

佛山市顺德区人民政府

顺府规备〔2017〕3-2号

佛山市顺德区人民政府关于报送《佛山市顺德区 人民政府关于妥善处理违法建设工程问题 的通知》备案的报告

顺德区人民代表大会常务委员会：

现将顺德区人民政府2017年6月26日公布并施行的《佛山市顺德区人民政府关于妥善处理违法建设工程问题的通知》（顺府发〔2017〕13号）及说明报请备案。

- 附件：1. 规范性文件说明
2. 规范性文件正式文本

佛山市顺德区人民政府
2017年7月3日



附件 1

关于制定《佛山市顺德区人民政府关于妥善处理违法建设工程问题的通知》的说明

顺德区人民代表大会常务委员会：

为了妥善处理历史违法建设工程，推进产保区建设及企业上市工作、确保安全生产生活，我区制定了《佛山市顺德区人民政府关于妥善处理违法建设工程问题的通知》（以下简称《通知》），现将有关情况说明如下：

一、制定的必要性

为妥善处理历史遗留违法建设工程，我区相继出台了《关于处理历史遗留违规建设工程有关问题的通知》（顺府发〔2003〕9号）、《关于调整历史遗留违规建设工程办理手续的通知》（顺府办发〔2007〕184号）、《关于处理历史遗留违规建设工程有关问题的通知》（顺府办发〔2009〕34号）等多个文件，周边地区如南海区、广州市均有相关文件规范对违法建设工程的处理。目前我区存在大量产权、手续不全的厂房、学校等物业，为了推进产保区建设及企业上市工作、确保安全生产生活，保障学校等公有物业的扩建需求，依法依规对我区违法建设工程进行手续补办，出台《通知》具有必要性。

二、主要内容

《通知》共五条，第一条规定处理违法建设工程的范围和原则；第二条规定用地权属手续的完善；第三条规定了地上建筑设施权属的完善，包括设立联审会议制度，规定了规划、工程、消防、环保手续的完善；第四条规定违法建设工程的税费缴纳和处罚标准；第五条规定了责任追究、监督管理、发布时间等事项。

三、征求意见的情况

《通知》起草后征求了社会公众及区属有关部门、各镇（街道）的意见，并根据收集的相关意见进行了修改与完善。

四、制定依据

- （一）《中华人民共和国城乡规划法》
- （二）《广东省城乡规划条例》
- （三）《建设工程施工许可管理办法》
- （四）《建设工程质量管理条例》

佛山市顺德区人民政府关于妥善处理违法 建设工程的通知

佛山中德工业服务区（佛山新城）管委会、“两德”管委会、各片区管委会，各镇人民政府、街道办事处，区各有关单位：

为了妥善处理违法建设工程，切实推进产业发展保护区建设、企业上市及安全生产工作，根据规划、土地、建设管理有关法律、法规和规章的规定，现对妥善处理违法建设工程的相关事宜规定如下：

一、处理违法建设工程的范围和原则

（一）范围。

1. 本通知所指的违法建设工程是指违反《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》兴建的各类房屋建筑及其附属设施。

2. 在 2016 年卫星影像图上显示已有上盖建筑物，且符合城乡规划、专项规划或整改后符合规划要求的违法建设工程（个人自建住宅及商品房工程除外），按照本通知的规定补办产权确认手续。

3. 有下列情形之一的在建或已建成的违法建设工程，不适用本通知的规定：

(1) 《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条及《广东省城乡规划条例》第八十条规定的“无法采取改正措施消除影响的”情形；

(2) 不符合完善建设用地手续或供地相关政策的；

(3) 位于一级水源保护区内的；

(4) 违法开山毁林造地的；

(5) 位于危险边坡上或受危险边坡严重威胁的；

(6) 经有资质的房屋鉴定机构检测确定存在严重安全隐患，整改后无法达到安全使用要求的；

(7) 位于城市轨道交通特别保护区范围内、城际铁路和国家铁路安全保护区内的建构筑物 and 设施等；

(8) 属于我区产业目录中淘汰、禁止类的项目；

(9) 违反法律法规规定的其他情形。

(二) 原则。

1. 实事求是，限期处理；

2. 建设工程权属和界址清楚、无争议；

3. 资料齐全、真实；

4. 严格审查，手续从简。

二、用地权属手续的完善

符合划拨目录的政府出资兴建的科教、医卫等公共管理与公共服务设施，或已被认定为“三旧”改造项目，或属村（社区）集体经济组织留用地或自用地的违法建设工程，需要完善

用地权属手续的，可按有关政策规定向区国土部门申请完善历史建设用地农用地转用手续和供地手续，并按规定缴纳相关罚款和税费后，由不动产登记部门对土地使用权进行初始登记。

三、地上建筑设施权属手续的完善

（一）区政府建立违法建设工程地上建筑设施处理联审会议制度（下称区联审会议），负责决定违法建设工程地上建筑设施能否补办手续。区联审会议成员单位由区国土、规划、住建、不动产登记、消防、城管、发改、环保主管部门组成。

（二）建设单位经镇政府（街道办事处）书面同意，可持相关资料向以下部门提交补办申请：

1. 已有土地使用证，但未办理其他手续的违法建设工程，向区规划部门提出申请；

2. 已有土地使用证和建设工程规划许可证，但未办理其他手续的违法建设工程，向区住建部门提出申请。

以上部门受理申请后，应负责牵头于10个工作日内召集相应联审会议成员单位开会研究，或将书面申请材料分送成员单位征求意见。任一成员单位不同意违法建设工程补办手续的，受理单位应予以退件，并书面告知申请人不予补办的理由。

联审会议联审后出具能否补办的决定，由牵头单位负责拟文和用章（代）。

（三）规划报建手续的完善。

1. 未办理规划手续，经联审会议同意补办的，建设单位（或个人）到区城管部门接受处罚后，向规划部门提出申请。规划部门根据申请材料，核对控制性详细规划、村庄规划等城乡规划，专项规划，规划条件或规划总平面，《佛山市技术管理规定》等相关技术标准和规范，符合或整改后符合其中之一的，且符合用地性质，建设密度、容积率、绿地率等土地使用强度，公共配套设施等强制性要求的，给予补办《建设工程规划许可证（补办）》和《规划条件核实意见（补办）》。

2. 建设单位提交以下资料到区规划部门完善规划报建手续：

- （1）区联审会议同意补办的意见；
- （2）城管部门处罚的相关证明文件；
- （3）土地使用证；
- （4）建筑设计方案等相关资料；
- （5）法律法规规定的其他资料。

（四）工程情况登记和质量安全鉴定结论备案手续的完善。

1. 工程情况登记。建设单位提交以下资料到区住建部门办理工程情况登记：

（1）《佛山市顺德区已建建筑工程登记表》，申请人身份证明材料（包括所有业主的授权委托书原件和法人代码证或业主身份证、被授权人身份证复印件）；

（2）建设单位申请书（须经所属镇、街道同意，加具意见）；

(3) 土地使用证;

(4) 建设工程规划许可证;

(5) 与有资质施工单位签订的工程项目施工合同;

(6) 由建设单位和有资质的设计单位、施工单位共同确认的完整的工程项目竣工图。

2. 工程质量安全鉴定结论备案。建设单位必须委托经区住建部门备案的房屋安全检测鉴定机构对工程质量进行检测鉴定。鉴定完成后, 由房屋安全检测鉴定机构出具建筑物结构安全性评价报告。

建设单位持《佛山市顺德区建筑工程质量鉴定结论备案表》和建筑物结构安全性评价报告到区住建部门办理建筑工程质量鉴定登记备案。

根据建筑工程质量检测鉴定结论, 对建筑工程项目的备案分别作如下处理:

(1) 经房屋安全检测鉴定机构鉴定合格, 建筑结构安全的, 对《佛山市顺德区建筑工程质量鉴定结论备案表》进行备案。

(2) 经鉴定, 建筑结构不安全需加固补强的, 在补强后必须经建设单位组织原设计单位、加固补强的设计、施工、监理单位和房屋安全检测鉴定机构验收合格后, 区住建部门根据工程加固补强竣工验收文件对《佛山市顺德区建筑工程质量鉴定结论备案表》进行备案。

(3) 经鉴定不符合安全使用要求，且加固补强后也无法达到安全使用要求的建筑工程，不予办理《佛山市顺德区建筑工程质量鉴定结论备案表》备案。

(五) 消防手续的完善。建设单位持建筑工程质量鉴定结论备案资料和规划报建资料等向消防部门申请补办消防手续。

属需要消防设计审核和消防竣工验收的大型人员密集场所和其他特殊建筑工程，建设单位将消防设计、验收文件报送消防部门审核和验收；上述工程范围外的工程，建设单位凭《佛山市顺德区建设工程质量鉴定结论备案表》到消防部门备案，由消防部门出具备案意见。

(六) 环保手续的完善。需要办理环保手续的违法建设工程，建设单位应按规定向环保部门依法依规完善环保手续。

(七) 房屋产权登记手续的完善。由业主持相关资料到区不动产登记部门办理。

四、违法建设工程的税费和处罚标准。

(一) 违法建设工程所涉及的税费严格按现行规定收取。

(二) 处罚标准如下：

1. 违法建设工程存在未办理用地手续的土地违法行为，可以补办手续的，按用地面积每平方米 20 元的标准进行处罚。

2. 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，但尚可采取改正措施消除对规划实施

影响的违法建设工程，区城管部门按《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条、《广东省城乡规划条例》第八十条的规定，对建设单位处以新建、扩建、改建的存在违反城乡规划事实的建筑物、构筑物单体造价 5%-10%的罚款。

3. 未按照国家规定办理工程质量监督手续的违法建设工程，区住建部门按《建设工程质量管理条例》第五十六条的规定，对建设单位处 20 万元以上 50 万元以下的罚款。

4. 未取得施工许可证的违法建设工程，区城管部门按《建设工程质量管理条例》第五十七条的规定，对建设单位处工程合同价款 1%以上 2%以下的罚款。

区住建部门按《建筑工程施工许可管理办法》第十二条的规定，对施工单位处 3 万元以下的罚款。

5. 未组织竣工验收或验收不合格擅自投入使用的违法建设工程，区住建部门按《建设工程质量管理条例》第五十八条的规定，对建设单位处工程合同价款 2%以上 4%以下的罚款。

五、其它事项

(一) 符合处理范围的违法建设工程，必须于 2019 年 12 月 31 日前取得区联审会议同意补办手续的批文，并于 2020 年 12 月 31 日前全部办理完毕。在规定期限内没有办理补办手续的，以后不能按照本通知的规定办理，且根据有关法律法规的规定从严处理。

(二) 违法建设工程补办相关手续后领取的房产证，须在

不动产权证证备注栏内注明“违章补证”等字样。该房屋建筑交易时业主必须将情况告知受让方。

（三）违法建设工程涉及防雷、卫生等方面的审批手续后置办理。建设单位必须向上述部门办理相关手续，经相关部门检查发现存在问题的，责令建设单位在规定时间内改正，由相应部门跟踪监督管理。

（四）区住建、规划、国土、城管部门要密切配合，认真组织力量加强检查监督。对于违法建设工程，必须严格依法查处，否则，将追究有关责任人的责任。

（五）当事人提供虚假材料或采用隐瞒、欺骗手段获得违法建设确权登记的，由登记机关撤销核准登记。情节严重构成犯罪的，由司法机关依法追究其法律责任。

（六）本通知中的单项工程合同价款，以行政处罚发生时我区造价管理站发布的《建设工程造价指标》为准，若实际合同金额高于发布的造价指标，则以实际合同价为准。

（七）本通知自发布之日起实施，有效期至2020年12月31日。此前区政府发布的相关文件与本通知不一致的，以本通知为准。

佛山市顺德区人民政府

2017年6月26日