

双政办发〔2023〕25号

双江自治县人民政府办公室关于印发《双江自治县清理整治城镇住宅小区违章搭建工作实施方案》的通知

勐勐镇人民政府、沙河乡人民政府，双江农场社区管理委员会，县级各有关部门：

现将《双江自治县清理整治城镇住宅小区违章搭建工作实施方案》印发给你们，请认真贯彻落实。

2023年7月13日

（此件公开发布）

双江自治县清理整治城镇住宅小区 违章搭建工作实施方案

为有效推进城镇住宅小区内违章搭建清理整治工作，保障城市住宅区内房屋建筑安全和广大群众的合法权益，结合推进绿美城镇、绿美社区和绿美小区建设，进一步加强社区治理，着力提升城市品质、改善人居环境，打造和构建宜居和谐的绿美城市。依据《中华人民共和国城乡规划法》《云南省城乡规划条例》等法律法规及《云南省住房和城乡建设厅云南省自然资源厅关于持续推进城镇住宅小区违章搭建清理整治工作的通知》（云建房函〔2021〕29号）、《临沧市人民政府办公室关于印发临沧市清理整治城市违章搭建工作实施方案的通知》（临政办发〔2022〕87号）等文件精神和要求，结合我县实际，制定本实施方案。

一、工作目标

坚持以人民为中心，采取“试点带动，全面推进”的方式扎实推进双江县城市规划区内住宅小区违章搭建清理整治，做到有违必查，有违必治，直至清零。坚决遏制新增违法建筑，建立长效机制。结合老旧小区、棚户区改造以及绿美城镇、绿美社区打造，大力实施城镇社区绿化、美化和智能化建设，着力创建一批安全有序、整洁舒适、环境宜居、幸福和谐的美好家园小区，不断增强人民群众获得感和幸福感。2023年12月底前基本住宅小区违章搭建排查、认定工作并全面开展整治。

二、工作原则

（一）坚持属地管理、部门联动、齐抓共管。各有关部门要切实履行好属地管理和行业监管责任，强化沟通协调，细化工作任务。要充分运用好村（社区）干部、小区物业服务公司、业主委员会、物委会等工作力量，全面开展清理整治，形成政府主导、部门联动、上下协调、齐抓共管的工作格局。

（二）坚持依法依规、因城施策、分类处置。在维护规划法律权威、确保无安全隐患、社区绿地及公共空间完整的前提下结合双江实际，按照“刚柔并济、分类施治”的原则，进一步明确违章搭建认定标准、分类处置办法，依法依规实施处置。

三、组织机构

（一）成立双江县清理整治违章搭建工作领导小组

组 长：张 龙 县委常委、县人民政府常务副县长

成 员：李如昌 县人民政府办公室主任

何明辉 县住房城乡建设局局长

杜静梅 县自然资源局局长

唐兴平 县城市管理综合行政执法局局长

李仕军 县公安局副局长

毕海丽 勐勐镇党委副书记、镇人民政府镇长

李自兰 沙河乡党委副书记、乡人民政府乡长

汤庆平 双江农场社区党工委书记、管委会主任

领导小组工作职责主要为贯彻落实上级关于住宅小区违章

搭建清理整治工作各项政策措施，统筹推进县城规划区违章搭建清理整治各项工作，定期开展督促检查，协调解决城镇住宅小区违章搭建清理整治工作中的重大事项和重要问题等。领导小组下设“住宅小区违章搭建清理整治”工作专班。住宅小区违章搭建清理整治工作专班办公室设在县住房城乡建设局，办公室主任由何明辉同志担任，办公室副主任由分管副局长王付雷同志担任，工作人员视其情况从相关职能部门中抽调，主要负责全县城市规划区内的商品房住宅小区违章搭建清理整治的日常工作。

（二）部门职责

县住房城乡建设局：负责牵头抓好全县城市规划区内商品房住宅小区违章搭建的清理整治。做好《云南省城镇住宅小区（在建）遏制违章搭建工作指引》政策解读工作；统筹抓好城市规划区商品房住宅小区违章搭建的摸排工作以及对破坏房屋内部结构情形的认定工作。做好住宅小区物业管理，组织物业服务企业和业主委员会加强住宅小区日常巡查，把好销售、装修环节关，发现问题立即制止并及时报送规划执法部门从严查处，从源头防范违章搭建发生。

县自然资源局：配合县住房城乡建设局、县城市管理综合行政执法局、各乡（镇）做好城市规划区内住宅小区违章搭建清理整治工作。做好《云南省城镇住宅小区违法建筑清理整治规划工作指引》政策解读，指导做好违建问题认定和梳理分类，提出分类处置意见建议，做好违法建筑信息档案，按要求上传云南省违

法建筑综合管理信息系统。加强规划执法检查，加大日常巡查力度，发现有违建问题立即制止，坚决杜绝增量。牵头做好全县规划区内的违章搭建认定工作，并做好相关法律文书的制作、调查、取证、发放、解释等工作。

县城市管理综合行政执法局：根据县自然资源局认定结果，作出责令停止建设、限期拆除、恢复原貌等决定后，当事人不停止建设或者逾期不拆除的，对县城规划区内的住宅小区违建行为进行责令改正、限期拆除、恢复原貌等处置工作，视其情节严重情况，予以立案调查，并依法对违建人处以罚款。同时，对群众举报、物业或社区发现巡查发现的违建问题要快速反应移交县自然资源局进行调查认定，确保违建行为第一时间得到遏制。

县公安局：做好对清理整治工作中阻挠、阻碍拆违以及暴力抗法的当事人依法进行处置，做好突发事件应急、维稳、处突、舆情监测等工作；对涉嫌犯罪的依法进行调查处理。

乡（镇）人民政府：落实属地管理主体责任，配合县住房城乡建设局、县自然资源局、县城市管理综合行政执法局等部门开展好规划区内城市违章搭建清理整治各阶段工作。在县自然资源局、县住房城乡建设局指导下社区做好对认定为违章搭建的建筑物分类统计、登记造册、建立违法图斑、位置、面积、违建主体详细信息，以社区（小区）为单位建立“一区一册”工作台账，做到对违建类型（占用绿地空间、消防通道、小区道路、专有建筑）、违建原因（规划设计缺陷、生产生活需要等）、违建主体（公务

员、企事业单位职工、群众工作单位、职务)等底数清楚、认定详实。

四、整治范围

以县城规划区范围内已建成的各类房屋为主要整治对象,包括商品房(公寓和住宅)、单位自建房、集资房、房改房等住宅类小区以及单位办公楼、社区居民自建房的违章搭建清理整治。重点清理整治城市规划区内未经审批或未按审批建设、侵占住宅小区道路、绿地、楼宇内公共空间、消防通道等小区公共用地的建筑物、构筑物;到期尚未拆除的临时建筑物、构筑物;未经审批在既有建筑上擅自加(改、扩)建的建筑物、构筑物;私自开挖地下空间擅自建设的建筑物、构筑物;破坏原有建筑主体结构“长高”“长胖”,对相邻建筑物采光、通风造成较大影响的违法违规建筑,以及侵占公共空间、消防安全通道等违法建设行为。

五、规划认定原则、依据及标准

(一) 认定原则。坚持“依法依规和尊重历史相结合”、“维护城市美感和保护大多数人利益相结合”的原则开展违反规划认定。

(二) 认定依据。依据《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》等相关法律法规。已建成的建筑是否属于违法建筑,依照建设时的法律、法规和城乡规划予以认定。

(三) 认定标准。根据《云南省城镇住宅小区(在建)遏制违章搭建工作指引》和《云南省城镇住宅小区违法建筑清理整治

规划工作指引》，由县自然资源局依照建设时的法律、法规和城乡规划进行认定。

六、整治步骤

（一）存量治理

1. 摸底排查，建立疑似违建问题清单。

（1）县城规划区城镇住宅小区内违章搭建摸底排查。对辖区内所有小区、原单位住宿区的房屋建筑开展全面摸底排查，产权属单位的由单位自行排查，形成违建问题清单报县自然资源局；各类住宅小区要发动物业服务企业和业主委员会，在社区的配合下组织开展排查，形成疑似违建问题清单报县住房城乡建设局（完成时限 2023 年 7 月底前）

（2）全县公职人员自检自查自改。县自然资源局牵头组织全县公职人员开展住宅违建行为自检自查，对有违建行为的要求其 1 月底前自行完成整改，相关整改结果以部门为单位统一报至县自然资源局。（完成时限：2023 年 7 月底前）

2. 组织开展违反规划认定。县自然资源局要按照《云南省城镇住宅小区（在建）遏制违章搭建工作指引》《云南省城镇住宅小区违法建筑清理整治规划工作指引》，组织力量到现场对疑似违建问题进行逐一认定，并对认定结果进行梳理分类，登记造册，以社区（小区）为单位“一区一册”建立违建问题清单，形成违法图斑、位置、面积、违法主体详细档案信息，上传云南省违法建筑综合管理信息系统。（完成时限：2023 年 10 月底前）

3. 清理整治。建立由政府统筹、领导挂帅、部门包区的违章搭建清理整治工作机制，对所有违建问题进行清理整治。采取业主、住户限期自行整改、政府组织统一整治相结合的方式，以“党员带头整改、领导干部带头整改”为工作切入点，抓住关键少数形成违法建筑整治示范带动效应，依法依规开展分类处置工作。（完成时限：2023年11月底前）

4. 抓好“无违建”试点小区提升巩固。开展2个“无违建”试点小区建设“回头看”，通过“无违建”试点小区建设，以点带面，推动面上清理整治工作推进。（完成时限：2023年12月底前）

（二）坚决遏制增量

1. 强化源头管控。县自然资源局、县住房城乡建设局要把好规划指导、审查、核验关，督促指导保护城市肌理，按照现行规范及标准，结合城市功能布局、道路交通、建筑样式、街区风格等，分区域制定天际线规划、城市特色风貌规划等专项规划和建筑高度、建筑密度等管控规则，从严控制城市建筑分布、建筑高度、建筑密度和建筑风貌，有效规划管控天际线、轮廓线、山水线等，避免城市建筑对视线通廊形成遮挡和破坏，确保城市建筑保持协调的风格和应有的水准。要严格充分论证，与城市规模、空间尺度相适宜，凡不符合城市规划设计标准及要求的，要求其修改完善后再按程序报审，防止高密度高强度开发和摊大饼式无序蔓延。工程建设完工要组织开展规划核实，对不符合规划条件及审定方案的，不得核发《云南省建设工程规划核实意见》。住

房城乡建设部门要把好竣工验收备案关，凡是没有通过规划核验的项目一律不得办理竣工验收备案。在房屋交付使用的过程中，要督促开发建设单位履行不得实施违章搭建的告知义务，在与业主签订的新建商品房销售合同（或补充协议）中要明确告知购买人装修时不得违章搭建、破坏房屋建筑外立面等。同时，要督促物业服务企业加强监管，业主申请装修时一方面要要求业主签订无违建承诺书，另一方面要加大巡查频次，发现有违建行为立即制止，并及时报送自然资源部门，从源头上杜绝违章搭建行为发生。

2. 建立违章搭建清理整治长效机制。从规划、建设、验收、管理全过程建立城市违章搭建清理整治长效管理机制，常态化开展违章搭建的清理整治工作。县自然资源局要依法对规划许可的实施情况常态化开展监督检查；县住房城乡建设局对在建项目常态化开展监督检查；乡镇人民政府要适时组织村（社区）、物业服务企业开展日常巡查，落实巡查责任，发现问题及时制止，制止无效及时报告县城市管理综合行政执法局等部门依法查处，真正做到有违必查，有违必治，坚决遏制新增违法建筑。

七、工作要求

（一）加强组织领导，压实工作责任。各相关部门要切实提高政治站位，增强工作的紧迫性和主动性。要把违章搭建清理整治作为为民办实事的一项民生工程来抓，把此项工作纳入绿美城市、绿美社区和绿美小区创建的一项重要内容，全力做好县城规划区内的违章搭建清理整治工作。

（二）加强部门联动，合力整治。县住房城乡建设局、县自然资源局、县城市管理综合行政执法局、各乡（镇）要各司其职，联动配合，形成信息共享、齐抓共治的工作态势，共同抓好清理整治。建立疑似违建问题清单交由自然资源局开展违反规划认定，对经认定核实的违建问题研究提出分类处置意见，确保城市规划内的违章搭建清理整治取得实实在在的成效。

（三）强化宣传引导，做好舆情管控。要加强规划法规宣传广泛宣传开展违章搭建清理整治，维护社会公平正义，保障房屋建筑安全和广大群众合法权益。积极宣传动员广大居民和业主自觉参与到整治行动中来，变要我整改为我要整改；同时，要对违建搭建清理整治工作进行风险评估，制定科学合理、切实可行的应急处置预案，做好信访、舆情应对工作，有效防范、及时主动化解矛盾风险，确保社会稳定。

（四）强化监督检查，确保工作落实。清理整治城市违章搭建领导小组要对全县违章搭建整治工作推进情况适时开展监督检查，定期通报工作情况。对工作滞后的要采取约谈、曝光等措施督促其加大力度，必要时报纪检监察部门按照有关规定和程序进行处理，确保专项整治工作取得实效。

（五）强化干部管理，确保问题整改。要严肃查处国家公职人员违建行为。对国家公职人员有违建行为但未如实报告且拒不整改或者整改不到位的，依据相关规定和法律法规，由职能部门按照分管权限移交纪检监察、组织人事部门依纪依规进行处理涉

嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

(六) 强化信息收集，按时报送情况。县自然资源局、县城市管理综合行政执法局等县级有关部门和乡镇要于每月初将上月清理整治工作开展情况报县住房城乡建设局梳理汇总（联系人：申显辉；邮箱：lcsjjsj@163.com），按程序送审后分别报市住房城乡建设局和市自然资源规划局，同时抄送同级纪检监察部门。

