由无利害关系的见证人签名或者盖章见证或者由公证机构现场公证后,由执法机关代为临时保管。当事人应当在强制拆除之日起三十日内到指定的地点领取,逾期不领取的,执法机关应当发布招领公告,当事人应当在发布招领公告之日起六十日内领取,临时保管费用和因逾期不领取造成的损失,由当事人承担,但是因执法机关的过错造成损失的,执法机关应当依法赔偿。

第二十四条 城市和镇规划区内的违法建设属于本条例第十八条规定的情形,且有下列情形之一的,可以认定为不能拆除的违法建设,由城市管理综合执法机关依法没收实物或者违法收

入：

(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。

城市管理综合执法机关在认定不能拆除的违法建设时，应当会同城乡规划、国土房管、建设等行政管理部门组织专家进行论证；案情重大、复杂的，还应当征求该违法建设所在地人民政府的意见。违法建设被认定不能拆除的，应当书面告知参与论证的行政管理部门和专家。

第二十五条 违法收入按照违法建筑物、构筑物查处时当地相当等级房屋价格确定，房屋价格由城市管理综合执法机关委托有资质的评估机构进行市场价格评估；不能以房屋价格计算的，按照违法建设工程总造价确定。

第二十六条 城市管理综合执法机关根据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条规定对违法建设作出罚款行政处罚的，建设工程造价按照违法建设查处时建设行政管理部门公布的建

设工程参考造价计算。建设工程参考造价标准应当定期调整并予以公布。市政工程造价按照施工合同或者施工结算书的工程造价计算。

前款所称建设工程造价是指有违法建设情形的建筑物、构筑物工程总造价，包括房屋装修工程造价。

查处违法建设需要计算违法建设面积的计算标准，由市人民政府另行制定。

第二十七条 违法建设法律责任由违法建设的建设单位或者个人承担。

违法建设受让人、承租人或者实际使用人应当配合城市管理综合执法机关或者镇人民政府处理违法建设。

第二十八条 城市管理综合执法机关、镇人民政府无法确定违法建设责任人的，应当通过在该建设工程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责任人依法接受处理，公告期不得少于三十日。公告期届满，仍无法确定责任人或者责任人拒不接受处理的，由城市管理综合执法机关或者镇人民政府依法将违法建设强制拆除或者没收。

无法确定建设单位或者个人的违法建设,可以向公证机关办理证据保全手续后依法予以拆除。

第二十九条 城市管理综合执法机关、镇人民政府处理在建的违法建设,应当自发现违法建设之日起三十个工作日内作出处理决定;案情特别重大或者复杂的,经市城市管理综合执法机关或者镇人民政府主要负责人批准后,可以适当延期,但最长不得超过六十个工作日。

城市管理综合执法机关、镇人民政府处理已经建成的违法建设,应当自发现违法建设之日起四十五个工作日内作出处理决定;案情特别重大或者复杂的,经市城市管理综合执法机关或者镇人民政府主要负责人批准后,可以适当延期,但最长不得超过九十个工作日。

第三十条 各级人民政府应当加强查控违法建设工作的绩效考评,对下级人民政府不履行查控违法建设属地管理职责或者组织查控违法建设不力的进行督办督察。

对经督办督察后未能及时组织整改,情节严重的,由上级人民政府或者行政监察机关对其主管人员或者直接责任人员给予

处分。

第三十一条 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,由城市管理综合执法机关按照下列规定予以处罚:

(一) 尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的,限期改正,处以建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款;

(二) 无法采取改正措施消除对规划实施的影响的,除按照本条例第二十条、第二十四条的规定进行处理外,可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。

第三十二条 相关单位和个人违反本条例第十五条规定的,由城市管理综合执法机关按照下列规定予以处罚:

(一) 供水、供电、供气、电信、有线电视、电梯等生产经营企业违反本条例第十五条第一款第(一)项规定提供相关服务的,责令改正,没收违法所得,处以一万元以上五万元以下罚款;

(二) 建设工程设计单位违反本条例第十五条第一款第(二)项规定出具正式的设计施工图纸的,没收违法所得,处以一万元以上五万元以下罚款;

(三) 建筑施工单位或者个人违反本条例第十五条第一款第(三)项规定从事建筑施工活动的, 责令改正, 没收违法所得, 处以五万元以上十万元以下罚款;

(四) 工程监理单位违反本条例第十五条第一款第(三)项规定从事监理活动的, 责令改正, 没收违法所得, 处以一万元以上五万元以下罚款;

(五) 出售预拌混凝土的单位或者个人违反本条例第十五条第一款第(四)项规定出售预拌混凝土的, 责令改正, 没收违法所得, 处以五万元以上十万元以下罚款。

第三十三条 城市管理综合执法机关、街道办事处、镇人民政府查处违法建设的直接负责的主管人员和其他直接责任人员有下列情形之一的, 由其所在单位、上级行政机关或者行政监察机关责令改正或者处分:

(一) 违反本条例第十二条规定, 接到投诉、举报后不受理、登记、处理, 或者不在规定的期限内将处理情况和处理结果书面告知投诉、举报人的;

(二) 违反本条例第十四条第二款规定, 接到相关行政管理

部门、管理机构告知的违法建设信息后，不依法进行处理，或者不将处理情况书面向相关行政管理部门、管理机构反馈的；

（三）违反本条例第十六条第一款规定，在责任地段内，不履行日常巡查职责，未能及时发现违法建设，情节严重，或者发现后不报告、不制止，情节严重的；

（四）违反本条例第十七条规定，对在建违法建设应当依法处理而不处理，情节严重的；

（五）违反本条例第二十条、第二十四条规定，对应当依法拆除、没收实物或者违法收入的违法建筑物、构筑物不予没收，或者以罚款代替拆除或者没收的；

（六）违反本条例第二十条规定，在强制拆除违法建设的过程中不履行配合义务，情节严重或者造成严重后果的；

（七）违反本条例第二十九条规定，未按规定的办案时限处理违法建设，情节严重的。

依照本条例负有协助查处职责的部门和单位不支持、不配合，导致城市管理综合执法机关无法或者难以查处违法建设的，城市管理综合执法机关负责查处违法建设的主管人员或者直接责任

人员可以减轻或者免于处分。

第三十四条 城乡规划、国土房管、建设、工商、卫生、文化广电、公安、水务等行政管理部门和出租屋租赁备案管理机构不履行或者不认真履行查处违法建设职责的，由其所在单位、上级行政机关或者行政监察机关责令其直接负责的主管人员和其他直接责任人员改正，情节严重的给予处分。

第三十五条 相关行政管理部门和档案机构未按照本条例第十条规定向城市管理综合执法机关提供相关信息或者档案资料的，由其所在单位、上级行政机关或者行政监察机关责令限期改正，造成严重后果的，给予处分。

第三十六条 相关行政管理部门越权审批建设工程项目或者有其他违法审批情形的，由其所在单位、上级行政机关或者行政监察机关对其直接负责的主管人员和其他责任人员给予处分；给当事人造成损失的，应当依法予以赔偿。

第三十七条 城市管理综合执法机关、镇人民政府在查处违法建设过程中，侵犯当事人合法权益，造成损害的，应当依法予以赔偿。

第三十八条 居民委员会、村民委员会违反本条例规定，不履行报告、劝阻和协助职责的，由街道办事处、镇人民政府予以通报批评，责令限期改正；逾期不改正的，街道办事处或者镇人民政府可以建议依法罢免居民委员会、村民委员会负有责任的相关管理人员的职务。

第三十九条 违法建设的建设单位、施工单位和监理单位的直接责任人和主管人员，属于行政监察对象的，城乡规划行政管理部门、城市管理综合执法机关、镇人民政府可以向有管辖权的行政监察机关或者其上级主管部门提出处分建议。行政监察机关或者相关上级主管部门查证属实后，应当责令改正，情节严重的给予处分。

第四十条 违反本条例规定，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十一条 市人民政府可以根据实际情况制定本条例的实施细则。

第四十二条 本条例自 2013 年 3 月 1 日起施行。