



揭阳市人民政府关于印发揭阳市普查在册 在建违法建设分类处置实施方案的通知

揭府规〔2021〕1号

各县（市、区）人民政府（管委会），市政府各部门：

《揭阳市普查在册在建违法建设分类处置实施方案》已经市政府六届88次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真组织实施。实施过程中遇到的问题，请径向市城市管理和综合执法局反映。

揭阳市人民政府

2021年1月20日

揭阳市普查在册在建违法建设 分类处置实施方案

为加强土地和城乡规划管理，妥善处理在建违法建设问题，切实加大违法建设整治力度，根据《广东省人民政府关于打好违法建设治理攻坚仗的指导意见》（粤府函〔2019〕320号）和《揭阳市人民政府关于打好违法建设治理攻坚仗



的实施意见》（揭府函〔2019〕134号），结合我市实际，特制订本实施方案。

第一条 按照“管住现在、规范未来，遏制增量、消化存量”的总原则，根据《揭阳市在建违法建设分类处置指导意见》分类分批进行消化，实现“减存量。对新增违法建设零容忍，做到“早发现、早报告、早处理、早办结”，第一时间快速拆除，实现“零增长”。

第二条 按照“党政同责、属地管理、部门联动、分类处置、控新治旧、司法保障”的工作原则，坚持“该拆除的坚决拆除、该没收的坚决没收、可以完善或补办相关手续的予以完善或补办相关手续、涉嫌‘小产权房’和村民公寓的‘一案一策’解决”的工作思路，在全市深入开展已普查在册的在建违法建设分类处置行动，争取2021年底前，消化80%以上在建违法建设，确保2022年底前，基本完成消化。

第三条 综合考虑在建违法建设的性质、年限、用途、位置等因素，结合土地管理、城乡规划等法律法规的实施时间节点，依法依规处置在建违法建设。

第四条 坚持党建引领、政府监管、行业约束与基层自治相结合，聚焦源头治理、系统治理、信用管理、监督问责、广泛宣传等环节，制定及完善配套规章制度，建立长效管控机制，推动形成共建共治共享的良好局面。

第五条 村民在册在建违法建设按以下方式处理：

（一）村集体经济组织成员利用村集体土地建设6层（含6层）以下且高度27米以下自住房屋，符合农村村民宅



基地管理规定且可通过调整土地利用总体规划、城乡规划进行整改的，按照我市农村宅基地审批管理制度进行申报建设。镇、村要积极发挥好服务作用，对符合规划要求的农户申请要及时予以审批，落实村庄规划、申请条件、审批程序、审批结果、投诉举报方式“五公开”制度，做到申请审查到场、批准后丈量批准放线到场、住宅建成后核查到场“三到场”。其中，不符合“一户一宅”要求的，可以根据《广东省人民政府关于全面推进农房管控和乡村风貌提升的指导意见》（粤府〔2020〕43号）“鼓励宅基地使用权人经本集体经济组织同意后，向集体经济组织内部符合条件的村民转让宅基地使用权。”

（二）村集体经济组织成员利用村分配的“厝地”建设6层（含6层）以下且高度27米以下的自住房屋，无邻里纠纷，不符合农村村民宅基地管理规定或不可通过调整土地利用总体规划、城乡规划进行整改的，由本人承诺配合城乡规划的实施后，村出具证明材料，镇（街）建立台账，按照建设现状进行完善并落实消防措施后，予以暂时保留；若政府规划建设需要，“厝地”由村集体收回。〔“厝地”是指村集体组织将本村集体土地（宅基地除外）分配给村民建房的土地。〕

（三）村集体经济组织成员利用村集体土地建设6层以上或高度27米以上的自住房屋，控停后违法建设当事人承诺配合城乡规划实施，在落实消防措施并自行委托有资质第三方机构检测（鉴定）质量合格后，维持现有层高暂时予以保



留使用。对此类违法建设，政府在实施城市规划需改造或拆迁时，由村集体予以收回。

（四）村民建设中属占用耕地的，要与揭阳市农村乱占耕地建房问题摸排整治工作结合起来，以揭阳市农村乱占耕地建房问题整治工作领导小组最终确定的措施进行分类处置。

（五）村民建设中属占用河道管理范围的，要与揭阳市推进河湖“清四乱”常态化规范化工作结合起来，以广东省水利厅制定的《河湖“四乱”问题分类清理整治指引》进行分类处置。

（六）因历史分“厝地”等遗留问题，连片建设的村民建房，在国土空间规划编制时，若不违反规划强制性要求，根据城乡发展需要，予以调整。

第六条 使用农村集体土地，由村集体（经联社组织）建设连片、多栋的村民住房，80%以上用于解决本村（经联社）村民生活所需的村民公寓，不存在严重违反土地利用总体规划和城乡规划，不存在重大安全隐患的，可采取部分拆除或部分没收、消除对规划实施影响和消防安全影响的村民公寓和已大部分入住的村民公寓，按照以下方式分类处理：

（一）已取得合法用地手续的，城市、镇规划区内的需以村集体名义向自然资源部门申请核发《建设工程规划许可证》，村庄规划区内需向属地乡镇人民政府（街道办事处）申请核发《乡村建设规划许可证》。

（二）符合土地利用总体规划但未取得合法用地手续



的，经依法处罚后，需以村集体名义按程序申请办理用地审批手续和规划许可手续。本类型村民公寓只能登记为村集体财产。

（三）使用已批准的留用地建设村民公寓的，在通过安全鉴定且不违反规划强制性内容的前提下，经依法处罚后，可依法按程序规划为商业用地后进行供地。村民公寓取得合法建设用地手续后应依法申办建设工程规划许可手续。本类型村民公寓为商业公寓，只能登记为村集体财产。

（四）对于一些已经出售给农村集体经济组织外人员的村民公寓，出售的部分，村集体经济组织可回购，原买受人有居住需求的同等条件下优先出租给原买受人，租期不超过20年；也可引导向本集体经济组织内部符合条件的村民转让。

第七条 对涉嫌“小产权房”要落实相关职能部门组织建筑质量检测（鉴定）、消防安全检查、用地规划校核，依据检测检查校核报告，对已入住的涉嫌“小产权房”要依法依规征收有关税费，暂时保留使用；对未入住的，可采取措施使其符合建筑质量、消防安全要求的，研究提出具体处理意见，落实相应措施进行处置：符合条件整改的，按照问题楼盘处置办法处置；对存在重大安全隐患且无法整改消除，以及严重影响规划实施且无法改正等情形的违法建设，要依法坚决予以拆除。

第八条 属重大基础设施工程项目、重大民生工程项目拆迁安置用地的在册在建违法建设，可由县（市、区）建立



台账进行管理，暂时保留，不予拆除，逐步完善用地手续和规划许可手续。若政府建设需要，应由村集体负责收回、妥善解决。

第九条 各县（市、区）、各镇（街）党政作为违法建设分类处置责任主体，负责组织城管执法、自然资源、住房城乡建设、农业农村、水利、林业、公安等部门和相关村（社区）做好分类处置工作。

第十条 市、县、镇三级要成立由政府主要负责人任组长，分管负责人任副组长，自然资源、住房城乡建设、农业农村、水利、林业、城管执法、公安等部门主要负责人为成员的违法建设治理领导小组，领导小组下设办公室，办公室设在城管执法部门，并成立工作专班，从有关成员单位抽调业务骨干脱产集中办公，重点处理普查在册在建违法建设分类处置工作，同步对历史存量违法建设逐步消化。

第十一条 各县（市、区）要落实宅基地管理政策，统一审批标准，简化审批程序，畅通宅基地申请和农房报建渠道；要尽快成立镇（街）综合执法队，坚持严查严管，全力推进违法建设综合整治，做到整改到位、处罚到位、拆除到位，坚决刹住违建之风。

第十二条 历史存量违法建设参照本方案处置。

第十三条 各县（市、区）应结合本地区实际，根据本方案制定出台具体实施方案。

第十四条 本方案自印发之日起实施，有效期5年。