

北京市禁止违法建设若干规定

北京市人民政府令第 228 号

《北京市禁止违法建设若干规定》已经 2010 年 11 月 16 日市人民政府第 78 次常务会议审议通过，现予公布，自 2011 年 4 月 1 日起施行。

市长 郭金龙

二〇一一年一月十日

第一条 为了加强城乡规划管理，制止和查处违法建设，根据《北京市城乡规划条例》，制定本规定。

第二条 本市行政区域内制止和查处违法建设适用本规定。

水务、文物保护、土地管理、园林绿化等有关法律法规另有规定的从其规定。

第三条 违法建设包括城镇违法建设和乡村违法建设。城镇违法建设是指未取得建设工程规划许可证、临时建设工程规划许可证或者未按照许可内容进行建设的城镇建设工程，以及逾期未拆除的城镇临时建设工程。乡村违法建设是指应当取得而未取得乡村建设规划许可证、临时乡村建设规划许可证或者未按照许可内容进行建设的乡村建设工程。

第四条 区县人民政府负责本行政区域内禁止违法建设工作，组织、协调有关行政机关制止和查处违法建设。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。街道办事处负责本行政区域内禁止违法建设相关工作。

规划行政主管部门、城市管理综合行政执法机关按照各自职责制止和查处违法建设。

公安、国土、水务、农村工作、市政市容、文物保护、园林绿化、住房城乡建设以及监察等部门按照各自职责，做好禁止违法建设相关工作。

第五条 任何单位和个人都应当遵守城乡规划，服从规划管理，不得进行违法建设，或者利用违法建设非法获利。

各级人民政府和规划行政主管部门、城市管理综合行政执法机关应当组织开展城乡规划宣传、教育工作，提高公民遵守城乡规划的意识。

第六条 任何单位和个人都有权举报违法建设行为。规划行政主管部门、城市管理综合行政执法机关和乡镇人民政府(以下统称负有查处职责的机关)应当建立举报制度，对举报及时调查、处理，并为举报人保密。违法建设经查证属实的，对举报人予以表彰、奖励。

第七条 本市建立禁止违法建设信息共享机制。利用城市网格化管理信息系统、卫星遥感监测、电子政务网络、城市基础地理信息系统等技术手段和信息资源，建立禁止违法建设信息平台，实现信息互通和数据共享。

第八条 区县人民政府建立违法建设巡查制度。乡镇人民政府、街道办事处按照属地管理原则，加强巡查，及时发现、制止违法建设，并按照职责查处或者向负有查处职责的机关报告。

第九条 市规划行政主管部门指导全市违法建设查处工作。规划行政主管部门负责查处下列违法建设：

(一)已经取得建设工程规划许可证、临时建设工程规划许可证但未按照许可内容进行建设的城镇建设工程；

(二)未取得建设工程规划许可证但已经取得选址意见书、规划条件或者建设工程设计方案审查同意意见的城镇建设工程；

(三)逾期未拆除的城镇临时建设工程；

(四)其他不属于城市管理综合行政执法机关、乡镇人民政府负责查处的违法建设。

城市管理综合行政执法机关负责查处未取得建设工程规划许可证、临时建设工程规划许可证以及前款第(二)项中所列规划文件的城镇建设工程。乡镇人民政府负责查处本行政区域内的乡村违法建设，但在撤销乡镇人民政府设置街道办事处的区域内的乡村违法建设，已经取得临时乡村建设规划许可证但未按照许可内容进行建设的，由规划行政主管部门负责查处，应当取得而未取得临时乡村建设规划许可证的，由城市管理综合行政执法机关负责查处。

第十条 首先发现违法建设或者接到举报的行政机关为首查责任机关，不属于其管辖的，应当在2个工作日内将案件材料移送负有查处职责的机关；发现同时有违反其他法律规定情况的，应当在2个工作日内通报其他行政机关。受移送的行政机关应当依法及时查处，并在处理决定做出后2个工作日内书面通报首查责任机关。

第十一条 发现正在建设的城镇违法建设，负有查处职责的机关应当立即书面责令停止建设。当事人不停止建设的，应当立即报告违法建设所在地的区县人民政府，区县人民政府可以责成区县城市管理综合行政执法等机关查封施工现场。

第十二条 规划行政主管部门责令停止建设或者发现已经建成的城镇违法建设，对尚可采取改正措施消除对规划实施影响的，应当在20日内书面责令限期改正；改正后处该建设工程总造价5%以上10%以下罚款。对逾期不改正或者无法采取改正措施消除对规划实施影响的城镇违法建设，能够拆除的，应当责令限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处该建设工程总造价10%以下罚款。城市管理综合行政执法机关责令停止建设或者发现已经建成的城镇违法建设，应当在20日内责令限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处该建设工程总造价10%以下罚款。责令限期改正和限期拆除的期限一般不超过15日。

第十三条 城镇违法建设当事人逾期不拆除的，负有查处职责的机关应当在期限届满后5个工作日内，将限期拆除决定及逾期未拆除的情况报告违法建设所在地的区县人民政府。区县人民政府应当责成区县城市管理综合行政执法等机关实施强制拆除。实施强制拆除前，应当制定工作方案、应急预案，并确定公安机关、街道办事处、市政公用服务单位等配合单位的职责。

第十四条 发现城镇临时建设工程未取得临时建设工程规划许可证或者未按照临时建设工程规划许可证许可内容进行建设或者逾期未拆除的，负有查处职责的机关应当责令限期拆除，可以并处该建设工程总造价一倍以下的罚款。责令限期拆除的期限不超过15日。

第十五条 乡镇人民政府发现正在建设的乡村违法建设后，应当立即书面责令停止建设，当事人不停止建设的，可以查封施工现场。责令停止建设或者发现已经建成的乡村违

法建设后 20 日内，乡镇人民政府应当作出如下处理：

(一)应当取得规划许可而未取得规划许可，不符合村庄规划的，限期拆除；符合村庄规划的，责令限期改正，逾期不改正的，限期拆除。

(二)已经取得规划许可，但违反规划许可内容进行建设的，责令限期改正，逾期不改正的，限期拆除。

责令限期改正和限期拆除的期限一般不超过 15 日。乡村违法建设当事人逾期不拆除的，由乡镇人民政府组织拆除，区县人民政府可以责成区县城管、规划、国土、农村工作、公安等部门协助，市政公用服务单位和当地村民委员会应当予以配合。

第十六条 查封施工现场应当在现场公告查封决定。

实施查封施工现场时，应当通知当事人清理有关工具、物品，当事人拒不清理的，可以一并查封，并制作财物清单由当事人签字确认，当事人不签字的，可以由违法建设所在地居民委员会、村民委员会确认。公安机关、街道办事处以及市政公用服务单位应当对查封施工现场工作予以配合。

第十七条 强制拆除违法建设，应当提前 5 日在现场公告强制拆除决定，告知实施强制拆除的时间、相关依据、当事人的权利和义务等。当事人是公民的，通知本人或者其成年家属到场；当事人是法人或者其他组织的，通知其法定代表人、主要负责人或者其上级单位负责人到场。拒不到场的，不影响实施强制拆除。实施强制拆除的行政机关应当通知当事人清理有关物品，当事人拒不清理的，应当制作财物清单并由当事人签字确认。当事人不签字的，可以由违法建设所在地居民委员会、村民委员会确认。实施强制拆除的行政机关应当将财物运送到指定场所，交还当事人，当事人拒绝接收的，依法办理提存。

实施强制拆除应当制作笔录并摄制录像。

第十八条 不能拆除的城镇违法建设，应当依法没收实物或者违法收入。没收的实物按照有关规定交由财政统一管理。违法收入按照违法建设出售所得价款计算。违法建设未出售或者出售所得价款明显低于同类建筑市场价格的，应当委托有资质的评估机构评估，按照同类建筑市场价格确定。

第十九条 违法建设的建筑面积，依照下列规定确定：

(一)未取得建设工程规划许可证和其他规划文件进行建设的，按照实际建筑面积数计算；

(二)未按照建设工程规划许可证内容进行建设的，按照实际增加的建筑面积数计算；

(三)未按照建设工程规划许可证内容进行建设，建筑高度增加但建筑面积未增加的，按照超出部分的高度与许可建筑高度的比值乘以许可的建筑面积数折算；

(四)未按照建设工程规划许可证内容进行建设，建筑位置与许可不符但建筑面积未增加的，按照其位置超出部分折算。同时有上述第(二)项至第(四)项规定两种以上情形的，违法建设的建筑面积分别计算或者折算后累计。

第二十条 无法确定违法建设的建设单位或者所有人、管理人的，负有查处职责的机关可以通过在公共媒体或者违法建设所在地发布公告的形式督促违法建设单位或者所有人、管理人依法接受处理，公告期限不得少于 15 日。公告期限届满，仍无法确定建设单

位、所有人、管理人或者其拒不接受处理的，由负有查处职责的机关报经市或者区人民政府批准后强制拆除或者没收。

第二十一条 以违法建设为经营场所的，有关行政主管部门依法不得办理相关证照。

负有查处职责的机关作出责令限期改正或者限期拆除决定的，应当通知房屋行政主管部门暂停办理房屋登记手续；当事人依法改正的，应当及时通知房屋行政主管部门。

市政公用服务单位办理供水、供电、供气、供热等服务手续时，应当查验建设工程的规划许可证件或者房屋产权证明，对没有规划许可证件或者房屋产权证明的，不得提供相应服务。

第二十二条 负有查处职责的机关在对违法建设调查过程中，可以查阅、调取、复制有关证据材料，有关单位应当予以配合。

第二十三条 在已建成的居住建筑(含别墅)区域内，不得擅自新建、改建、扩建、翻建各类建筑物、构筑物。居民委员会、村民委员会、物业服务企业发现本区域内违法建设行为的，有权予以制止，并及时向负有查处职责的机关报告。

第二十四条 行政机关有下列未履行禁止违法建设相关职责情形的，由相关主管部门或者监察机关责令改正，通报批评，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分：

- (一)负有查处职责的机关发现违法建设不予查处或者接到举报后不依法处理的；
- (二)乡镇人民政府和街道办事处不履行巡查、制止、报告职责的；
- (三)相关行政主管部门为以违法建设为经营场所的单位或者个人办理相关证照的。

第二十五条 阻碍行政机关工作人员依法执行职务，以及隐藏、转移、变卖或者损毁行政执法机关依法查封的财物的，由公安机关依法予以处罚。

第二十六条 本规定第十二条所称尚可采取改正措施消除对规划实施影响的城镇违法建设，包括：

- (一)未取得建设工程规划许可证，但是已进入规划审批程序并取得审核同意的规划文件，且按照规划文件的内容进行建设的；
- (二)未按照建设工程规划许可证的规定进行建设，但是可以通过改建或者部分拆除达到与许可内容一致的；
- (三)国家和本市规定符合公共利益的。

第二十七条 本规定第十二条所称不能拆除的城镇违法建设，是指经有资质的设计单位和建设工程质量检测机构认定，拆除建筑物违法建设部分，应用现有施工技术无法保证建筑物整体结构安全的城镇违法建设。

第二十八条 本规定实施前，在农民集体所有建设用地上已经建成乡村基础设施、公益设施以及农民个人在原有宅基地上已经建成村民住宅，按照规定应当取得规划许可而未取得规划许可，但符合村庄规划和建设工程施工许可管理以及其他建设工程质量管理规定的，可以责令限期改正，完善有关行政管理手续。

第二十九条 本规定自 2011 年 4 月 1 日起施行。1999 年 11 月 2 日北京市人民政府第

43 号令发布、根据 2007 年 11 月 23 日北京市人民政府第 200 号令修改的《北京市禁止违法建设若干规定》和 1999 年 11 月 2 日北京市人民政府第 44 号令发布、根据 2007 年 11 月 23 日北京市人民政府第 200 号令修改的《〈北京市城市规划条例〉行政处罚办法》同时废止。

