

## 北京市禁止违法建设若干规定

(2011年1月10日北京市人民政府第228号令公布 根据2020年10月13日北京市人民政府第295号令修改 自2020年11月15日起施行)

**第一条** 为了落实《北京市城乡规划条例》，制止和查处违法建设，维护《北京城市总体规划(2016年-2035年)》的严肃性和权威性，制定本规定。

**第二条** 本规定所称的违法建设，包括城镇违法建设和乡村违法建设。城镇违法建设是指未依法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。乡村违法建设是指未依法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。

本规定所称的违法建设当事人，包括违法建设的建设单位、施工单位、所有人或者管理人。

**第三条** 区人民政府领导本行政区域内城乡规划的实施，组

织、协调、监督违法建设制止和查处工作，将制止和查处违法建设情况纳入相关考核。

街道办事处、乡镇人民政府根据职责具体组织、协调本行政区域内违法建设的制止和查处工作。

**第四条** 市规划和自然资源主管部门负责本市城乡规划管理工作，制定、公布规划许可动态清单目录，负责查处职责范围内的重大、复杂违法建设案件，指导各区规划和自然资源主管部门按照职责分工做好有关城乡规划工作和辖区内违法建设的制止和查处工作。

市城管综合行政执法机关负责统筹指导和综合协调基层综合行政执法工作，组织制定违法建设查处工作流程、执法程序 and 标准，开展违法建设查处基层执法培训。

住房和城乡建设、公安、经济和信息化、城市管理、农业农村等部门在各自职责范围内做好制止和查处违法建设相关工作。

**第五条** 规划和自然资源主管部门、街道办事处和乡镇人民政府(以下统称为行政执法机关)具体承担违法建设查处工作。

规划和自然资源主管部门负责下列情形的查处：

(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、乡村建设规划许可证或者临时乡村建设规划许可证，但未按

照许可内容建设，或者临时建设逾期未拆除的；

(二) 未依法取得建设工程规划许可证，但已经取得选址意见书、规划综合实施方案等规划文件，未按照前述规划文件内容进行建设的；

(三) 其他不属于街道办事处、乡镇人民政府负责查处的情形。

街道办事处、乡镇人民政府负责对本行政区域内未依法取得建设工程规划许可证、临时建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证、临时乡村建设规划许可证以及选址意见书、规划综合实施方案等规划文件但进行建设的情形进行查处。

**第六条** 行政执法机关应当建立日常巡查制度，发现违法建设行为的，应当立即制止，并依法予以处理。

居民委员会、村民委员会发现辖区内有违法建设的，应当予以劝阻，并报告行政执法机关。

业主委员会或者物业管理委员会、物业服务人发现本物业管理区域内有违法建设的，应当及时劝阻；对劝阻无效的，应当向行政执法机关报告。

**第七条** 首先发现违法建设或者接到举报的行政执法机关，应当及时核实有关情况，对属于本行政执法机关职责范围的，及时查处；对不属于本行政执法机关职责范围的，在发现违法建设

或者接到举报之日起 2 日内将案件线索移送负有查处职责的行政执法机关，接受移送的行政执法机关应当依法及时查处。同时发现有违反其他法律规定情况的，应当在 2 日内通报其他行政执法机关。

**第八条** 行政执法机关实施监督检查，可以查阅、调取、复制有关证据材料，进入或者查封现场、扣押工具和材料、责令停止违法行为，有权要求有关单位和个人提供下列材料或者就有关情况作出说明：

- (一) 工程用地审批手续；
- (二) 工程建设审批手续；
- (三) 建设单位、施工单位主体名称等基本信息。

行政执法机关依法履行查处职责，有关单位和人员应当配合，不得以任何方式或者手段妨碍和阻挠；妨碍和阻挠行政执法机关查处违法建设的，由公安机关依法处理。

**第九条** 行政执法机关采取查封、扣押措施或实施强制拆除的，应当事先制定工作方案，确定公安机关、消防救援机构、市政公用服务单位、属地居民委员会、村民委员会以及物业服务人等配合单位的职责。

配合单位应当依照工作方案履行配合职责。

**第十条** 行政执法机关发现正在搭建、开挖违法建设的，应当书面责令违法建设当事人立即停止建设，在3日内自行拆除或者回填。

违法建设当事人不立即停止建设的，行政执法机关可以查封违法建设施工现场、扣押违法建设施工工具和材料；违法建设当事人拒不拆除或者回填的，街道办事处、乡镇人民政府应当依法立即拆除或者回填。

**第十一条** 行政执法机关发现已经建成的违法建设，尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，应当在20日内书面责令违法建设当事人限期改正、消除对规划实施的影响，并处该建设工程造价5%以上10%以下的罚款。对逾期不改正或者无法采取改正措施消除对规划实施的影响的，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造价10%以下的罚款。责令限期改正期限和限期拆除的期限一般不超过15日。

行政执法机关应当加强对没收实物的处置和管理，按照国家和本市有关规定严格监管。

**第十二条** 本规定第十一条所称尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的违法建设，包括：

(一) 未依法取得规划许可证件，但已经取得选址意见书、规

划综合实施方案等规划文件，且按照前述规划文件的内容进行建设的；

(二) 未按照规划许可证件许可内容进行建设，但可以通过改建或者部分拆除达到符合许可的内容的。

**第十三条** 本规定第十一条所称建设工程造价，按照下列规定方式确定：

(一) 已经完成竣工结算的违法建设，应当按照竣工结算价确定；

(二) 尚未完成竣工结算的违法建设，可以根据工程已完工部分的施工合同价确定；未依法签订施工合同或者当事人提供的施工合同价明显低于市场价格的，行政执法机关应当委托有资质的造价咨询机构评估确定。

**第十四条** 村民使用宅基地建设住宅应当履行规划许可手续；特定时期未经批准使用宅基地进行村民住宅建设，符合村庄规划的，乡镇人民政府责令其依法补办审批手续；不符合村庄规划的，责令限期拆除，逾期不拆除的，乡镇人民政府依法实施强制拆除；有租金收入的，没收租金收入，并处租金收入一倍的罚款。

前款规定的租金收入，依据租赁合同、租金收据等确定。租

金收入无法确定或者违法建设当事人提供的租金标准明显低于周边同类型房屋租金价格的，乡镇人民政府应当委托专业评估机构参照委托时周边同类型房屋租赁市场价格进行评估确定。

**第十五条** 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。

**第十六条** 对街道办事处、乡镇人民政府负责查处的已建成违法建设，当事人逾期不拆除或者回填的，区人民政府依法责成街道办事处、乡镇人民政府作出强制拆除或者回填决定并组织实施。

规划和自然资源主管部门负责查处的已建成违法建设，当事人逾期不拆除或者回填的，规划和自然资源主管部门应当将限期拆除或者回填决定及逾期未拆除或者回填的情况报告违法建设所在地的区人民政府，区人民政府责成违法建设所在地的街道办事处、乡镇人民政府作出强制拆除或者回填决定并组织实施。

**第十七条** 强制拆除或者回填已建成的违法建设，行政执法机关应当提前 5 日在现场公告强制拆除或者回填决定，告知实施强制拆除或者回填的时间、依据、当事人的权利义务等。违法建设当事人是自然人的，通知本人或者其成年家属到场；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、主要负责人或者其上级单位负责人到场。

前款规定的应当到场的人员拒不到场的，行政执法机关应当邀请违法建设所在地居民委员会、村民委员会代表或者公证机构作为见证人见证强制拆除或者回填的实施。

行政执法机关对实施强制拆除或者回填应当制作笔录并全程录像。

**第十八条** 行政执法机关采取查封、扣押措施或者强制拆除、回填已建成的违法建设，应当事先通知当事人清理违法建设内的有关物品。当事人拒不清理的，行政执法机关应当制作物品清单，



由违法建设当事人签字确认；违法建设当事人不签字的，行政执法机关可以邀请违法建设所在地居民委员会、村民委员会代表或者公证机构作为见证人见证。

行政执法机关应当将有关物品运送到指定场所，交还违法建设当事人；对违法建设当事人拒绝接收的，行政执法机关可以在留存证据后根据实际情况妥善处置。

**第十九条** 街道办事处、乡镇人民政府作出强制拆除或者回填决定的，应当告知违法建设当事人，其主张拆除或者回填后的违法建设残值，应当在强制拆除或者回填前提出书面声明，并在限定期限内自行处置；违法建设当事人未事先提出书面声明，或者事先提出书面声明但未在限定期限内处置完毕的，街道办事处、乡镇人民政府予以清理。

**第二十条** 违法建设当事人未按照规定期限缴纳强制拆除或者回填违法建设费用、安全鉴定费用、建筑垃圾清运处置费用、相关物品保管费用的，行政执法机关可以按照每日 3% 的标准加处滞纳金，滞纳金数额不得超过前款规定的费用总额。

行政执法机关实施加处滞纳金超过 30 日，经催告当事人仍不履行的，应当依法申请人民法院强制执行。

**第二十一条** 市规划和自然资源主管部门会同市城管综合

## 北京市人民政府规章

---

执法机关推进多规合一协同平台与综合执法平台信息互通，建立市、区、街乡三级规划管理信息和违法建设查处信息共享和执法协作机制。

本市行政区域内违法建设查处发生跨区管辖争议的，由市人民政府指定管辖；各区行政区域内发生跨街乡管辖争议的，由区人民政府指定管辖。

**第二十二条** 区人民政府应当对拆除违法建设后的腾退用地依法进行管理。

**第二十三条** 本规定自 2020 年 11 月 15 日起施行。