

# 泸州市违法建设治理条例

(2016年11月18日泸州市第七届人民代表大会常务委员会第四十六次会议通过 2017年3月29日四川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)

## 第一章 总则

**第一条** 为了有效治理违法建设，维护城乡规划建设秩序，消除安全隐患，提高城乡人居环境质量，根据《中华人民共和国城乡规划法》《四川省城乡规划条例》和《四川省人民代表大会常务委员会关于制止和查处违法建设的决定》等法律、法规，结合泸州市实际，制定本条例。

**第二条** 泸州市行政区域内治理城市、镇、乡、村规划区内的违法建设，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。

违法建（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** 违法建设治理遵循属地管理、分级负责、预防为主、依法治理的原则。

**第五条** 市、县（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。

市、县（区）人民政府应当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。

乡（镇）人民政府、街道办事处应当按照市、县（区）人民政府的安排，负责违法建设治理工作。

**第六条** 市人民政府城市管理行政执法部门负责市城市规划区内的违法建设查处工作的指导、监督和考核，负责跨区县的、重大复杂的违法建设查处工作。

区人民政府城市管理行政执法部门负责本行政区域城市规划区内的违法建设查处工作；县人民政府城乡规划行政执法部

门负责县城、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。区人民政府可以确定城市管理行政执法部门负责乡、村规划区内的违法建设查处工作；县人民政府可以确定城乡规划行政执法部门负责乡、村规划区内的违法建设查处工作。

以上负责违法建设查处工作的行政机关，统称为查处机关。

**第七条** 市、县（区）人民政府城乡规划、住房和城乡建设、国土资源、工商行政管理、公安、消防、人民防空、经济和信息化等部门按照各自职责做好违法建设治理相关工作。

**第八条** 市、县（区）、乡（镇）人民政府应当将违法建设治理工作经费纳入本级财政预算。

## 第二章 预防与监管

**第九条** 市、县（区）、乡（镇）人民政府应当加强对城乡规划法律、法规和违法建设治理的宣传，增强全社会遵守城乡规划的意识。

**第十条** 公民、法人和其他组织应当举报违法建设。

市、县（区）人民政府应当建立健全违法建设举报制度，向社会公布举报电话、电子邮箱和网站等，接受举报，处理情况应当向社会公开，接受监督。

查处机关应当对举报情况及时调查处理，并将处理情况反

馈举报人，为举报人保密。

**第十一条** 县（区）人民政府应当建立健全违法建设地域责任制和巡查制度，形成以乡（镇）、街道、社区、村组、物业小区为单位的巡查网络，分片区落实责任，实行网格化监管。

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

（一）住房和城乡建设行政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；对附有违法建设的建设工程，不得通过综合竣工验收备案；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；对物业服务企业履行违法建设治理协助义务实行信用记分管理；

（二）城乡规划行政主管部门应当将安全防范设施建设设计要求纳入规划条件，对城乡规划实施情况进行监督检查，严格建设工程验线和规划核实，对附有违法建设的建设工程，不得通过规划核实；

（三）不动产登记机构对经查处机关依法认定附有违法建设的不动产，应当限制办理变更、转移、抵押登记手续；

（四）工商行政管理部门负责查处房地产开发企业、房地产权利人、房地产中介服务机构等在广告中出现可以擅自改变房屋结构、使用面积等虚假的宣传；

（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，依法追究法律责任；

（六）查处机关应当将违法建设查处认定结果书面通报相关部门，工商行政管理、食品药品监管、税务、文化、安全生产监督、公安、消防、人民防空等部门对以违法建设作为生产、经营场所的单位和个人，不得为其办理相关证照、登记或者备案手续。

**第十三条** 下列组织和单位应当各自履行相应义务：

（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）供水、供电、供气企业不得对查处机关告知的违法建设提供服务。

**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、在公共区域搭建建（构）筑物等；

（二）承接违法建设项目施工，向违法建设提供水、电、气等接驳；

（三）利用违法建构（筑）物获取利益；

（四）其他违法建设行为。

**第十五条** 市、县（区）人民政府住房和城乡建设行政主管部门在建设工程综合竣工验收备案时，应当听取查处机关、

乡（镇）人民政府、街道办事处对建设工程是否附有违法建构（筑）物的意见，并进行核实。

**第十六条** 查处机关应当将受到行政处罚的违法建设单位和个人有关信息函告征信机构，纳入社会信用体系。

### 第三章 调查与处理

**第十七条** 查处机关调查、处理违法建设时，可以采取下列措施：

（一）书面责令当事人停止建设或者限期改正；

（二）当事人拒不停止建设的，依法扣押施工工具、查封施工现场；仍不停止建设的，立即拆除继续建设部分的违法建（构）筑物；

（三）将违法建设书面告知供水、供电、供气企业，并抄告违法行为人；

（四）不动产附有违法建（构）筑物的，函告不动产登记机构，依法对不动产限制办理变更、转移、抵押登记手续，违法建（构）筑物依法查处并整改完毕的，函告不动产登记机构解除限制；

（五）在违法建（构）筑物所在地公示违法建设基本信息。

**第十八条** 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行为，有下列情形之一的，属

于尚可采取改正措施消除对规划实施影响的情形：

（一）取得建设工程规划许可证，但未按照建设工程规划许可证的规定进行建设，在限期内采取局部拆除等整改措施，能够使建设工程符合建设工程规划许可证要求的；

（二）未取得建设工程规划许可证即开工建设，但已取得城乡规划行政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能够符合审查文件要求的。

**第十九条** 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行为，除属于本条例第十八条规定的情形以外，均属无法采取改正措施消除影响规划实施的情形。

**第二十条** 拆除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建（构）筑物，可能影响相邻建筑安全、损害无过错利害关系人合法权益或者对公共利益造成重大损害的等，属于不能拆除的情形。

**第二十一条** 城乡规划、住房和城乡建设等行政主管部门应当按照查处机关书面协助函的要求提供规划、建设的许可、审查、验收等证明材料。

城乡规划行政主管部门应当对建（构）筑物是否违反规划出具书面意见。

**第二十二条** 查处在建的违法建设，查处机关应当自发现

违法建设之日起三十日内作出行政处理决定；案情重大或者复杂的，经本机关负责人批准，可以适当延期，但延长期限最长不得超过六十日。

查处已经建成的违法建（构）筑物，查处机关应当自发现违法建（构）筑物之日起六十日内作出行政处理决定；案情重大或者复杂的，经本机关负责人批准，可以适当延期，但延长期限最长不得超过九十日。

查处违法建设需要进行鉴定或者检测的，鉴定和检测的时间除外。

## **第四章 强制拆除**

**第二十三条** 查处机关作出限期拆除决定后，当事人逾期不拆除的，具有强制拆除权的机关应当在两个工作日内，在违法建（构）筑物所在地的显著位置和本级人民政府、本单位门户网站或者市级公开发行的报刊上张贴或者刊登催告书，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，同时公告限定当事人在三日内自行拆除。当事人逾期不拆除的，具有强制拆除权的机关应当按照法定程序实施强制拆除。

**第二十四条** 无法确定违法建（构）筑物的建设者、所有人、管理人的，查处机关可以在公共媒体或者违法建（构）筑



物所在地显著位置发布公告，督促建设者、所有人、管理人依法接受处理，公告期限不得少于六十日。

公告期限届满仍无法确定建设者、所有人、管理人的，由查处机关报同级人民政府批准后，对违法建（构）筑物依法组织拆除。

**第二十五条** 实施强制拆除时，具有强制拆除权的机关应当责令当事人搬出违法建（构）筑物内的财物。当事人拒不搬出的，具有强制拆除权的机关应当通知当事人，同时邀请基层组织代表到场见证或者申请公证机构到场公证，对相关财物进行清点登记，并将物品和清单交付当事人。

当事人拒不到场或拒不接收的，通知其七日内到指定地点领取相关财物。逾期不领取的，对易腐烂、易变质的物品，由具有强制拆除权的机关依法进行拍卖或者变卖。

**第二十六条** 强制拆除可以委托具有专业资质的单位实施。对拆除技术难度不大的，可以由具有强制拆除权的机关实施。

**第二十七条** 实施强制拆除应当全程同步录音录像，制作强制拆除记录并附卷保存。

## 第五章 法律责任

**第二十八条** 违反本条例，法律、法规已有规定的，从其规定。

**第二十九条** 违反本条例规定，有下列情形之一的，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行政处分：

（一）巡查责任单位不履行巡查职责，未发现违法建设或者发现后不及时劝阻、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）住房和城乡建设行政主管部门对违法建设项目通过验收备案的；

（四）城乡规划行政主管部门对违法建设项目通过规划核实的；

（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变更、转移、抵押登记手续的；

（六）工商行政管理部门对房地产广告中的虚假宣传不依法履行监管查处职责的；

（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）住房和城乡建设、城乡规划等行政主管部门未按照要求提供相关证明材料和出具书面意见的；

（九）工商行政管理、食品药品监管、税务、文化、安全生产监督、公安、消防、人民防空等部门，明知当事人利用违法建（构）筑物作为生产、经营场所而为其办理相关证照、登

记或者备案手续的；

（十）供水、供电、供气企业不按照本条例规定履行义务的；

（十一）其他在违法建设治理中的违法行为。

**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。

**第三十一条** 属于本条例第十八条规定的情形，对按期改正违法建设部分的，处建设工程造价百分之五的罚款；逾期不改正的，依法采取强制拆除等措施，并处建设工程造价百分之十的罚款。

违法行为情节轻微并及时自行纠正，没有造成危害后果的，不予行政处罚。

**第三十二条** 属于本条例第十九条规定的情形，对逾期不拆除的，依法强制拆除，并处建设工程造价百分之十的罚款。

**第三十三条** 属于本条例第二十条规定的情形，应当依法没收实物或违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。

**第三十四条** 违反本条例规定，自用或者向他人提供违法建（构）筑物作为生产、经营场所的，责令改正，没收违法所得，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。明知是违法建（构）筑物而使（租）用

该场地作为生产、经营场所的，责令改正，没收违法所得，处二千元以上一万元以下罚款；情节严重的，并处一万元以上五万元以下罚款。

**第三十五条** 违反本条例规定，供水、供电、供气企业向违法建设提供服务的，责令改正，可以处五千元以上二万元以下罚款。

其他单位和个人向违法建设提供水、电、气接驳的，责令改正，可以处一千元以上五千元以下罚款。

**第三十六条** 违反本条例规定，建筑施工单位、个人承接违法建设施工的，责令改正；拒不改正的，没收违法所得，对单位处二万元以上十万元以下罚款，对个人处二千元以上一万元以下罚款。

**第三十七条** 物业服务企业未履行巡查义务的，发现违法建设不予制止、不及时报告的，责令限期改正，可以处一万元以上三万元以下罚款。

**第三十八条** 房地产开发企业、房地产权利人、房地产中介服务机构在房地产广告发布中作出可以改变房屋结构、使用面积等虚假或引人误解的宣传的，依照《中华人民共和国广告法》的规定予以处罚。

**第三十九条** 本条例规定的行政处罚，除第十二条第四项有明确规定的以外，由查处机关实施。

**第四十条** 公民、法人和其他组织认为行政机关的行政行

为侵犯其合法权益的，可以依法申请行政复议或者提起诉讼；造成损害的，可以依法请求赔偿。

## **第六章 附则**

**第四十一条** 本条例自 2017 年 5 月 1 日起施行。

**第四十二条** 市人民政府可以根据实际情况制定本条例的实施意见。