



# 无锡市违法建设治理办法

(2018年6月11日市政府第26次常务会议审议通过  
2018年7月14日无锡市人民政府令第165号发布  
自2018年9月1日起施行)

## 第一章 总 则

**第一条** 为了有效治理违法建设，维护城乡规划建设秩序，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国行政强制法》《无锡市市容和环境卫生管理条例》等法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本市行政区域内违法建设的防控、查处等治理活动。

本办法所称违法建设，包括下列违反城乡规划、市容环境等法律、法规规定的情形：

(一)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；

(二)未取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的；

(三)未经批准进行临时建设或者未按照批准内容进行临时建设的；



## 无锡市人民政府规章

---

(四) 临时建(构)筑物超过批准期限未拆除的;

(五) 不符合城市市容和环境卫生管理规定或者城市容貌标准进行建设的;

(六) 其他违反城乡规划、市容环境等法律、法规进行建设的情形。

违法建设事实持续存在的,属于违法建设的继续状态。

交通运输、文物保护、园林绿化、人民防空、消防、水务等有关法律、法规对违法建设治理另有规定的,从其规定。

**第三条** 违法建设治理遵循属地管理、分级负责、预防为主、源头控制、依法治理、快速处置的原则。

**第四条** 市、市(县)区人民政府统一领导本行政区域内违法建设治理工作,履行下列职责:

(一) 建立违法建设治理工作制度和查处协调联动机制,统筹协调违法建设治理工作;

(二) 部署、督促相关部门落实违法建设治理工作措施;

(三) 组织、指导、协调违法建设治理综合执法;

(四) 建立并落实违法建设治理工作责任制、行政问责制和目标考核制;

(五) 保障违法建设治理工作经费;

(六) 其他与违法建设治理相关的职责。

市(县)、区人民政府具体负责违法建设强制拆除的组织、协调工作。



**第五条** 城市管理行政执法部门负责查处城市、镇规划区范围内的违法建设；镇人民政府、经授权的街道办事处负责查处村庄规划区内的违法建设。

以上负责违法建设查处工作的行政机关，统称为查处机关；市（县）、区人民政府对违法建设查处机关另有规定的，从其规定。

公安机关负责对违法建设治理中阻碍执行公务、扰乱社会治安秩序等违法犯罪行为进行查处。

**第六条** 行政审批、城乡规划、住房和城乡建设、国土资源、市政和园林、交通运输、司法行政、水利、文化、人民防空、农林等部门按照各自职责做好违法建设治理工作。

**第七条** 违法建设不受法律保护，违法建设被依法拆除的，不予补偿。

**第八条** 违法建设单位和个人的信息应当依法纳入社会信用体系。

## 第二章 防 控

**第九条** 各级人民政府以及相关部门、街道办事处、社区居（村）民委员会应当加强违法建设治理工作的宣传，提高公民、法人或者其他组织遵守城乡规划、市容环境等法律法规和监督违法建设意识。



## 无锡市人民政府规章

**第十条** 公民、法人或者其他组织有权举报违法建设。

查处机关应当建立健全违法建设举报制度，向社会公布举报电话、电子邮箱和网站并接受举报。

查处机关应当及时调查处理举报情况，将处理情况反馈举报人，并为举报人保密。

**第十一条** 城市管理行政执法、国土资源等部门应当定期组织违法建设防控集中巡查，建立与镇人民政府、街道办事处违法建设防控工作衔接联动机制，定期对镇人民政府、街道办事处巡查工作进行专业培训。

镇人民政府、街道办事处应当建立和完善违法建设防控日常巡查工作机制，明确责任人员、责任区域、巡查时段、巡查重点以及具体措施，落实巡查责任。

**第十二条** 社区居（村）民委员会在其管理范围内发现违法建设行为的，应当予以劝阻，做好书面记录；劝阻无效的，应当立即向查处机关报告。

**第十三条** 市城市管理行政执法部门应当会同市国土资源、城乡规划、市场监督管理、住房和城乡建设、行政审批等部门建立违法建设治理信息共享平台和沟通机制，利用违法建设监控系统、城市管理视频监控、卫星遥感监测、城市基础地理信息系统等技术手段和信息资源，实现信息互通和数据共享。

**第十四条** 各级人民政府有关部门应当按照下列规定履行违法建设防控职责：



(一)住房和城乡建设部门对附有违法建设的建设工程，不得办理工程竣工验收备案；对出租房屋登记备案，发现违法的建（构）筑物出租的，及时移交查处机关；对物业服务企业履行违法建设治理协助义务，实行信用记分管理。

(二)行政审批部门应当严格建设工程验线和规划核实，对不符合规划许可内容的建设工程，不得通过规划核实。

(三)国土资源部门对查处机关依法抄告的附有违法建设的建筑，在违法状态消除前不得办理变更、转移、抵押登记等手续。

(四)市场监督管理部门负责查处房地产开发（销售）企业、房地产权利人、房地产中介服务机构等在广告中出现的可以擅自进行房屋结构改造、改变使用面积的虚假宣传。

(五)公安机关对以暴力、威胁或者其他方法阻碍执法人员执行公务以及鼓动、组织、参与暴力抗法的违法行为人依法予以治安处罚；对涉嫌刑事伤害以及查处机关移送的涉嫌其他犯罪的违法建设案件依法立案；对严重破坏治安秩序的违法行为人依法予以带离现场，必要时依法实行交通管制、现场管制等措施。

查处机关应当将违法建设查处结果抄告相关部门；对查处机关抄告的以违法建设作为生产、经营场所的单位和个人，相关部门不得为其办理相关证照、登记或者备案手续；已经办理的，按照规定予以处理。

**第十五条** 勘察设计单位不得违反建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证确定的内容提供施工图纸。



施工单位、监理单位不得承建、监理未依法取得建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证、建筑工程施工许可证的建设项目。

**第十六条** 房地产开发（销售）企业、房地产权利人、房地产中介服务机构不得以擅自进行房屋结构改造、改变使用面积等手段销售房屋。

**第十七条** 业主或者物业使用人在住宅区内进行建设活动，应当在开工前告知物业服务企业；未告知的，物业服务企业可以按照约定禁止施工人员、车辆、工具和材料等进入住宅区。

物业服务企业应当建立物业管理区域巡查制度，发现违法建设行为的应当予以劝阻，做好书面记录；劝阻无效的，应当立即向查处机关报告。

**第十八条** 对在建的违法建设，查处机关应当即时采取下列处置措施：

- （一）责令违法建设当事人立即停止建设并实施现场监管；
- （二）违法建设当事人不停止建设行为的，依法采取查封施工现场、消除违法状态等措施。

**第十九条** 供水、供电、供气、供热等企业在向用户提供服务前应当查验房屋权属等有关证明；查处机关应当将查处的违法建设书面告知供水、供电、供气、供热等企业，并抄告违法建设当事人。

在不影响违法建设当事人正常生活的情形下，供水、供电、



供气、供热等企业不得为违法建设提供服务。

### 第三章 查 处

**第二十条** 查处机关发现违法建设或者接到违法建设举报后，应当立即进行核查。

经核查属于本机关职责范围的，应当立即受理；不属于本机关职责范围的，应当在 24 小时内将案件移送有权机关，接受移送的机关应当及时受理。

接受移送的机关认为不属于本机关职责范围的，不得再行移送，应当在 24 小时内报请共同上一级行政机关指定管辖。

**第二十一条** 查处机关应当按照下列规定对违法建设进行区分：

（一）是否属于尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的；

（二）是否属于无法采取改正措施消除对规划实施的影响的；

（三）是否属于无法采取改正措施消除影响又不能拆除的。

**第二十二条** 本办法第二十一条所称无法采取改正措施消除对规划实施的影响情形，包括：

（一）占用城市道路、消防通道、消防登高面、广场、绿地、河湖水面、地下工程、轨道交通设施、通讯设施或者压占城市管



线、永久性测量标志的；

（二）占用风景名胜区、各级文物保护单位保护范围用地进行建设的；

（三）违反建筑间距、建筑退让城市道路红线、建筑退让用地边界等城市规划管理技术规定或者控制性详细规划确定的强制性内容的；

（四）擅自在建筑物楼顶、退层平台以及配建的停车场地进行建设的；

（五）擅自在已经建成并交付使用的住宅区内新建、扩建、改建建（构）筑物的；

（六）擅自在城市道路两侧进行建设，严重影响城市景观的；

（七）其他无法采取改正措施消除影响的。

**第二十三条** 本办法第二十一条所称无法采取改正措施消除影响又不能拆除的情形，包括：

（一）拆除将影响相邻建筑安全的；

（二）拆除将对无过错利害关系人的利益造成重大损失的。

**第二十四条** 查处机关需要对违法建设作专门认定的，相关职能部门应当在2个工作日内作出明确答复；情况复杂的，应当在4个工作日内作出明确答复。

查处机关在调查核实违法建设过程中，可以查阅、调取、复制与违法建设有关的档案资料，有关部门和机构应当予以配合，并免费提供。



**第二十五条** 查处机关查处违法建设应当自调查终结之日起7个工作日内作出处理决定；案情重大或者复杂的，经本机关负责人批准，可以适当延期，但延长期限不得超过10个工作日。

**第二十六条** 查处机关作出限期拆除决定的，违法建设当事人应当在规定的期限内自行拆除违法建设。

违法建设当事人逾期不拆除的，查处机关应当在24小时内催告违法建设当事人自行拆除；经催告，违法建设当事人仍不自行拆除违法建设的，经市、市（县）区人民政府同意，查处机关作出强制拆除决定。

强制拆除决定作出后，查处机关应当依法送达，并在违法建设所在地的显著位置和本级人民政府、本单位门户网站公告，限期违法建设当事人自行拆除。

违法建设当事人在法定期限内不申请行政复议或者提起行政诉讼，又不拆除的，查处机关应当依法强制拆除。

**第二十七条** 无法确定违法建设的建设者、所有人、管理人的，查处机关可以在违法建设所在地显著位置或者公共媒体发布公告，督促建设者、所有人、管理人依法接受处理；公告期限不得少于60日。

公告期限届满仍无法确定建设者、所有人、管理人的，经市（县）、区人民政府同意，查处机关依法强制拆除。

**第二十八条** 实施强制拆除时，查处机关应当遵守下列规定：



(一) 违法建设当事人是个人的，通知当事人本人或者具备完全民事行为能力的同住成年家属到场；违法建设当事人是法人或者其他组织的，通知其法定代表人或者主要负责人到场；违法建设当事人拒不到场的，不影响强制拆除实施。

(二) 责令违法建设当事人在规定期限内将违法建设内财物搬离；拒不搬离的，查处机关可以将财物登记造册、妥善存放，并通知违法建设当事人限期领取；违法建设当事人拒绝领取或者未在限期内领取的，依法处置；对易腐烂、易变质的物品，依法进行拍卖或者变卖。

(三) 制作现场笔录并录音录像。

(四) 法律、法规的其他规定。

查处机关可以委托公证机关对强制拆除过程进行公证。

**第二十九条** 强制拆除可以委托具有专业资质的单位实施。

**第三十条** 违法建设当事人应当配合查处机关的违法建设查处工作，不得拒绝、阻碍执法人员依法执行职务。

**第三十一条** 查处违法建设，需要进行评估、鉴定、测绘、听证、公告或者依法中止的，所需时间不计入查处时限。

## 第四章 法律责任

**第三十二条** 违反本办法，法律、法规已有规定的，从其规定。



**第三十三条** 违法建设单位和个人有下列情形之一的，依法予以治安处罚；涉嫌犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）隐藏、转移、变卖或者损毁查处机关依法查封的财物的；

（二）组织、策划、教唆、煽动群众或者以暴力、威胁等方式阻碍查处机关查处、查封、拆除违法建设的；

（三）其他妨碍查处机关依法执行公务的。

**第三十四条** 负有违法建设治理工作职责的行政机关及其工作人员在违法建设治理中未履行职责或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、消极懈怠的，由有权机关责令改正，对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员按规定给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第三十五条** 社区居（村）民委员会发现违法建设不予劝阻制止、不及时报告的，由镇人民政府、街道办事处予以批评，责令改正。

**第三十六条** 国家机关、人民团体、事业单位、国有企业工作人员实施、参与、包庇违法建设以及阻挠违法建设查处工作的，查处机关除依法强制拆除违法建设外，应当提请有关机关给予行政处分。

## 第五章 附 则



**第三十七条** 国土资源部门依法查处土地违法行为涉及相关违法建设治理的，可以参照本办法执行。

**第三十八条** 本办法自 2018 年 9 月 1 日起实施。