

# 汕头市人民政府文件

汕府〔2019〕51 号

## 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

各区县人民政府，市政府有关部门、有关直属机构：

《汕头市建成区存量违法建设分类处理意见》已经 2019 年 4 月 24 日召开的第十四届 44 次市政府常务会议审议原则同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径与市自然资源局、市城市管理和综合执法局联系。



## 汕头市建成区存量违法建设分类处理意见

为贯彻落实《住房和城乡建设部关于印发城市建成区违法建设专项治理工作五年行动方案的通知》（建规〔2016〕142号）、《广东省城市建成区违法建设专项治理工作五年行动实施方案（2016—2020年）》（粤建执〔2017〕117号）、《汕头市建成区违法建设专项治理工作五年行动实施方案（2016—2020年）》（汕府办〔2017〕57号）和市委市政府关于违法建设处理的决策部署，依法妥善处理存量违法建设问题，提升城市品位，促进实体经济发展和产业升级，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《汕头经济特区城乡规划条例》等法律法规，制定本处理意见。

### 一、基本原则

各地各部门要高度重视存量违法建设问题的处理，要以习近平新时代中国特色社会主义思想理论和十九大精神为指导，贯彻习近平总书记视察广东重要讲话精神，紧紧围绕《广东省城市建成区违法建设专项治理工作五年行动实施方案（2016—2020年）》、《汕头市建成区违法建设专项治理工作五年行动实施方案（2016—2020年）》的要求和市委市政府关于违法建设处理的决策部署，高度重视存量违法建设问题的处理。要以创建全国文明城市工作为主线，坚持“属地管理、守土有责、条块结

合、以块为主”的原则，实行区县长、管委会主任负责制，切实履行“块”的治理责任，全面统筹整合辖区工作资源，突出重点，攻坚克难，抓紧完成存量违法建设处理工作。

## 二、适用范围

本市建成区内 2016 年 7 月 7 日前未经规划许可或未按规划许可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、集体建设地上的公共服务设施和村（居）民委员会（集体经济组）集中建设的农村村民住宅，2014 年 12 月 1 日前未经规划许可或未按规划许可建设的农村村民自建住宅等存量违法建设的处理适用本处理意见。

建成区内其他存量违法建设的处理按有关法律法规的规定处理。

本处理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；所称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筑物、构筑物。

## 三、责任分工

区县政府、管委会对辖区范围内存量违法建设的治理工作负总责，应当按照“全面摸底、尊重历史、实事求是、分类处理、促进实体经济发展和产业升级”的工作思路，组织本辖区

内存量违法建设的调查工作，摸清底数、建立台账，依法分类开展本辖区内存量违法建设的处理工作。

市直有关部门按照《汕头市建成区违法建设专项治理工作五年行动实施方案（2016—2020年）》的职责分工，支持和配合区县政府、管委会开展存量违法建设处理工作。市城管、自然资源、住建、应急管理等部门应当加强对区县政府、管委会开展存量违法建设处理工作的指导和配合。

#### 四、处理方式

（一）存量违法建设有以下情形之一的，依法拆除：

- 1.没有办理建设用地手续的；
- 2.占用水源保护区用地的；
- 3.占用道路、广场、城市绿地、高压供电走廊、公共设施和公共用地，压占地下管线的；
- 4.位于城市主次中心、历史文化保护区、城市出入口等城市景观敏感地区的；
- 5.存在严重安全隐患的；
- 6.其他严重影响土地利用总体规划和城市规划依法应当拆除的。

属于上述应当拆除的违法建设存在拆除可能影响相邻建设安全、损害无过错利害关系人合法权益或者对社会公共利益造成重大损害；违法建设与合法建设整体施工并在建设结构上具

有整体性，拆除违法建设将严重影响合法建设结构安全等原因不能拆除的，作没收实物或者违法收入处理。

（二）存量违法建设为 2016 年 7 月 7 日前建设的国有建设用地上的高新技术企业厂房、先进制造业厂房、集体建设用地上的工业厂房、集体建设用地上的公共服务设施，但不属于上述应当依法拆除情形的，按以下方式处理：

1.按建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款进行处罚。

2.符合城乡规划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，核收基础设施配套费。当事人可以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、执法部门的处罚文书等材料申请办理不动产登记。

3.不符合城乡规划用地性质和建设时城乡规划技术要求的，不予规划现状确认，可以保留使用，但不予产权登记。区县政府、管委会和相关主管部门应当将其纳入监管范畴，督促当事人消除安全隐患，建立综合监控机制。

（三）存量违法建设为 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，但不属于上述应当依法拆除情形的，按以下方式处理：

1.符合城乡规划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。当事人可以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申请办理不动产登记。

2.不符合城乡规划用地性质和建设时城乡规划技术要求的，不予规划现状确认，可以保留使用，但不予产权登记。区县政府、管委会和相关主管部门应当将其纳入监管范畴，督促当事人消除安全隐患，建立综合监控机制。

（四）存量违法建设为2014年12月1日前农村村民自建住宅，但不属于上述应当依法拆除情形的，按以下方式处理：

1.2014年12月1日以前已建成的，6层（含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）同意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）等材料办理产权登记；6层以上部分保留使用，但不予产权登记，在不动产登记证书的附记中予以相应记载，区县政府、管委会和相关主管部门应当将其纳入监管范畴，督促当事人消除安全隐患，建立综合监控机制。

2.2014年12月1日以前已开工建设但没有完工的,6层(含6层)以下部分可以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)同意安排使用的有关用地权属来源材料、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)等相关材料申请补办乡村建设规划许可证等手续,建成后可以申请办理产权登记;6层以上部分,限期改正,逾期不改正的,可以拆除。

五、违法建设当事人对申请办理有关手续时提供信息和证明材料的真实性负责。若发现存在弄虚作假,一经查实,撤销原办理的手续,由区县政府、管委会依法组织查处。

市有关单位不得为未按本处理意见处理的存量违法建设当事人办理相关登记、报批、报装等手续;已经办理的,接到区县政府、管委会或市相关部门通报后,予以撤销相关手续。

六、本处理意见所指的存量违法建设的违法收入,按照该建设工程的销售平均单价或者市场评估单价与违法建设的面积确定;所指的存量违法建设的建设工程造价按照有违法建设情形的单项工程造价确定,其中房屋建筑工程按照单体建筑物工程造价确定,建设工程造价标准按照住房和城乡建设部门、发展和改革委员会发布的有关文件执行。

本处理意见所指的建设工程造价按照住房和城乡建设部

门、发展和改革部门发布的有关文件执行。

七、各区县政府、管委会可以根据本处理意见制定本辖区存量违法建设的具体处理意见。

八、本处理意见自 2019 年 5 月 13 日起实施，有效期至 2020 年 12 月 31 日。

**公开方式：**主动公开

---

抄送：市纪委监委，市委各部委办，市人大常委会办公室，市政协办公室，汕头警备区，市法院、检察院，各民主党派，各人民团体，各大专院校，各新闻单位，中直和省直驻汕单位，驻汕部队。

---

汕头市人民政府办公室

2019 年 5 月 14 日印发

---