

# 嵊州市人民政府办公室文件

嵊政办〔2022〕73号

---

## 嵊州市人民政府办公室关于印发《嵊州市住宅小区违法建筑专项整治工作方案》的通知

各乡（镇）人民政府、街道办事处，市政府各部门：

《嵊州市住宅小区违法建筑专项整治工作方案》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

嵊州市人民政府办公室

2022年7月19日

（此件公开发布）

# 嵊州市住宅小区违法建筑专项整治 工作方案

为营造整洁优美、安全祥和、管理有序的人居环境，切实维护住宅小区业主的合法权益，根据《中华人民共和国城乡规划法》《浙江省城乡规划条例》《浙江省违法建筑处置规定》和《浙江省物业管理条例》等法律法规规定，决定对我市住宅小区违法建筑进行专项整治，特制定本工作方案。

## 一、指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，顺应人民群众对美好环境与幸福生活的新期待，不断改善城乡人居环境，提升人民群众的获得感、幸福感、安全感，打造共建共治共享的社会治理格局，按照构建和谐社区的要求，深入开展住宅小区违法建筑专项整治行动，有效保障住宅小区业主合法权益，营造和谐稳定的社会环境。

## 二、整治原则、目标和要求

小区违法建筑整治体现严肃性、公平性、有序性和规范性，即要以“是否侵占公共区域”、“是否存在公共安全隐患”作为重要的衡量指标，精准执法体现严肃性；要对党员干部、群众百姓统一标准，公平公正体现公平性；要以先干部后群众、先新增后

存量的顺序进行整治体现有序性；要依照分类标准对完善功能需求、提升居住品质的建设行为，尽量予以规范体现规范性。

要坚持“统一领导、依法处置、属地为主、综合整治”的原则，结合“大综合一体化”改革执法力量下沉，按照属地为主、部门联动、以点带面、分步推进的方式组织实施，确保住宅小区违法建筑依法拆除、违建行为有效制止、防控治理体系建立健全，进一步提升住宅小区宜居环境和管理水平。

（一）违法建筑依法拆除。依法推进违法建筑分类处置、应拆尽拆，新增违法建筑实行零容忍，发现一起、查处一起，特别是对侵占公共场所、公共设施、公共绿地违法搭建的各类建筑物一律拆除，对影响公共安全、消防安全的违法建筑物一律拆除，对群众反响强烈的，对顶风违建的违法建筑物一律拆除，对可能严重影响相邻建筑安全而不能实施拆除的一律予以没收。集中清理、化解一批因违法建筑引发的矛盾问题。

（二）违法行为有效制止。以专项整治活动警示教育住宅小区业主，强化社区和物业管理公司的工作职责，及时发现、上报、制止各类违法建设行为。

（三）防控治理体系建立健全。建立健全住宅小区违法建筑防控治理长效机制，形成制止住宅小区违法建筑的三级管控机制，即社区和物业管理公司违法建筑发现、劝阻、报告机制；属地街道违法建筑日常巡查、举报核实、及时制止机制；部门联动违法建筑应急处置机制。

### 三、整治范围内容

住宅小区专项整治范围为自 2020 年 1 月 1 日起新交付的影响安全、建筑风貌的住宅小区，重点包括上悦城、蓝光雍景世家、中梁越江府、融信观河盛世府、官河府、浦景苑、湖畔名苑、迎恩府等住宅小区，以点带面，逐步推进。

住宅小区专项整治内容主要包括住宅小区内未依法取得规划许可或者在已竣工验收的建设工程用地范围内等擅自新建、搭建的建筑物和构筑物。具体包括以下五类情形：

（一）侵占公共道路、公共绿地圈建围墙的；拆除非公共绿地（庭院绿地）绿篱圈建围墙的；

（二）改造地下车位，拆除消防管道等公共设施，地下车位增建夹层的；改造地下车位，地下车位边增开进户门的；

（三）新浇砼阳台或平台的；平台、露台上砖混结构加层的；平台、露台上搭建阳光棚、阳光房的；封包设备平台的；

（四）占地扩建的，包括一楼门厅、绿地上现浇拓展增建的；

（五）其它构筑物，包括假山、鱼池、木廊、亭子等；

### 四、处置标准

根据《中华人民共和国城乡规划法》《浙江省城乡规划条例》和《浙江省违法建筑处置规定》等相关法律法规规定，对上述违法建筑按以下方式处置：

（一）侵占公共道路、公共绿地圈建围墙等行为属于侵占城镇道路、消防通道、广场、公共绿地等公共设施、公共场所用地，

且无法采取改正措施消除影响的情形，依据《浙江省违法建筑处置规定》第十一条之规定，应限期拆除，应拆尽拆，并由违建业主恢复公共道路、公共绿地。

拆除非公共绿地（庭院绿地）绿篱圈建围墙的予以规范，透空式围墙样式、高度予以统一规范。

（二）改造地下车位，拆除消防管道等公共设施、增建夹层等行为属于在已竣工验收的建设工程用地范围内擅自新建、搭建，或者利用建设工程擅自新建、搭建建筑物、构筑物，且无法采取改正措施消除影响的情形，依据《浙江省违法建筑处置规定》第十一条之规定，依法予以拆除。

改造地下车位，地下车位边增开进户门的予以统一规范。

（三）新浇砼阳台或平台等行为属于在已竣工验收的建设工程用地范围内擅自新建、搭建，或者利用建设工程擅自新建、搭建建筑物、构筑物，且无法采取改正措施消除影响的情形，依据《浙江省违法建筑处置规定》第十一条之规定，依法予以拆除。

平台、露台上搭建阳光棚、阳光房根据《绍兴市区阳光房和雨棚必拆类型导则》进行处置。

封包设备平台的予以统一规范。

（四）占地扩建的，包括一楼门厅、绿地上现浇拓展增建等行为属于在已竣工验收的建设工程用地范围内擅自新建、搭建，或者利用建设工程擅自新建、搭建建筑物、构筑物的，且无法采取改正措施消除影响的情形，依据《浙江省违法建筑处置规定》

第十一条之规定，依法予以拆除。

（五）在公共绿地内建设的或非公共绿地（庭院绿地）内建设的其他构筑物，包括假山、鱼池、木廊、亭子，予以统一规范。

其他特殊违法建筑类型或上述违法建筑类型可能严重影响相邻建筑安全而不能拆除的，按相关程序没收违法建筑或者违法收入，并依法处以罚款。

## 五、工作职责

（一）成立市住宅小区违法建筑专项整治工作领导小组，下设办公室，办公室设在市综合执法局。具体组织协调推进住宅小区违法建筑专项整治活动；负责拟定专项整治方案，督促各成员单位按照工作目标要求抓好落实；负责收集、汇总和上报专项整治信息，反馈专项整治结果；对专项整治过程中出现的矛盾风险进行预防、会商处理；负责落实建立长效管控机制等。

（二）市综合执法局是住宅小区违法建筑整治的责任主体，要做好住宅小区违反规划及建设类相关法律法规的有关违法建筑处置检查、指导、督促等工作，依法履行已划转由综合执法部门行使的相应行政处罚职能。

（三）属地街道办事处是住宅小区违法建筑整治的直接责任主体，要做好住宅小区违法建筑的网格巡查、劝阻和案情上报工作，依法组织或协同实施住宅小区违法建筑的信息调查、法律解释、文书发放、组织拆除及拆后善后等工作。

属地街道办事处要与各社区居委会、物业管理公司签订防违

控违责任书。社区居委会、物业管理公司向业主发放《住宅装修告知书》，对辖区内的住宅小区进行日常巡查，及时发现、劝阻、制止违法建设行为，并将违法建筑情况及时书面上报属地街道办事处，属地街道办事处牵头召集综合执法、自然资源、住建、消防救援等相关部门联合会商确定处置方案。

要加强与综合执法、自然资源、住建、消防救援等有关部门协调配合、信息互通、资源共享，合力构建条块结合、部门联动、反应快速、执法有序、运行高效的违法建筑防控治理工作机制。

（四）市自然资源局要切实履行行业监管主体责任，通过政策制定、完善住宅小区标准规范等方式，预防和减少住宅小区违法行为的发生。要加强住宅小区规划条件、设计方案、施工图等批前审核把关、批后监管，对公共绿地、建筑层高、设备平台、露台等违法建筑易发高发事项严格把关，从源头上避免和减少违法建筑出现机率，加强规划经济技术指标的核实；做好规划核实交付后住宅小区违法建筑认定；违法建筑未处置到位的，由属地街道办事处抄告自然资源局，不得为违法建筑办理不动产转移登记。

（五）市住建局要切实履行行业监管主体责任，要加强对建设工程设计、施工（含装修）、监理等单位和物业服务企业的监管，对参与违法建设或者对违法建设知情不报的单位，应当将其作为不良信息记录公示。

要加强对物业服务企业管理的工作指导和考核，将住宅小区

违建巡查和装修登记纳入企业行业管理考核。物业服务企业应发挥“第一道关口”的作用，及时发现、劝阻、制止违法建设行为，并将违法建筑情况及时书面上报属地街道办事处。

（六）市消防救援大队负责对影响公共安全、消防安全的违法建（构）筑物依法进行认定。

（七）市市场监管局对住宅小区内单位和个人利用已认定为违法建筑作为生产、经营场所申请办理工商营业执照登记的，不予办理。

（八）市公安局负责对住宅小区拆违过程中发生的违法犯罪行为依法进行处理。

（九）市信访局负责督促市职能部门、有关责任单位对因住宅小区违法建筑所引起的信访、举报事项做好政策解释工作，并进行梳理和转、交办，对重要信访事项进行督办。

（十）市委宣传部负责做好舆情管控工作。加强网络舆情管控，做好微博、公共论坛等渠道的住宅小区违法建筑的信息监测，及时跟进及时处置。

（十一）供电、供水、供气部门在违法建筑处置决定执行完毕前，不得为违法建筑办理供电、供水、供气等手续，并在人员与技术方面做好强拆的有关配合工作。

## **六、工作步骤**

住宅小区违法建筑专项整治为期六个月，分四个阶段进行：

（一）宣传动员阶段（2022年7月20日至7月底）



1. 加强领导，成立市住宅小区违法建设专项整治领导小组和属地街道专项整治工作专班，制定专项整治工作方案，召开全市住宅小区违法建设专项整治动员会，明确整治任务、范围和要求，落实工作责任，明确工作要求。

2. 充分利用广播、网络、电视、报刊等载体对住宅小区违法建筑专项整治行动进行宣传，设立举报信箱，公布举报电话，宣传《中华人民共和国城乡规划法》《浙江省违法建筑处置规定》等法律法规，努力营造人人知晓、人人关心、人人参与的整治氛围。

## （二）自查自纠阶段（2022年8月1日至9月底）

1. 属地街道办事处组织社区和物业管理公司对住宅小区违法建筑进行拉网式排查，建立住宅小区违法建筑台账，制订“一小区一整治”方案，报市住宅小区违法建筑专项整治工作领导小组。

2. 市住宅小区违法建筑专项整治工作领导小组召集各成员单位对住宅小区违法建筑“一小区一整治”方案进行联审，确定处置方案。

3. 属地街道办事处、综合执法局按照处置方案及相关程序下发限期拆除通知书等相关法律文书，通过约谈、告知、督促违法相对人限期自行拆除违法建筑。对在限期内未自行拆除违法建筑的党员领导干部，由本单位进行约谈，本单位约谈仍不整改的，交由市纪委监委、组织部进行约谈问责，再依法强制拆除。

（三）强制拆除阶段（2022年10月1日-2022年11月底）

市住宅小区违法建设专项整治工作领导小组统一协调，属地街道办事处牵头组织综合执法等部门联合对未能按照时间要求自行拆除的各类违法建筑，依法进行集中拆除。

（四）总结提升阶段（2022年12月1日-2022年12月底）

建立和完善住宅小区日常巡查、举报受理、宣传曝光及三级管理和违法建设责任追究机制，落实新交付住宅小区综合执法联络员（网格员），公布违法建筑举报电话等，确保住宅小区违法建筑管理工作的规范化、制度化开展。

## 七、工作要求

（一）加强领导，密切配合。住宅小区私搭乱建危害严重、责任重大，它是城市管理重点和难点工作。专项整治工作面广大，关系广大业主的切身利益。属地街道办事处要成立专项整治工作专班，严格履行法定职责，落实主体责任，各成员单位要站在维护社会和谐稳定的高度，在市住宅小区违法建设专项整治工作领导小组的组织协调下，通力配合、齐抓共管推进住宅小区违法建筑专项整治工作。

（二）压实责任，强化监管。综合执法、属地街道、自然资源、住建、公安等部门要明确工作职责和监管责任，加强住宅小区违法建筑的巡查管控力量，增加监督检查频次，完善小区违法建设常态化、制度化的管控机制和震慑机制，对新出现的违法建设行为做到发现一起，查处一起，顶风作案的，立即组织拆除，

坚决遏制小区私搭乱建、多建抢占行为的发生。

（三）严肃纪律，严厉问责。对涉及党员领导干部的，开展自查自纠并限期整改，在限期自纠期限内不整改到位的，由本单位进行约谈，本单位约谈仍不整改的，交由市纪委监委、组织部进行约谈问责，再依法强制拆除。市住宅小区专项整治领导小组要按照专项整治工作要求和时间节点，加强对专项整治工作的督促检查，并做好信息收集整理汇总，及时上报市主要领导。市纪委监委要对在专项整治活动中工作推进不力的单位和个人，按照有关规定进行严肃问责。

（四）加强宣传，营造整治。充分利用广播、网络、电视、报刊等载体，加大对违法建筑的曝光力度，加强对违法建筑处罚结果的跟踪报道，形成警示和震慑作用，营造守信激励和失信惩戒的社会氛围。

# 关于成立嵊州市住宅小区违法建筑 专项整治小组的通知

各乡（镇）人民政府、街道办事处，市政府各部门：

为营造整洁优美、安全祥和、管理有序的人居环境，切实维护住宅小区业主的合法权益，遏制住宅小区违法建筑行为，经市政府同意，决定成立嵊州市住宅小区违法建筑专项整治小组。现将组成人员名单通知如下：

组 长：裘建勇（市长）

副组长：李剑光（副市长）

成 员：马晓洲（市府办主任）

金浙贤（市府办副主任）

王煜锋（纪委常务副书记、监委副主任）

黄 景（组织部常务副部长）

赵国栋（宣传部副部长）

郭叶飞（市信访局局长）

范黎阳（市公安局政委）

范奇军（市司法局局长）

徐有敏（市自然资源和规划局局长）

李 纲（市住房和城乡建设局局长）

陈炎根（市市场监管局局长）

阮德显（市综合执法局局长）

陈 斐（市消防救援大队）

周 锋（市水投集团）

张旭阳（市供电局局长）

徐升东（市浦口街道办事处主任）

王东方（市剡湖街道办事处主任）

章展波（市三江街道办事处主任）

竹相国（市鹿山街道办事处主任）

领导小组办公室设在市综合执法局，办公室主任由阮德显兼任。以上成员如有变动，由所在单位接任领导自然更替。

---

抄送：市委办，市人大办、政协办。

---

嵊州市人民政府办公室

2022年7月19日印发

---