

汕自然资规字 2021002 号

汕头市自然资源局
汕头市农业农村局
汕头市城市管理和综合执法局

文件

汕自然资发〔2021〕69 号

汕头市自然资源局 汕头市农业农村局
汕头市城市管理和综合执法局关于
印发《汕头市违法建设分类处置
指导意见》的通知

各区县人民政府，各管委会，市政府有关部门、有关直属机构：

为进一步深入稳妥推进我市违法建设专项治理工作，汕头市自然资源局、汕头市农业农村局、汕头市城市管理和综合执法局研究制定了《汕头市违法建设分类处置指导意见》。现印发给你们，请认真贯彻执行。



2021 年 6 月 24 日

鳳縣資烈自市吳縣
科文鳳林亦業亦市吳縣
鳳武府合烈縣縣督市縣市吳縣



汕头市违法建设分类处置指导意见

为全面开展违法建设专项治理工作，指导各区（县）依法推进违法建设的分类处置，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》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国行政强制法》等法律法规，结合我市实际情况，特制订本意见。

一、适用范围

本意见适用于全市违法建设清查整治工作。违法建设是指违反土地管理、城乡规划、建筑管理等法律法规和规章，未经土地、规划、建设等审批部门批准，或不按批准要求进行建设的建（构）筑物，主要包括农村村民住宅、公共服务设施及一般违法建设。

农村村民住宅是指农村村民在集体土地上建设的居住用房，包括村（居）民委员会集中建设的农村村民住宅。

公共服务设施是指用于文化、教育、体育、卫生、行政办公及社区服务等非营利性用途的建（构）筑物。

一般违法建设是指除农村村民住宅和公共服务设施外的其他违法建设。

二、基本原则

（一）坚持依法行政原则。坚持有法必依、执法必严、违法必惩，做到依法认定、依法处置、依法拆除，确保定性准确，适用法律正确，树立法治权威。

（二）坚持公平公正原则。坚持对违法建设不开后门、不留死角、一查到底，确保公平公正。坚持“开前门、堵后门”，及时疏导群众合理完善手续，维护社会和谐稳定。

（三）坚持“属地管理、守土有责、条块结合、以块为主”的原则，各区（县）政府突出重点、以点带面，持续精准发力，实施分类、分步循序渐进策略；市直相关职能部门要切实履行行业监管职责，按照具体分工，充分发挥政策指导和工作监督、检查作用，密切配合，全力推进违法建设治理工作落实。

三、分类处置意见

从严打击违法建设行为，按照“管住现在、规范未来、遏制增量、消化存量”的原则，违法建设的处置以拆除为主，没收、纳入监管为辅。

（一）对存在以下情形的，依法可以拆除的，坚决予以拆除：

1.位于生态保护区、水源保护区、基本农田保护区、历史文化保护区、风景名胜区、自然保护区、公园、湿地等生态敏感区域以及城市主次中心、城市出入口等城市景观敏感区域的；

2.占用高速公路、高速铁路、建筑控制红线、供水、供电、供油、供气、通信、工业管道等公共基础设施用地以及在已征土地上抢建、加建，影响重大基础设施建设和重点项目落实的；

3.影响“三旧”改造、城中村改造、棚户区改造和农村人居环境综合整治以及占用道路（含主次干道、内街小巷、人行道等）、绿地、广场等公共空间或小区业主共有场地；

4.影响公共卫生、公共安全、城市交通等公共利益的；

5.影响消防、防汛、人民防空、机场净空、防灾抢险、国防等设施的正常运作及应急通道通行的，对城市安全构成威胁的；

6.存在重大安全隐患且无法整改消除以及影响规划实施且无法改正等情形的；

7.严重违反土地管理、城乡规划、军事保护、农业农村、交通运输、水利、生态环境、应急管理、林业等法律法规应当拆除的；

8.市、区（县）政府认为应当拆除，且依法可以采取拆除或者没收方式处置的违法建设。

（二）符合以下情形的，可依法采取没收实物或者违法收入方式处置：

1.对符合《汕头经济特区城乡规划条例》第九十六条规定，拆除可能影响相邻建筑安全、损害无过错利害关系人合法权益，对社会公共利益造成重大损害的，或者违法建筑与合法建筑整体施工并在建筑结构上具有整体性，拆除违法建筑将严重影响合法建筑结构安全的；

2.用于市政服务设施等公共服务和管理需要的；

3.法律、法规规定的其他情形。

（三）对符合以下类别及情形的，且不符合上述必须拆除或者没收的违法建设，可以采取纳入监管方式处置：

1.一般违法建设

(1)对属 2016 年 7 月 7 日前建设的国有建设地上的高新技术企业厂房、先进制造业厂房、集体建设地上的工业厂房，纳入监管。

本意见所称高新技术企业是指经国家、省、市有关部门认定的高新技术企业；所称先进制造业是指市政府印发的《汕头经济特区现代产业目录》中所列的先进制造业项目。

(2)对属 1990 年 4 月 1 日前有合法的国有建设用地手续但无合法报建手续的违法建设，纳入监管。

(3)对属 2008 年 1 月 1 日前有合法的集体建设用地手续但无合法报建手续的违法建设，纳入监管。

(4)对未取得合法用地手续但已取得合法报建手续的违法建设，纳入监管。

(5)未按照建设工程规划许可内容进行建设，但是可以通过变更相关规划许可、改建或者部分拆除达到与许可要求一致的，纳入监管并要求其及时进行变更、改建或部分拆除完成处置。

2.农村村民住宅的违法建设

(1) 2014 年 12 月 1 日前已建成的农村村民住宅，有集体土地使用证或按照村民组织法规定的公开决策程序安排给本村村（居）民的，纳入监管。

(2) 2014 年 12 月 1 日前已动工建设但未完工的农村村民住宅，有集体土地使用证或按照村民组织法规定的公开决策程序安排给本村村（居）民的，6 层（含 6 层）以下部分纳入监管，

6 层以上部分予以拆除。

（3）当事人为居住需要建设，符合土地利用总体规划或城乡规划及一户一宅要求、且对周边区域的规划建设和利害关系人不产生影响的农村住宅，纳入监管。

（4）对符合土地利用总体规划、但超过农村村民住宅批准用地面积的违法建设，属于因住宅结构原因不宜拆除的，纳入监管。

（5）属农村低保户、无房户、危房户等特殊困难家庭的居住类违法建设，或因自然灾害灭失在原址新建或者异地重建的房屋，其违法建设拆除后无房居住的，纳入监管。

（6）2016 年 7 月 7 日前集体建设用地上村（居）民委员会（集体经济组织）集中建设的农村村民住宅，不存在严重违反土地利用总体规划和城乡规划，不存在重大安全隐患的，纳入监管。

3.公共服务设施的违法建设

（1）村集体经济组织在本村集体建设用地、留用地范围内建造用于村集体公益事业或者公共活动场所的建筑，纳入监管。

（2）公共卫生、自然灾害、事故灾难、社会安全等公共突发事件所需建设的建筑纳入监管，在完成应急任务后予以拆除。

（3）重大基础设施工程项目、重大民生工程项目拆迁安置，符合土地利用规划和城乡规划条件的，纳入监管。

四、处置要求

各区（县）规划行政执法主管部门应推动建立辖区违法建设

数据库，对辖区违法建设逐宗立卡建档，分类处置、规范管理。

（一）对于采取拆除方式处置的违法建设，应当作出限期整改的决定，责令建设单位或者个人限期整改。建设单位或者个人逾期不整改的，应进行催告；催告后仍不履行限期拆除义务的，由街道办事处（镇人民政府）依法组织强制拆除，或者由作出行政处罚决定的行政部门依法申请法院强制执行。

（二）对于采取没收方式处置的，属集体土地上的违法建设，由属地区（县）人民政府落实违法建设所在的街道办事处（镇人民政府）根据实际，做好管控或安排合理利用；属国有土地上的违法建设，由违法建设所在的区（县）政府根据实际，做好管控或安排合理利用。对于采取纳入监管方式处置的，各属地街道办事处（镇人民政府）应做好违法建设公共卫生、公共安全、安全等的日常监管工作。

（三）对于采取纳入监管方式处置的一般违法建设，有合法用地手续但未取得建设工程规划许可证，符合城乡规划建设用地性质和建设时城乡规划技术要求的，按现状予以规划现状确认，建设单位或者个人应在处置意见作出后六个月内凭用地权属来源文件、城乡规划确认文件、有资质的消防技术服务机构出具的相关文件、有资质的房屋安全鉴定机构出具的房屋安全鉴定书等材料依法依规申请办理相关手续，一年内未能完善手续的依法依规予以拆除。

（四）对于采取纳入监管方式处置的农村村民住宅，6层以

下部分凭集体土地使用证或按照村民组织法规定的公开决策程序安排给本村村(居)民用于建设农村村民住宅并经镇政府(街道办事处)统一安排使用的有关用地权属来源材料、符合城乡规划用途证明文件、有资质的房屋安全鉴定机构出具的房屋安全鉴定书(二层以下含二层的不需提供安全鉴定书)等材料依法依规申请办理相关手续。符合农村不动产登记“房地一体”制度要求的,依法对宅基地进行确权登记。

(五)对于采取纳入监管或者没收方式处置的公共服务设施,符合土地利用总体规划和城乡规划的,依法可予完善相关手续的,应由建设单位或其主管部门及时申办有关手续。

(六)对涉及重大维稳问题的,由各区(县)政府按照社会稳定风险评估后依法妥善处理。

(七)对属于汕头市“散乱污”工业企业(场所)专项整治行动的违法建设,按照《汕头市“散乱污”生产及经营场所分类处置工作指引》进行处置。

(八)未拆除的违法建设存在未按汕头机场一级净空标准建设的,按照市政府有关要求执行,及时消除影响。

(九)违法建设建设单位或者个人对申请办理有关手续时提供信息和证明材料真实性负责。若发现存在弄虚作假,一经查实,撤销原办理手续,由区(县)政府依法组织查处。

(十)违法建设分类处置过程中发现工作人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等情形的,由上级主管单位或纪检监察机关严

肃追究责任。

五、说明

（一）汕头经济特区保税区、高新技术产业开发区、华侨经济文化合作试验区范围内的违法建设，由各管委会按本意见落实处置。各区（县）政府、管委会可以根据本处置意见制定本辖区违法建设分类处置的具体意见。

（二）2016年7月7日为住房城乡建设部下发《城市建成区违法建设专项治理工作五年行动方案》的时间，结合《汕头市人民政府关于印发汕头市建成区存量违法建设分类处理意见的通知》（汕府〔2019〕51号）的处置意见，保留该时间节点；1990年4月1日为《中华人民共和国城市规划法》开始施行时间；2008年1月1日为《中华人民共和国城乡规划法》开始施行时间；2014年12月1日为《汕头市经济特区农村村民住宅建设管理办法》开始实施时间。

（三）本意见自2021年7月1日起实施，有效期至2024年6月30日。