

黎平县人民政府文件

黎府发〔2020〕5号

县人民政府关于印发《关于对全县违法用地和 违法建设的处理意见（试行）》 的通知

黎平经济开发区管委会，各乡镇人民政府、街道办事处，县政府各部门、各直属机构：

《关于对全县违法用地和违法建设的处理意见（试行）》经县人民政府研究同意，现印发给你们，请认真遵照执行。



关于对全县违法用地和违法建设的处理 意见（试行）

根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城乡规划法》等相关规定，为有效化解全县范围内的违法用地和违法建设问题，进一步规范城乡用地和建设行为，特提出如下处理意见。

一、处理时间、范围和内容

（一）处理时间和范围。对 2011 年 6 月 30 日以来全县范围内的违法用地和违法建设进行处理，即对县城规划区、乡（镇）规划区、村庄规划区和其他区域未经批准的违法用地和违法建设进行处理。

（二）处理内容。本次处理内容是指违反《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城乡规划法》的违法用地和违法建设。

二、违法用地、违法建设处理分类

未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令退还非法占用的土地；农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建住宅的，由县级以上人民政府农业农村主管部门责令退还非法占用的土地；县城规划区违法建设由县住房和城乡建设局牵头进行

查处，乡（镇）、村庄规划区及其他区域违法建设由乡镇（街道）人民政府（办事处）牵头进行查处。按照“依法依规、尊重历史、区别对待、宽严相济、逐步解决”的原则，综合考虑历史遗留违法用地和违法建筑的性质、年限、用途、位置等因素，对每一宗违法用地和违法建设明确为“罚款补办证、整改处罚补办证、强制拆除、没收实物或违法收入、免于处罚”五类处置意见。

（一）同时满足以下条件：（1）符合土地利用总体规划或城乡规划；（2）不危害公共安全；（3）用地、建设无纠纷，自愿接受行政处罚并补缴相关款项，且有下列情形之一的，予以罚款补办证件。

1. 符合用地标准，以自住为目的、无非法牟利或非法买卖行为且确实无需进行整改的；

2. 旧宅翻建且自建自住，符合建房条件和建设标准的；

3. 同一建筑物部分拆除影响合法部分建筑物或构筑物主体结构安全的；

4. 通过部分整改符合规划条件，未影响相邻合法建筑物的通风、采光、日照、排水、通行或虽有妨碍但取得全部相邻权利人书面谅解协议的。

（二）对同时满足以下条件：（1）符合土地利用总体规划或城乡规划；（2）不危害公共安全；（3）用地、建设无纠纷，自愿接受行政处罚并整改到位的，且有下列情形之一的，予以整改补办证。

1. 未按建设工程规划许可证规定内容进行建设，在规定期限

内采取整改措施，使建设工程符合建设工程规划许可证要求的；

2. 未经批准扩建、搭建建筑附属设施影响规划，采取整改措施后符合要求的；

3. 存在安全隐患的，通过整改措施后符合规范要求的。

（三）对以下违法类型，应依法予以拆除。

1. 违法建筑物、构筑物严重影响重大基础设施项目实施或重大基础设施项目建设。

2. 已下发停建通知后仍然建设或承诺保持建筑现状后擅自改变现状增加建筑规模的。

3. 违法占用基本农田无法实施整改的。

4. 其他法律法规规定需要拆除的。

（四）对以下类型违法建设，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。

1. 拆除后可能对无过错利害关系人利益、公共利益造成重大损失或其他不良后果的；

2. 现有拆除技术条件或者地理环境难以实施拆除的；

3. 拆除后可能严重影响重要建筑物、道路、桥梁、隧道、管线的主体结构和使用安全的；

4. 法律、法规、规章规定的其他应予没收实物或违法收入的情形。

（五）符合以下违法类型的，或行政机关认为的其他情形需要免于处罚的，在依法完善相关手续后，免于处罚。

1. 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；

2. 民生、公益、经济发展等项目建设需要进行的临时建设，拆除后影响项目推进的；

3. 因行政区域、土地政策、规划调整等原因导致无法完善手续而形成的历史遗留问题。

三、违法用地、违法建设处理依据

（一）违法用地处理依据

根据《中华人民共和国土地管理法》第七十七条“未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令退还非法占用的土地，对违反土地利用总体规划擅自将农用地改为建设用地的，限期拆除在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，恢复土地原状，对符合土地利用总体规划的，没收在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，可以并处罚款；对非法占用土地单位的直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任”、《中华人民共和国土地管理法》第七十八条“农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建住宅的，由县级以上人民政府农业农村主管部门责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用的土地上新建的房屋”、《中华人民共和国土地管理法实施条例》第四十二条“依照《土地管理法》第七十六条的规定处以罚款的罚款额为非法占用土地每平方米30元以下”和原黔东南州国土资源局下发的《关于印发黔东南州国土资源局行政处罚自由裁量权实施细则（试行）的通知》（黔东南国土资发

〔2016〕1号)文件规定。

(二) 违法建设处理依据

对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建设行为，根据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条“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，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款”之规定进行处罚。对在乡、村庄规划区内未依法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建设行为，根据《中华人民共和国城乡规划法》第六十五条“在乡、村庄规划区内未依法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，由乡、镇人民政府责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，可以拆除”之规定进行处罚。

四、违法用地、违法建设处理措施

(一) 违法用地处理措施

1. 非法占用建设用地、未利用地的，每平方米罚款：10--15元；
2. 非法占用耕地以外的其它农用地的，每平方米罚款：15--20元；
3. 非法占用一般耕地的，每平方米罚款：20--25元；

4. 非法占用基本农田的，每平方米罚款：30 元。

5. 对非法占用土地进行建房的，在建或已建成的房屋符合土地利用总体规划或城乡建设规划的，依法进行处罚后，按现行基准地价补交土地出让金。

（二）违法建设处理措施

1. 罚款补办证和整改处罚补办证。对符合土地利用总体规划或城乡建设规划；不危害公共安全；用地、建设无纠纷，或自愿自行整改后符合上述要求的，由相关职能部门依法处罚并补缴相关款项后，当事人在规定期限内申请完善国土、规划手续。

罚款补办证操作程序：

（1）县城规划区由县住房和城乡建设局牵头，乡（镇）、村庄规划区及其他区域由乡镇（街道）人民政府（办事处）牵头，相关责任部门组织中介机构对地形图、宗地图和房产进行测绘，相关费用由违建户承担；

（2）由自然资源、住建、农业农村、林业、水务、消防等职能部门进行审核后，相关部门依照有关政策法规予以补办。

整改补办证操作程序：

（1）县城规划区由县住房和城乡建设局牵头，乡、村庄规划区及其他区域由乡镇（街道）人民政府（办事处）牵头，下达整改通知书，限期当事人自行整改，消除规划影响。

（2）当事人限期内整改完毕，由自然资源、住建、农业农村、林业、水务等职能部门进行审核后，相关部门依照有关政策法规予以补办。

2. 没收实物或违法收入。对无法采取改正措施消除对规划实施影响的，且对不能拆除的违法建筑，依法没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。

(1) 存量违法建筑（2011年6月30日至2020年6月5日前视为存量）。

方式一：没收实物。即指没收违法建设的建筑物和构筑物，视情节轻重可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。

方式二：没收违法收入。根据《县人民政府办公室关于黎平县城私人超层数超建筑面积建房处理方案的批复》（黎府办函〔2016〕111号）文件，对违法建筑市场价值进行评估和违法建筑工程成本进行核算，将违法建筑市场价值扣减违法建筑工程成本，即是违法收入，进行没收违法收入，视情节轻重可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。

(2) 新增违法建筑（2020年6月5日以后的视为新增）。

根据全国人大常委会法制工作委员会《关于对违法建设进行行政处罚计算违法收入有关问题的函》（法工委发〔2011〕1号）文件，对计算违法收入的解释：没收的违法收入应当与应依法没收的实物价值相当。

方式一：没收实物。即指没收违法建设的建筑物和构筑物，视情节轻重可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。

方式二：没收违法收入。对未按规划审批进行建设的没收违法收入，违法收入按违法建筑物、构筑物出售市场价格计算，视情节轻重可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。

3. 强制拆除。

(1) 县城规划区由县住房和城乡建设局依法进行拆除；

(2) 乡镇、村庄规划区及其他区域由乡镇（街道）人民政府（办事处）依法进行拆除。

(三) 对存量违法建设未按规划设计要求进行绿化的，限期整改；对无法整改的，按缺少绿地量的工程造价进行没收违法收入，绿化每平方米按 150 元进行工程计价，视情节轻重可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。

(四) 对存量违法建设未按规划设计要求修建停车位的，限期整改；对无法整改的，按缺少停车位的市场价格进行没收违法收入，视情节轻重可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。

(五) 其他类型违法用地和违法建筑。经当事人主动向有关单位书面承诺保持建筑现状规模，自行承担所建违法建筑的结构、质量安全责任，承诺国家和村庄建设需要拆除时只给予工料补助，待新修编制规划实施后，符合规划的，依法进行处罚并完善相关手续予以办证。

五、登记处理地点及时限

(一) 登记处理地点。县城规划区由县住房和城乡建设局负责调查登记，登记地点为县住房和城乡建设局；乡镇、村庄规划区及其他区域由乡镇（街道）人民政府（办事处）负责调查登记，登记地点为乡镇（街道）人民政府（办事处）。

(二) 登记处理时限。对违法用地和违法建设，由违法当事人主动进行登记处理，登记处理时限为 2020 年 6 月 5 日至 2020

年 11 月 30 日，在登记时限内进行登记处理的，按相关法律规定从轻处理，逾期未主动进行登记处理的，依法按照新增违法用地和违法建设从重处罚。

六、相关说明

（一）在本意见实施前的违法用地和违法建设，已明确处理意见或已处理的，按原处理办法执行。

（二）本意见实施之日起，《县人民政府办公室关于黎平县城私人超层数超建筑面积建房面积建房处理方案的批复》（黎府办函〔2016〕111 号）自动废止。

本意见由县住房和城乡建设局、县自然资源局、县农业农村局共同负责解释。