

闵行区马桥镇人民政府文件

闵马府〔2023〕48号

关于印发《马桥镇关于加强存量违法建筑 长效管控的工作方案》的通知

各居（筹备组）、村，机关各部门、事业单位、镇属公司：

为进一步加强马桥镇存量违法建筑长效管控工作，推进违法建筑精细化治理，保障全镇经济、社会安全有序发展，根据市、区相关工作要求，镇政府编制了《马桥镇关于加强存量违法建筑长效管控的工作方案》，请各相关单位结合实际按照执行。

上海市闵行区马桥镇人民政府

2023年6月15日

马桥镇关于加强存量违法建筑 长效管控的工作方案

为进一步推进违法建筑精细化治理，保障全镇经济、社会安全有序发展，根据市、区相关工作要求，结合马桥镇实际，现制定加强存量违法建筑长效管控的工作方案。

一、指导思想

根据区拆违办《关于加强存量违法建筑长效管理的工作方案》要求，切实厘清存量违法建筑的不同属性，推进违法建筑的分类处置工作。本镇将采取周期审核与日常监管相结合的方式，持续高压推进重点类型违法建筑拆除工作，切实抓好非重点类型违法建筑长效管控，在全面消除各类安全隐患基础上，有效促进农村经济长效增收和区域经济发展，保障良好城市面貌和品质。

二、工作职责

在镇拆违领导小组的统一领导下，镇拆违领导小组各职能部门、村（居）、筹备组、相关镇属公司以及企（事）业单位（个人），有效落实属性认定分类梳理、申报、审核以及后续长效管控工作。

- （一）城运中心（拆违办）：负责存量违法建筑长效管控工作总体协调，分类认定审核，组织开展定期检查，落实日常监管，对重点类型违建组织实施整治拆除等工作；

(二) 规建办：负责存量违法建筑结构安全的监管指导；

(三) 安监所：负责存量违法建筑消防安全的监管指导；

(四) 市监所：负责经营性存量违法建筑使用单位经营合法性的监管指导；

(五) 镇拆违领导小组其他成员单位：负责相关条线公益性存量违法建筑使用情况的监管指导；

(六) 各村（居）、筹备组、相关镇属公司、思凡管理办公室：对辖区内存量违法建筑管控负有隐患排查责任，负责日常巡查，隐患排查上报，督促落实整改，配合相关执法部门开展执法整治。

(七) 企（事）业单位（个人）：按照“谁使用，谁负责”的原则，企（事）业单位（个人）作为实际使用人对相关建筑安全使用负有主体责任，签署违法建筑告知书（附件1）和安全使用承诺书（附件2），负责建筑结构和消防安全的日常检查和维护，建立安全检查机制和工作台账，发现各类安全隐患及时上报相关管理部门并积极配合处置，按行业要求制定相应突发事件应急预案，确保使用安全。

三、认定标准

按照不同情形，存量违法建筑分为重点类型和非重点类型。

(一) 重点类型

有下列情形之一的违法建筑列为重点类型违法建筑。

1. 涉及“五违”的违法建筑；
2. 存在安全隐患或影响公共安全的违法建筑；

3. 侵占公共空间的违法建筑；
4. 影响重大工程建设的违法建筑；
5. 城镇地区住宅小区内妨害相邻关系的，农村地区占用耕地和永久基本农田进行农民建房的违法建筑；
6. 人民群众反映强烈的、各级政府督办的、被媒体曝光的违法建筑。

（二）非重点类型

在不涉及重点类型违法建筑情形的前提下，已纳入违法建筑数据库管理，且符合以下条件认定为非重点类型违法建筑。

1. 生产经营主体建筑。

（1）企（事）业单位用于本单位生产、经营、仓储等用途或农村集体经济组织用于村民长效增收。

（2）经相关管理部门审批（备案）的合法经营。

（3）建筑结构和消防安全经有资质的第三方机构检测（评估），符合安全要求。

（4）与近期区域规划实施无冲突。

2. 生产经营附属建筑。

（1）生产经营性区域内的设备房、职工食堂、装卸货挡雨棚等配套建筑。

一是建筑面积 50 平方米及以上的，建筑结构和消防安全经有资质的第三方机构检测（评估），符合安全要求；

二是建筑面积 50 平方米以下的，建筑结构和消防安全经镇相关管理部门核实认定符合安全要求。

(2) 与近期区域规划实施无冲突。

3. 公益性建筑。

(1) 农村地区、居住小区以及公共区域，用于为市民群众提供公共管理、公共服务等非盈利设施【如村（居）委办公室、村（居）民活动室、便民服务设施、公共卫生设施、垃圾分类设施以及城市维护管理所需设施等】。

(2) 镇相关管理部门审核确认公益类属性。

(3) 建筑结构和消防安全经镇相关管理部门核实认定符合安全要求。

(4) 与近期区域规划实施无冲突。

4. 居住类建筑

居（村）民自用居住的违法建筑。

5. 其他类建筑

(1) 已纳入征收、动迁或已停产、停业、空置的建筑，以及经区、镇人民政府批准的，因历史原因未办理产证的居民自用、集资房、小区配套房等其他类建筑。

(2) 经镇相关管理部门审核确认其他类属性；

(3) 建筑结构和消防安全经镇相关管理部门核实认定符合安全要求；

(4) 与近期区域规划实施无冲突。

四、长效管控

（一）周期审核

存量违法建筑属性认定（居住类建筑除外）自 2023 年起，

每3年为一个周期实施审核，每年不少于全部点位的三分之一，第一年不少于全部点位的二分之一，具体流程如下：

1. 村(居)申报。各村(居)、筹备组、相关镇属公司，按照本方案第三条“认定标准”，结合日常掌握情况，对所属区域存量违法建筑属性认定进行筛查并申报。

一是对筛查认定为非重点类型的，提交以下材料：

(1) 行政办公会议纪要；

(2) 居村书记或单位负责人签字并加盖单位公章的属性认定申请；

(3) 对非国有、非集体所有点位提交必要性评估报告；

(4) 区存量违法建筑分类认定情况登记表（附件3）。

二是对筛查不符合非重点类型标准的及周期内未重新属性认定的点位，纳入重点类型整治，实施整改或拆除。

2. 镇级审核。镇拆违办对各单位申报的非重点类型违法建筑点位进行汇总，组织相关职能部门进行审核，开展现场和材料的检查，符合要求的提交镇长办公会议讨论通过后，报区拆违办审核。

镇级审核不符合非重点类型标准的，纳入重点类型整治，实施整改或拆除。

（二）日常监管

1. 各居村（筹备组）、相关镇属公司、思凡管理办公室应健全完善非重点类型存量违法建筑，特别是居住类建筑的日常管控机制，根据不同用途和面积，划分不同风险等级，制定检

查计划，落实日常管理和检查工作。

2. 镇拆违办安排人员定期开展监督检查，指导居村落实日常管理。镇拆违工作领导小组相关成员单位依据工作职责，对相关违法行为实行日常监督和查处。

3. 日常监管中，非重点类型存量违法建筑出现以下情况的，应及时纳入重点类型整治，实施整改或拆除。

(1) 日常监管中，发现存在重点类型问题的；

(2) 未经审批，擅自装修、改扩建的；

(3) 存在重大火灾隐患的；

(4) 按照市、区、镇相关要求需要拆除的；

(5) 其他由镇拆违领导小组研究确定纳入重点类型整治的。

4. 日常管理中，如发现库外存量违法建筑需要申请入库、拆除存量违法建筑需要销项、存量违法建筑信息数据有误需要变更的，按《关于存量违法建筑数据库管理的操作指南》规定的程序执行（附件4）。

五、工作要求

（一）加强领导，认真组织。按照工作要求，各居村（筹备组）、相关镇属公司、思凡管理办公室要制定本层面的存量违法建筑长效管控方案，审慎、仔细组织开展属性认定申报工作，严格落实日常动态监管，对非国有、非集体所有项目要加强必要性评估审核，严控用于宾馆、公寓等居住用途以及歌舞厅、棋牌室等娱乐用途项目。镇拆违工作领导小组相关成员单

位要严格审核把关，严守安全底线，确保属性认定准确无误，长效管控取得实效。

（二）条块结合，压实责任。按照属地管理原则，实行“谁申报、谁负责”。属地居（村）委书记是属性认定申报和后续日常管理的第一责任人，要将责任层层落实，特别要压实企（事）业单位负责人的主体责任。镇拆违工作领导小组相关成员单位要依据工作职责，加强日常监督，为居村提供有力支撑。

（三）逐步消化，重在长效。各居村（筹备组）、相关镇属公司、思凡管理办公室要按照市委关于开展无违建居村（街镇）创建工作的总体要求，在持续消除重点类型违法建筑的同时，结合地区建设规划发展，积极主动消除非重点类型存量违法建筑。

（四）严肃纪律，落实责任。对工作中存在弄虚作假、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等行为，由相关单位对责任人员进行问责；构成违纪的，根据有关规定给予党纪政纪处分。

今后，如上级部门对存量违法建筑治理有其他要求的，按上级部门通知执行。

- 附件：1. 存量违法建筑长效管理告知书
2. 安全使用承诺书
3. 闵行区存量违法建筑分类认定情况登记表
4. 关于存量违法建筑数据库管理的操作指南

附件 1

存量违法建筑长效管理告知书

相关企（事）业单位、个人：

根据区关于印发《关于加强存量违法建筑长效管控的工作方案》的通知要求，现对马桥镇存量违法建筑扎实开展周期审核工作，按照“谁使用、谁负责”的原则，相关企（事）业单位、个人需全力配合镇相关职能部门、属地居村网格开展周期审核工作，按要求落实建筑结构和消防安全日常检查和维护，加强长效管理，发现各类安全隐患及时上报相关管理部门并积极配合处置，杜绝发生因违法建筑引起的重大火灾、人员伤亡等安全隐患问题。

企业负责人签字：

企业盖章：

年 月 日

附件 2

安全使用承诺书

我（单位）位于_____的存量违法建筑，为配合马桥镇加强存量违法建筑长效管控工作，切实落实安全主体责任，自觉做好安全管理工作，做出承诺如下：

1、按照“谁使用、谁负责”的原则，我（单位）作为搭建人和实际使用人对违法建筑安全使用负有主体责任，须严格落实各项安全责任制，自主评估风险，自主检查安全，自主整改隐患，积极落实隐患防范措施，全力化解各项安全风险。

2、承诺不将违法建筑用于违规出租、违法经营、违法生产等活动。

3、承诺按要求每三年进行一次建筑结构和消防的安全性评估，确保违法建筑的结构、消防等符合安全使用标准。

4、承诺在现有的违法建筑基础上不再擅自改建、扩建、增建。如被发现存在新增违法建筑，自愿配合马桥镇对违法建筑的处置安排。

如有违反上述承诺，将自愿承担一切后果。

承诺人（单位）签字或盖章：

联系电话：

签收日期：

附件 3

闵行区存量违法建筑分类认定情况登记表

街镇：

制表日期： 年 月 日

违建单位					负责人	
违建地址					居村（网格）	
序号	区库编号	面积	项目大类	项目小类	结构安全报告	消防安全报告
1						
2						
3						
5						
6						
使用单位（盖章）： 年 月 日				（违建基本信息审核） 村（居）委会（盖章）： 年 月 日		
（使用情况审核） 审核部门（盖章）： 年 月 日				（结构安全审核） 审核部门（盖章）： 年 月 日		
（消防安全审核） 审核部门（盖章）： 年 月 日				（分类认定审核） 街镇拆违办（盖章）： 年 月 日		

填表说明：

1. 使用情况：经营性违法建筑由市场监管部门审核经营合法性、公益性违法建筑由对应条线管理部门审核、其他类由属地拆违办审核；
2. 结构安全：由建设管理部门审核；
3. 消防安全：由消防安全管理部门审核。

附件 4

关于存量违法建筑数据库管理的操作指南

为进一步加强本镇存量违法建筑数据管理，根据市、区相关要求，现制定操作指南如下：

一、入库管理范围

（一）在 2020 年 12 月 31 日前已建成，且符合以下情况的建筑物、构筑物纳入存量违法建筑数据库管理：

1. 未取得《房地产权证》《公房租赁凭证》，或与《房地产权证》《公房租赁凭证》记载内容不一致的建筑物、构筑物；

2. 未取得《建设工程规划许可证》或《乡村建设规划许可证》的建筑物、构筑物；

3. 超出《建设工程规划许可证》或《乡村建设规划许可证》许可建设范围的建筑物、构筑物；

4. 《临时建设工程规划许可证》已逾期的建筑物、构筑物。

（二）以下两类情况不纳入存量违法建筑管理

1. 1989 年 3 月 6 日前已建成，原上海市房产管理局、上海市城市规划建设管理局、上海市房产登记发证办公室联合下发的《关于印发〈关于本市房屋产权登记涉及违章建筑的处理意见〉的通知》（沪房【89】监字发第 77 号）执行后，受理申报登记但不予确认房屋产权的违章建筑，且其幢数、间数、建筑面积等有关情况已记录在房屋所有权证附记栏内的；或当时没有办理登记，但有同时期地形图等资料能证明

建筑物确已存在的。

2. 2021年1月1日后搭建的违法建筑。

二、规范入库流程

在日常工作中，各居村、筹备组、相关镇属公司、思凡管理办公室要落实常态化的违法建筑排查工作，对于新发现的库外违法建筑，要落实处置工作，对符合入库标准的点位按以下流程执行：

（一）各居村、筹备组、相关镇属公司、思凡管理办公室要准确、全面地收集违法建筑点位信息，包括：地址、面积、结构类型、用途、当事人信息及性质等内容；

（二）各居村、筹备组、相关镇属公司、思凡管理办公室要对存在人员密集、生产经营主体房屋以及附属建筑（50平方米及以上）等情况的违法建筑申请入库，需委托具有资质的第三方机构进行房屋建筑结构评估和消防安全评估，确保无各类隐患问题；

（三）各居村、筹备组、相关镇属公司、思凡管理办公室要严格审核入库违法建筑点位，并提交以下材料：

1. 居村书记或单位负责人签字并加盖本单位行政公章的违法建筑点位入库申请及点位清单；

2. 对非国有、非集体所有点位要提交必要性评估报告。

（四）镇级审核

镇拆违办会同相关管理部门对各居村、筹备组、相关镇属公司、思凡管理办公室提交的入库材料进行初审，符合要求的，

向区拆违办提交以下材料：

1. 行政办公会议纪要；
2. 行政主要领导签字并加盖镇行政印章的违法建筑点位入库申请及点位清单；
3. 对非国有、非集体所有点位提交必要性评估报告。

（五）区级审核通过后在区违法建筑数据库中实施入库操作。

三、实施拆后点位销项

各居村、筹备组、相关镇属公司、思凡管理办公室要加强存量违法建筑管理，掌握日常动态，存量违法建筑实施拆除后，要根据数据库信息，及时制作拆除点位“一户一档”，做好拆违台账管理，并报送镇拆违办，材料中需包含违法建筑拆前拆后对比照片及拆除面积等信息。镇拆违办核实无误后在市、区数据库中实施销项。

四、落实动态管理

各居村、筹备组、相关镇属公司、思凡管理办公室要落实存量违法建筑的日常动态管理，及时消除各类隐患、防止擅自改建行为，对违建点位数据发生变化或前期排查数据有误的情况要申请数据变更，具体操作流程为：1. 由各居村、筹备组、相关镇属公司、思凡管理办公室提交变更申请材料，2. 镇拆违办实地核实无误后，经分管领导审核确认后报区拆违办实施变更，3. 镇拆违办在日常检查中，对各单位上报数据进行抽查，对数据错误较多的单位，在年终考核中予以扣分。

五、工作要求

1. 加强领导。各居村、筹备组、相关镇属公司、思凡管理办公室要高度重视存量违法建筑数据管理工作，安排专人负责此项工作，切实厘清本区域存量违法建筑现状。

2. 数据准确。各居村、筹备组、相关镇属公司、思凡管理办公室要按照“谁申报，谁负责”原则，对数据库内违建数据的准确性把关，要严格审核违建入库、变更及拆除销项等工作，确保存量违建数据清晰、准确，为拆违工作提供有力的数据保障。

3. 逐步消除。各居村、筹备组、相关镇属公司、思凡管理办公室要按照“分类处置”原则，逐步消除库内存量违建。原则上各居村、筹备组、相关镇属公司、思凡管理办公室每年申请入库总面积不超过当年存量拆违面积总量的90%，进一步提升“五违四必”和“无违建创建”工作成效。

4. 严肃纪律。对于存量违法建筑数据管理中存在漏报瞒报，弄虚作假等行为的，由镇拆违办相关负责人实施约谈，情节严重的向镇纪委（监察办）移送案件线索。

今后，如上级部门对存量违法建筑及数据库管理有具体要求的，按上级部门通知执行。

公开属性：主动公开

中共闵行区马桥镇委员会党政办公室

2023年6月15日印发

（共印90份）