

隆阳区乡村违法建筑处置暂行办法

隆政发〔2017〕205号

第一条 为提高乡村人居环境质量，深入推进违法建筑的防控和治理工作，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《云南省城乡规划条例》、《云南省违法建筑处置规定》等有关法律法规规定，结合本区实际，特制定本办法。

第二条 保山中心城市规划区、镇规划区以外，已经实施乡村规划管理的隆阳区所辖乡、村庄规划区（含镇辖村）内违法建筑的查处适用本办法。

第三条 乡（镇）人民政府负责本行政区域内禁止违法建设工作，制止和查处乡村违法建设。

公安、国土资源、农业、林业、水务、交通运输、环境保护、质量监督、工商行政管理、文化、安全监管和行政监察等有关部门按照职责，做好处置违法建筑的相关工作。

第四条 本办法所称乡村违法建筑按照《保山市隆阳区违法建筑认定标准》进行认定。

第五条 乡村违法建筑具有下列情形之一的，应当拆除：



（一）未取得乡村建设规划许可，或者未按照规划许可批准确定的建设用地位置、建筑面积或建筑高度等要求建设，且严重影响乡村规划实施的；

（二）在建设工程用地范围内擅自新建、搭建，或者利用建设工程（含居住建筑）擅自新建、搭建的，影响乡村规划实施的；

（三）占用铁路安全保护区、公路建筑控制区、河道管理范围、乡村道路、沟渠、消防通道、公共通道、公共广场、公共绿地、学校、医院等乡村公共设施用地、公共场所用地以及公益事业用地的；

（四）在主要街道、重点区域临街两侧或者建筑物共有部分擅自新建、搭建的；

（五）存在建筑安全隐患，影响相邻建筑安全的；

（六）非法占用基本农田的；

（七）非法占用耕地，且不符合《土地利用总体规划》、《乡镇总体规划》、《村庄规划》的；

（八）严重违反风景名胜区、历史文物、历史建筑、生态、水源保护区等保护规定的；

（九）违反“一户一宅”政策规定需依法拆除的，或者宅基地及建筑面积未按批准面积多占多建的住宅；

（十）影响供电、供水、供气、消防、防汛等公共安全的；

（十一）移民搬迁安置建房、地质灾害搬迁安置建房及已经审批建造了新房的，应拆除而未拆除的旧房；

（十二）征地拆迁公告发布后，在征地拆迁范围内国有或者集体土地上违法突击抢建的各类建设，包括以买卖土地、房屋，突击分户、制作虚假证明等方式抢建的违法建筑；

（十三）部级、省级、市级卫片执法发现，未经审批且整改未到位的；

（十四）法律法规规定应当拆除的其他情形。

第六条 具有下列情形之一的，由乡（镇）人民政府向社会公示后，作出暂缓拆除决定：

（一）违法建筑当事人具有社会保障性住房申请资格，在未获得社会保障性住房或者未落实过渡措施之前的；

（二）符合“一户一宅”政策，违法建筑整体拆除后当事人无房居住的；

（三）对于属于“一户一宅”，原房屋老旧且与新建的房屋联体，直接拆除会影响房屋结构，存在安全隐患的，采取部分拆除。未拆除的部分由当事人作出书面承诺，承诺期满应予拆除；

（四）国家、省重点项目、扶贫移民搬迁、地质灾害搬迁、村庄整治及公益事业建设等拆迁安置户；

（五）未经批准私自开挖地下室、开窗开门的，当事人对地

下室、门窗予以封闭，并签订封闭后不再使用的承诺书的。但是，当事人在作出承诺后仍继续使用的，由乡（镇）人民政府组织强制回填或拆除；

（六）违法建筑属用于应急处置公共卫生、自然灾害、事故灾难、社会安全等公共突发事件所需建设，在区人民政府作出相关决定之前的；

（七）违法建筑属村级集体、学校、幼儿园、儿童福利机构、养老机构等因按照主管部门要求进行的必要环境设施改善而建设的；

（八）用于国安、国防事业及通讯基站、供电、供水、供气、供暖等公益、民生事业的；

（九）法律、法规规定的其他情形。

暂缓拆除的违法建筑可以由当事人提出申请，也可以由乡（镇）人民政府依职权提出，由村委会初审，乡（镇）人民政府审核后，报送区人民政府同意。

本规定的暂缓拆除的违法建筑，因国家建设、公共利益需要征收时，直接拆除且不给予补偿。

第七条 本规定实施前已取得土地审批等手续，但违反城乡规划建设规定的下列行为，依法处罚并补交相关费用后，可以申请补办手续：



（一）未严重影响乡村规划，尚可采取改正措施消除影响的；

（二）乡村违法建筑面积不超过许可面积 10%的；

（三）房屋因灾灭失、危房等特殊原因，未经批准在原来宅基地上按原高度、面积重建的；

（四）以房屋改建或维修名义实施整体拆建，未改变原高度、面积的；

（五）属公共设施或具公益性质的乡村设施、通讯设备用房、配电房、学校教育用房、应急处置场所、学校教育用房等；

（六）农户确因生活需要，在批准土地面积内主体建筑外所建的厨房、卫生间等农户辅房，以及雨棚等构筑物，可以申请补办手续。但是，在征地公告发布后所建的不得补办；

（七）法律法规规定的可以申请补办手续的其他情形。

符合上述情形之一的，当事人按照乡（镇）人民政府限期改正要求在期限内完成相应的整改、缴纳相关费用和罚款，可提出申请并提供相关材料，经乡（镇）人民政府审查同意后，由规划部门按相关规定给予补办永久或临时建筑许可证。

第八条 2013 年 1 月 1 日《云南省城乡规划条例》实施前，因管理不规范，在合法土地内（祖遗宅基地、公益设施用地）已建成的且未严重影响乡村规划的建筑，根据《中华人民共和国行



政处罚法》第二十七条规定予以处理，责令限期纠正补办手续。

第九条 乡村违法建筑由乡（镇）人民政府责令停止建设，尚可采取改正措施消除影响的，限期改正；形成建筑面积的，按照已形成全部建筑面积处每平方米 100 元以上 300 元以下的罚款，未形成建筑面积的，处 1000 元以上 3000 元以下的罚款；逾期不改正或者无法采取改正措施消除影响的，可以拆除。

第十条 乡村违法建筑当事人主动采取改正措施消除影响或主动配合行政机关查处违法行为消除影响的，按照《中华人民共和国行政处罚法》第二十七条规定，应当依法从轻或者减轻行政处罚：

（一）在接到行政处罚书 15 日内主动上缴罚款的，可按罚款总额的 50%进行减免；

（二）在接到行政处罚书 45 日内主动上缴罚款的，可按罚款总额的 20%进行减免。

符合第八条补办手续情形之一的，按照《中华人民共和国行政处罚法》第二十七条规定，视情节程度可以从轻、减轻或免除行政处罚。

第十一条 对正在建设的违法建筑，乡（镇）人民政府应当责令当事人立即停止建设，限期拆除；不停止建设或者限期内未拆除的，依法查封施工现场、扣押施工工具和强制拆除，可以书

面通知供水、供电单位不予提供施工用水、用电。

对正在建设存在安全隐患且危及公共安全的违法建筑，应当依法立即组织拆除。

第十二条 违法建筑投入经营使用的，乡（镇）人民政府应当书面通知市场监管和供水、供电、供气等有关部门、单位不予核发相关证照和提供经营用水、用电、用气。

不动产登记机构根据乡（镇）人民政府的书面通知，对乡村违法建筑不得办理房屋登记、变更等手续，不得出具相关证明。违法状态消除后，经当事人申请，乡（镇）人民政府应当在 15 日内核实，并书面通知不动产登记机构取消限制措施。

建设工程设计、施工单位、监理单位不得承揽违法建筑的项目设计、施工作业或者监理业务。

第十三条 乡（镇）人民政府作出违法建筑处置决定前，应当听取当事人的意见，对提出的事实、理由和证据进行记录、复核。当事人提出的事实、理由成立的，应当予以采纳；不予采纳的，应当说明理由。

第十四条 违法建筑处置决定应当载明相关的事实、理由、依据以及不服决定的救济途径和期限等，并依法送达当事人。当事人不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

当事人收到限期拆除违法建筑决定后，应当自行拆除；自行拆除确有困难的，可以申请乡（镇）人民政府组织拆除。

第十五条 当事人在法定期限内不申请行政复议或者提起行政诉讼，又不自行拆除或者申请拆除违法建筑的，由乡（镇）人民政府组织强制拆除。

第十六条 当事人不自行拆除或者申请拆除违法建筑的行为符合法定代履行条件的，乡（镇）人民政府可以依法实施代履行。代履行的费用由当事人承担，法律另有规定的除外。

第十七条 违法建筑依法应当予以强制拆除的，乡（镇）人民政府应当发布强制拆除实施时间、相关依据、违法建筑内财物搬离期限等内容的强制拆除公告。强制拆除公告可以在违法建筑及其周围张贴，也可以通过当地新闻媒体发布。

第十八条 当事人未在强制拆除公告期限内搬离违法建筑内财物的，乡（镇）人民政府应当在公证机构公证或者无利害关系的第三方见证下，将财物登记造册，运送他处存放、妥善保管，并通知当事人领取。

第十九条 乡（镇）人民政府对违法建筑实施强制拆除的，应当书面告知当事人到场；当事人不到场的，应当在公证机构公证或者无利害关系的第三方见证下，实施强制拆除。

强制拆除违法建筑，应当制作笔录，并拍照和录音、录像。

第二十条 无法确定违法建筑所有人、管理人的，乡（镇）人民政府应当发布公告，督促违法建筑的所有人、管理人接受处理，公告期限不得少于 15 日。公告期满仍无法确定的，由乡（镇）人民政府报经隆阳区人民政府批准后强制拆除或者没收。

第二十一条 乡（镇）人民政府的执法人员处置违法建筑时，应当向当事人出示执法证件，依法、规范、公正、文明行使职权，维护当事人合法权益。对当事人合法权益造成损害的，应当依法予以赔偿。

第二十二条 乡（镇）应当定期将违法建筑处置情况报告隆阳区人民政府，并向社会公示。

第二十三条 乡（镇）人民政府直接负责的主管人员和其他直接责任人员存在违法行为的，依照《云南省违法建筑处置规定》等法律法规进行处分。

第二十四条 有关部门应当配合但无正当理由拒绝配合乡（镇）人民政府查处违法建筑的，依照《云南省违法建筑处置规定》相关规定移送主管部门或监察部门予以处罚。

第二十五条 本办法自 2017 年 12 月 18 日开始实施。