

# 海南省查处违法建筑若干规定

(2012年11月27日海南省第四届人民代表大会常务委员  
会第三十五次会议通过 2012年11月27日海南省人民代  
表大会常务委员会公告第105号公布 自2013年1月1  
日起施行)

**第一条** 为了加强城乡规划管理，查处违法建筑，维护社会公共利益，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《海南省城乡规划条例》等法律法规，结合本省实际，制定本规定。

**第二条** 本省行政区域内查处违法建筑适用本规定。

**第三条** 本规定所称违法建筑是指违反城乡规划管理的违法建筑，包括城镇违法建筑和乡村违法建筑。

城镇违法建筑是指城市、镇、特定地区规划区范围内未取得建设工程规划许可、临时建设工程规划许可或者未按照许可的内容进行建设的建筑物、构筑物。

乡村违法建筑是指乡、村庄规划区范围内依法应当取得而未

取得乡村建设规划许可、临时乡村建设规划许可或者未按照许可的内容进行建设的建筑物、构筑物。

**第四条** 省人民政府城乡规划主管部门负责全省查处违反城乡规划管理的违法建筑工作。

市、县（区）、自治县人民政府统一领导和组织本行政区域内的查处违法建筑工作，建立健全查处违法建筑工作责任制和行政问责制。

市、县（区）、自治县人民政府城乡规划主管部门、城市管理综合行政执法机关（以下统称负有查处职责的机关）按照各自职责，负责查处城镇违法建筑。

国土、公安、建设、住房、水务、文体、园林绿化、卫生、食品药品监督、工商、消防以及监察等部门按照各自的职责，做好查处违法建筑的相关工作。

乡镇人民政府负责查处乡村违法建筑。

**第五条** 市、县（区）、自治县人民政府及其城乡规划主管部门应当加强城乡规划编制工作，提高城镇控制性详细规划和乡、村庄规划的覆盖率，建立健全城乡规划行政许可的实施机制。

城乡规划主管部门应当组织开展城乡规划宣传、教育工作，提高公民遵守城乡规划的意识。

**第六条** 任何单位和个人都应当遵守本规定，服从城乡规划管理。

任何单位和个人有权就涉及其利害关系的建设活动是否符合规划要求向城乡规划主管部门查询，并就发现的城镇违法建筑向负有查处职责的机关举报。

负有查处职责的机关应当对举报及时调查处理，在受理举报后 30 个工作日内将处理情况反馈举报人，并在处理结束后 7 个工作日内将处理结果书面告知举报人。负有查处职责的机关应当为举报人保密。

市、县（区）、自治县人民政府应当建立和完善城镇违法建筑举报制度，向社会公布电子邮箱和统一的举报电话。举报经查证属实的，对举报人给予表彰、奖励。

**第七条** 市、县（区）、自治县人民政府负有查处职责的机关、乡镇人民政府应当建立查处违法建筑地段责任制和日常巡查制度，实行网格化监控管理，及时发现和调查处理违法建筑。

**第八条** 对正在建设的城镇违法建筑，市、县（区）、自治县人民政府负有查处职责的机关应当立即书面责令当事人停止建设，并通知供水、供电企业停止提供服务。当事人不停止建设的，负有查处职责的机关应当立即报告所在地市、县（区）、自治县人民政府，市、县（区）、自治县人民政府可以责成有关行

政执法机关查封施工现场。

**第九条** 负有查处职责的机关责令停止建设或者发现已经建成的城镇违法建筑,属于尚可采取改正措施消除对规划实施影响的,应当责令限期改正;改正后处该建设工程造价 5%以上 10% 以下的罚款。对逾期不改正或者无法采取改正措施消除对规划实施影响的城镇违法建筑,能够拆除的,应当责令限期拆除;不能拆除的,没收实物或者违法收入,可以并处该建设工程造价 10% 以下的罚款。

**第十条** 城镇违法建筑当事人逾期不拆除的,负有查处职责的机关应当在 5 个工作日内,将逾期未拆除的情况报告城镇违法建筑所在地市、县(区)、自治县人民政府。市、县(区)、自治县人民政府应当在 10 个工作日内责成有关行政执法机关实施强制拆除。

对城镇违法建筑实施强制拆除前,市、县(区)、自治县人民政府及其有关行政执法机关应当制订工作方案、应急预案,并确定公安机关、乡镇人民政府、街道办事处、居(村)民委员会等单位的职责。

**第十一条** 乡镇人民政府发现正在建设或者已经建成的乡村违法建筑后,应当立即书面责令正在建设的违法建筑停止建设,并作出如下处理:

（一）未取得规划许可但符合乡、村庄规划的，责令补办有关规划手续；不符合乡、村庄规划的，责令限期改正；逾期不改正的，限期拆除；

（二）已经取得规划许可，但违反规划许可内容进行建设的，责令限期改正，逾期不改正的，限期拆除。

乡村违法建设当事人逾期不拆除的，由乡镇人民政府组织拆除，市、县（区）、自治县人民政府可以责成规划、国土、公安等部门协助，当地村民委员会应当予以配合。

本规定实施前，在农民集体所有建设用地上已经建成乡村基础设施、公益设施以及农民个人在原有宅基地上已经建成村民住宅，按照规定应当取得乡村建设规划许可、临时乡村规划许可而未取得的，但符合乡、村庄规划和建设工程施工许可管理以及其他建设工程质量管理规定的，可以责令限期改正，完善有关行政管理手续。

查处乡村违法建筑的具体办法由省人民政府另行制定。

**第十二条** 查封施工现场应当在现场公告查封决定。

实施查封施工现场时，应当通知当事人清理有关工具、物品。当事人拒不清理的，可以一并查封，并制作财物清单由当事人签字确认。当事人不签字的，可以由违法建筑所在地居民委员会、村民委员会确认。公安机关、街道办事处以及供水、供电企业应

当对查封施工现场工作予以协助和配合。

**第十三条** 强制拆除违法建筑，应当提前 5 个工作日在现场公告强制拆除决定，告知实施强制拆除的时间、相关依据、当事人的权利和义务等。当事人是公民的，通知本人到场；当事人是法人或者其他组织的，通知其法定代表人、主要负责人到场。当事人拒不到场的，邀请见证人到场，由见证人和行政执法人员在现场笔录上签名或者盖章。实施强制拆除的行政机关应当通知当事人清理有关物品，当事人拒不清理的，应当制作财物清单并由当事人签字确认。当事人不签字的，可以由违法建筑所在地居民委员会、村民委员会确认。实施强制拆除的行政机关应当将财物运送到指定场所，交还当事人，当事人拒绝接收的，依法办理提存。

实施强制拆除应当制作笔录并摄制录像。

**第十四条** 负有查处职责的机关处理正在建设的城镇违法建筑，应当自发现或者受理举报之日起 30 个工作日内作出处理决定；案情特别重大或者复杂的，经负有查处职责的机关主要负责人批准，可以适当延期，但最长不得超过 60 个工作日。

负有查处职责的机关处理已经建成的城镇违法建筑，应当自发现或者受理举报之日起 45 个工作日内作出处理决定；案情特别重大或者复杂的，经负有查处职责的机关主要负责人批准，可

以适当延期，但最长不得超过 90 个工作日。

**第十五条** 下列部门和单位应当协助防止和查处城镇违法建筑：

（一）建设主管部门对未依法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；

（二）房地产管理部门在办理房屋初始登记手续时，对无法提供建设工程规划验收合格证件的，不得核发房屋所有权证书；

（三）工商、卫生、食品药品监督、文体、公安、消防等主管部门核发有关证照时，对无法提供有关建筑物、构筑物合法证明的，不得核发有关证照；

（四）街道办事处、居（村）民委员会、物业服务企业在本区域内发现城镇违法建筑的，应当及时向当地负有查处职责的机关报告并予以配合；

（五）公安机关负责依法查处城镇违法建筑执法现场出现的有关违法犯罪行为。

**第十六条** 市、县（区）、自治县人民政府应当建立和完善本行政区域内查处城镇违法建筑的信息共享机制，利用网格化管理信息系统、卫星遥感监测、电子政务网络、基础地理信息系统等技术手段和信息资源，建立查处违法建筑信息平台，实现信息

互通和数据共享。

**第十七条** 省和市、县（区）、自治县人民政府应当加强查处违法建筑工作的绩效考评，对下级人民政府不履行查处违法建筑属地管理职责或者组织查处违法建筑不力的进行督办督察，并对政府主要负责人予以问责。

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监察机关对其政府分管领导、主管人员或者直接责任人员给予通报批评或者行政处分。

**第十八条** 行政机关及其工作人员有下列未履行查处城镇违法建筑相关职责情形的，由相关主管部门或者监察机关责令改正，通报批评，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）负有查处职责的机关及其工作人员接到举报后不受理、登记、处理，或者不在规定的期限内将处理结果书面告知举报人的；

（二）泄露举报事项、举报受理情况以及举报人信息的；

（三）负有查处职责的机关、乡镇人民政府、街道办事处工作人员在责任地段内，不履行日常巡查职责，未能及时发现违法建筑，或者发现后不报告、不制止的；



（四）负有查处职责的机关对正在建设的违法建筑应当依法处理而不处理的；

（五）负有查处职责的机关对应当依法拆除、没收实物或者违法收入的违法建筑不予拆除、没收，或者以罚款代替拆除、没收的；

（六）乡镇人民政府、街道办事处及其工作人员在强制拆除违法建筑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）负有查处职责的机关未按照规定的时限处理违法建筑的。

负有查处职责的机关及其工作人员还有其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、索贿受贿情形的，依照前款规定处理。

依照本规定负有协助查处职责的部门和单位不支持、不配合，导致负有查处职责的机关无法或者难以查处违法建筑的，负有查处职责机关的主管人员或者直接责任人员可以减轻或者免予处分。

**第十九条** 公安、建设、工商、卫生、食品药品监督、文体、房管、消防等负有协助查处违法建筑职责的部门不履行协助查处职责或者协助查处不力的，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；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第二十条** 供水、供电企业违反本规定对违法建筑提供服务的，由负有查处职责的机关责令停止服务行为，没收违法所得；拒不停止服务行为的，处以 5 万元以上 10 万元以下的罚款。

**第二十一条** 阻碍负有查处职责的机关工作人员依法执行职务，或者隐藏、转移、变卖、损毁行政执法机关依法查封的财物的，由公安机关依法予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第二十二条** 本规定所称尚可采取改正措施消除对规划实施影响的城镇违法建筑，包括：

（一）未取得建设工程规划许可证，但已取得城乡规划主管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符合审查文件要求的；

（二）未按照建设工程规划许可证的内容进行建设，但是可以通过改建或者部分拆除达到与许可证要求一致的。

**第二十三条** 违法建筑具有下列情形之一的，属于本规定第九条所称不能拆除的城镇违法建筑：

（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。

负有查处职责的机关在认定不能拆除的城镇违法建筑时，应当会同土地、住房等行政管理部门组织专家进行论证；案情重大、复杂的，还应当征求该城镇违法建筑所在地人民政府的意见。

**第二十四条** 本规定所称建设工程造价，是指存在违反城乡规划事实的建筑物、构筑物单体造价。

已经完成竣工结算的违法建筑，建设工程造价应当以竣工结算价计算；尚未完成竣工结算的违法建筑，可以根据工程已完工部分的施工合同价计算；未依法签订施工合同或者当事人提供的施工合同价明显低于市场价格的，负有查处职责的机关应当委托有资质的造价咨询机构评估确定。

**第二十五条** 本规定所称违法收入，按照违法建筑查处时当地相当等级商品房价格确定，商品房价格由负有查处职责的机关委托有资质的评估机构进行评估；不能以商品房价格计算的，按照违法建筑工程造价确定。

**第二十六条** 本规定具体应用问题由省人民政府负责解释。

**第二十七条** 本规定自 2013 年 1 月 1 日起施行。