

成都市规划管理局

成规办〔2017〕476号

成都市规划管理局关于印发《成都市建筑工程 违法建设处罚规定》的通知

成都高新区规建局，成都天府新区规建局，机关各处室、各分局，
执法监督局，各直属单位，各区（市）县规划局：

《成都市建筑工程违法建设处罚规定》已经2017年第6次局
长办公会审议通过，现予以印发，请遵照执行。

特此通知。

附件：成都市建筑工程违法建设处罚规定



附件

成都市建筑工程违法建设处罚规定

第一章 总 则

第一条（目的与依据）

为进一步规范行政处罚行为，完善行政处罚标准，根据《中华人民共和国行政处罚法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《四川省城乡规划条例》、《成都市城乡规划条例》等法律、法规，结合我市实际，制定本规定。

第二条（适用范围）

本市中心城区城市建设用地内未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的违法行为的行政处罚，适用本规定。

中心城区包含锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区、温江区、双流区、龙泉驿区、新都区、青白江区、郫都区、成都高新区和成都天府新区。

本市中心城区以外的郊区各县（市）可参照本规定执行。

第三条（基本原则）

违法建设行政处罚应当符合程序合法，认定事实清楚，证据确实充分，适用法律准确，遵循公正、公开的原则。

第四条（管理部门）

中心城区规划执法部门负责所管辖区域内违法建设的行政处

罚。

第二章 违法建设处罚标准

第五条（未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的违法行为的处理）

对于未按照规划条件、建设工程规划许可证及其附图、附件（以下简称“规划许可”）进行建设的建筑工程，处理规则如下：

（一）建筑平面尺寸、层数、高度等建设符合规划要求，实际计入容积率建筑面积（以下简称“实际计容面积”）超出规划许可计入容积率建筑面积（以下简称“规划许可计容面积”）的，按以下规则处理：

1. 规划许可计容面积 2 万平方米（含 2 万平方米）以内的建筑项目，实际计容面积超出规划许可计容面积的比例小于等于 1% 且计容面积小于等于 100 平方米的，不予处罚；实际计容面积超出规划许可计容面积的比例大于 1% 或计容面积大于 100 平方米，符合规划条件的，按超出规划许可计容面积允许误差值部分的建设工程造价的 10% 处以罚款；不符合规划条件的，已经销售的，扣除计容面积允许误差值后没收销售收入；未销售的，由房地产评估机构进行评估，扣除计容面积允许误差值后没收评估价值。

2. 规划许可计容面积 2 万~10 万平方米（含 10 万平方米）的建筑项目，实际计容面积超出规划许可计容面积的比例小于等于 0.5% 且计容面积小于等于 200 平方米的，不予处罚；实际计容

面积超出规划许可计容面积的比例大于 0.5%或计容面积大于 200 平方米，符合规划条件的，按超出规划许可计容面积允许误差值部分的建设工程造价的 10%处以罚款；不符合规划条件的，已经销售的，扣除计容面积允许误差值后没收销售收入；未销售的，由房地产评估机构进行评估，扣除计容面积允许误差值后没收评估价值。

3. 规划许可计容面积 10 万~20 万平方米（含 20 万平方米）的建设项目，实际计容面积超出规划许可计容面积的比例小于等于 0.2%且计容面积小于等于 300 平方米的，不予处罚；实际计容面积超出规划许可计容面积的比例大于 0.2%或计容面积大于 300 平方米，符合规划条件的，按超出规划许可计容面积允许误差值部分的建设工程造价的 10%处以罚款；不符合规划条件的，已经销售的，扣除计容面积允许误差值后没收销售收入；未销售的，由房地产评估机构进行评估，扣除计容面积允许误差值后没收评估价值。

4. 规划许可计容面积 20 万平方米以上的建设项目，实际计容面积超出规划许可计容面积的比例小于等于 0.15%且计容面积小于等于 500 平方米的，不予处罚；实际计容面积超出规划许可计容面积的比例大于 0.15%或计容面积大于 500 平方米，符合规划条件的，按超出规划许可计容面积允许误差值部分的建设工程造价的 10%处以罚款；不符合规划条件的，已经销售的，扣除计容面积允许误差值后没收销售收入；未销售的，由房地产评估机构进行评估，扣除计容面积允许误差值后没收评估价值。

(二) 建筑平面尺寸、层数、高度等建设符合规划要求，实际建筑密度超出规划许可建筑密度的，按以下规则处理：

1. 实际建筑密度超出规划许可建筑密度的数值小于等于 1.5% 的，不予处罚。

2. 实际建筑密度超出规划许可建筑密度的数值大于 1.5%，实际计容面积超出规划许可计容面积允许误差值的，按照本规定第五条第（一）款执行。

3. 实际建筑密度超出规划许可建筑密度的数值大于 1.5%，但实际计容面积未超出规划许可计容面积允许误差值，实际建筑密度符合规划条件的，处以罚款 10 万元；实际建筑密度不符合规划条件的，处以罚款 20 万元。

(三) 建筑层数、高度等建设符合规划要求，实测建筑平面尺寸与规划许可建筑平面尺寸不一致的，按以下规则处理：

1. 实测建筑平面尺寸与规划许可建筑平面尺寸的差值小于等于 60 厘米的，不予处罚。

2. 实测建筑平面尺寸与规划许可建筑平面尺寸的差值大于 60 厘米，但轴线误差值小于等于 15 厘米的，不予处罚。

3. 实测建筑平面尺寸与规划许可建筑平面尺寸的差值大于 60 厘米，轴线误差值大于 15 厘米的，应按以下规则予以处罚：

(1) 实际计容面积超出规划许可计容面积允许误差值但符合规划条件的，按超出规划许可计容面积允许误差值部分的建设工程造价的 10% 处以罚款；

(2) 实际计容面积超出规划许可计容面积允许误差值且不符

合规划条件的，已经销售的，扣除计容面积允许误差值后没收销售收入；未销售的，由房地产评估机构进行评估，扣除计容面积允许误差值后没收评估价值；

（3）实际计容面积未超出规划许可计容面积允许误差值的，按照违法建设部分建筑面积的建设工程造价的10%处以罚款。

（四）建筑平面尺寸、层数、层高等建设符合规划要求，实际建筑高度与规划条件、规划许可不一致的，按以下规则处理：

1. 实际建筑高度超出规划许可建筑高度的数值小于等于50厘米，且满足航空限高的，不予处罚。

2. 实际建筑高度低于规划许可建筑高度的数值小于等于50厘米的，不予处罚。

3. 实际建筑高度超出规划许可建筑高度的数值大于50厘米，但满足航空限高或满足规划限高的，不予处罚。

4. 实际建筑高度超出规划许可建筑高度的数值大于50厘米，满足航空限高但不满足规划限高的，处以罚款20万元。

5. 实际建筑高度低于规划许可建筑高度的数值大于50厘米的，处以罚款20万元。

6. 实际建筑高度不满足航空限高的，须取得相关航空限高主管单位的书面批复后，按现状予以办理规划核实；未取得相关航空限高主管单位的书面批复的，须按规划条件予以整改。

（五）建筑平面尺寸、层数、高度等建设符合规划要求，实测建筑间距、退界与规划许可建筑间距、退界不一致的，按以下规则处理：

1. 实测建筑间距、退界与规划许可建筑间距、退界的差值小于等于 60 厘米的，不予处罚。

2. 实测建筑间距、退界与规划许可建筑间距、退界的差值大于 60 厘米，轴线误差值小于等于 15 厘米的，不予处罚。

3. 实测建筑间距、退界与规划许可建筑间距、退界的差值大于 60 厘米，轴线误差值大于 15 厘米但符合《成都市规划管理技术规定》有关条款最小值的，不予处罚。

4. 实测建筑间距、退界与规划许可建筑间距、退界的差值大于 60 厘米，轴线误差值大于 15 厘米且不符合《成都市规划管理技术规定》有关条款最小值的，须按规划要求予以整改；无法整改的，应按以下规则予以处罚：

(1) 实际计容面积超出规划许可计容面积允许误差值但符合规划条件的，按超出规划许可计容面积允许误差值部分的建设工程造价的 10% 处以罚款；

(2) 实际计容面积超出规划许可计容面积允许误差值且不符合规划条件的，已经销售的，扣除计容面积允许误差值后没收销售收入；未销售的，由房地产评估机构进行评估，扣除计容面积允许误差值后没收评估价值；

(3) 实际计容面积未超出规划许可计容面积允许误差值的，按违法建设部分建筑面积的建设工程造价的 10% 处以罚款；

(4) 擅自移动建筑位置的，按移动部分竖向总建筑面积的建设工程造价的 10% 处以罚款。

(六) 物管用房、垃圾房、门卫室等项目配套设施和社区服

务中心、社区用房、文化活动中心、体育活动用房、公厕等公建配套设施建筑平面尺寸、层数、高度等建设符合规划要求的，实际建筑面积符合规划条件的，不予处罚；实际建筑面积不符合规划条件的，须按规划要求予以整改。

（七）叠建的物管用房、社区服务中心、社区用房、文化活动中心、体育活动用房等配套设施的建筑平面尺寸、层数、高度等建设符合规划要求，实际建筑面积符合规划条件，涉及位置调整的，不予处罚。

（八）独立设置的物管用房、公厕、垃圾房、门卫室等配套设施建筑平面尺寸、层数、高度等建设符合规划要求，实际建筑面积符合规划条件，涉及位置调整的，按配套设施建筑面积的建设工程造价的10%处以罚款。

（九）地下（含半地下）室外轮廓尺寸、层数等建设符合规划要求，地下（含半地下）机动车停车库、非机动车停车库与规划许可不一致的，按以下规则处理：

1. 地下（含半地下）机动车停车库、非机动车停车库实际建筑面积小于规划许可建筑面积，但符合规划条件的，不予处罚；

2. 地下（含半地下）机动车停车库、非机动车停车库实际建筑面积小于规划许可建筑面积，且不符合规划条件的，须按规划要求予以整改。

（十）擅自增加建筑层数，按以下规则处理：

1. 实际建筑高度不满足航空限高的，须按规划条件予以整改。

2. 实际建筑高度满足航空限高且无法整改的，应按以下规则

予以处罚：

(1) 实际计容面积超出规划许可计容面积允许误差值但符合规划条件的，按超出规划许可计容面积允许误差值部分的建设工程造价的 10% 处以罚款；

(2) 实际计容面积超出规划许可计容面积允许误差值且不符合规划条件的，已经销售的，扣除计容面积允许误差值后没收销售收入；未销售的，由房地产评估机构进行评估，扣除计容面积允许误差值后没收评估价值；

(3) 实际计容面积未超出规划许可计容面积允许误差值的，按加层部分建筑面积的建设工程造价的 10% 处以罚款。

(十一) 擅自增加建筑层高，按以下规则处理：

1. 实际建筑高度不满足航空限高的，须按规划条件予以整改。

2. 实际建筑高度满足航空限高且无法整改的，增加建筑层高不足 1 层的，按自然层高度折算建筑面积，已经销售的，没收销售收入；未销售的，由房地产评估机构进行评估，没收评估价值；增加建筑层高介于 1 层至 2 层的，按 2 倍自然层高度折算建筑面积，已经销售的，没收销售收入；未销售的，由房地产评估机构进行评估，没收评估价值；依次类推。

(十二) 减少建筑层数的，按减层部分建筑面积的建设工程造价的 5% 处以罚款。

(十三) 地下（含半地下）室外轮廓尺寸、层数与规划许可不一致的，按以下规则处理：

1. 地下（含半地下）室实际建筑面积超出规划许可建筑面积，

超出部分为计容面积的，已经销售的，没收销售收入；未销售的，由房地产评估机构进行评估，没收评估价值；超出部分为不计容面积的，按超出部分建筑面积的建设工程造价的10%处以罚款。

2. 地下（含半地下）室实际建筑面积小于规划许可建筑面积的，按减少部分建筑面积的建设工程造价的10%处以罚款；减少的建筑面积为地下机动车库或地下非机动车库的，须保证停车位数量满足规划条件。

（十四）增设垃圾房、门卫室等项目配套设施和雨篷等，按其建设工程造价的10%处以罚款。

（十五）建筑外立面与规划许可不一致，但符合规划要求或经整改符合规划要求的，处以罚款20万元。

第六条（其他违法建设工程的处理）

对其他违法建设按相关规定依法进行行政处罚。

第七条（工程造价的核定）

建设工程造价按建设行政主管部门备案的建筑工程施工合同造价核定。

第八条（销售收入、评估价等相关规定）

已经销售的违法建设项目，按房产管理部门提供的销售均价予以执行；销售收入即销售均价乘以超出规划许可计容面积允许误差值部分或建筑面积；未销售的违法建设项目，建设单位或个人自行委托具有贰级及贰级以上资质的房地产价值评估机构进行评估，按照房地产价值评估报告中的评估价值没收违法收入。

第九条（诚信管理）

按照成都市信用管理有关要求，凡被行政处罚的建设单位或个人、建筑设计单位、测绘单位，纳入城乡规划信用信息管理，并将行政处罚信息上报市公共信用信息平台予以公开。

第三章 违法建设处罚程序

第十条（启动处罚程序）

规划执法部门发现建设单位或个人涉嫌违法建设时，应当启动立案调查处理程序，自立案至处理完毕所需时间不计算在规划核实期限内。

第十一条（执法人员准则）

规划执法部门在对违法建设进行调查时，应当指派两名以上执法人员。

执法人员受指派对违法建设进行调查时，应当向被调查人出示执法证件表明身份。

第十二条（回避）

承办案件的执法人员是当事人，或者是当事人的近亲属及与当事人有直接利害关系的，应当回避。

当事人提出要承办该案的执法人员回避的，应当书面说明理由。经审查，确需回避的，应当调换执法人员。

第十三条（立案）

凡同时符合下列条件的违法建设，规划执法部门应当作出立案决定：

(一) 依据《中华人民共和国行政处罚法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《四川省城乡规划条例》、《成都市城乡规划条例》及有关法律、法规，调查处理未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的违法行为；

(二) 属于本行政机关管辖的范围。

第十四条（调查、取证）

对于已立案查处的违法建设，承办人员应当进行现场调查，收集违法建设相关资料，做到认定违法事实清楚、证据确凿。

规划执法部门在调查时，有权要求当事人及有关人员提供证明材料和涉嫌与违法建设有关的其他资料。

第十五条（询问笔录）

规划执法部门应当及时通知违法建设法定代表人或者负责人到指定地点接受询问调查，法定代表人或者负责人可以书面委托有关人员接受询问调查。

询问笔录应当由被询问人复核并签字或盖章进行确认，并由参加询问调查人员签字或盖章。

被询问人无正当理由拒不接受调查询问或接受调查询问后拒不签字的，以及被询问人无法通知到的，执法人员应当在询问笔录上注明情况，视为调查询问结束。

第十六条（案情陈述权）

违法当事人对规划执法部门调查的事实有陈述权，规划执法部门应当听取当事人对事实的陈述，拒绝听取当事人陈述或听取了陈述但对陈述的重要事实情节及理由、依据不进行研究处理的，

行政处罚决定不能成立。

当事人被告知陈述权后 7 日内，不向规划执法部门陈述的，视为放弃陈述权。

第十七条（证据种类）

规划执法部门实施行政处罚的证据有下列 7 种：

（一）书证。指用记载的文字或图画等来反映违法建设情况的材料，包括建设项目选址意见书、规划条件、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及其附图、附件、房屋竣工规划测绘图、房屋建筑面积测绘成果报告等有关文件和图纸等；

（二）物证。指能够证明违法建设实施的物品或痕迹；

（三）证人证言。指证人就违法建设有关的事实情况所作的陈述和制作的询问笔录；

（四）现场勘查资料。指以现场踏勘、拍照、视频等方法录制的图像或者用电子计算机储存的资料用来证明违法建设事实的证明材料；

（五）当事人的陈述。指违法当事人就违法建设事实向规划执法部门所作的陈述；

（六）鉴定结论。指相关技术鉴定部门运用专门知识、利用专门的设备和材料，对违法建设涉及的专门问题所作出的结论性意见；

（七）规划执法部门调查取证的其他资料。

第十八条（重大行政处罚法制核审）

规划执法部门法制工作机构对拟作出的重大行政处罚决定的

合法性、适用法律法规的准确性等进行法制核审。

第十九条（处罚前告知、听证权利告知）

规划执法部门在作出行政处罚决定前，应当向当事人送达行政处罚事先告知书，告知当事人作出行政处罚的事实、理由、依据、具体处罚内容，并告知当事人享有的陈述申辩权；依法需要告知听证权利的，应当送达行政处罚听证权利告知书。

第二十条（陈述申辩权）

规划执法部门应当对当事人的陈述申辩理由进行认真复核，不得因为当事人陈述申辩而加重处罚。拒绝听取当事人陈述申辩的或听取了当事人陈述申辩但不做研究处理的，规划执法部门的行政处罚决定不能成立。

当事人对处罚决定有异议的，应当在3日内向本机关进行陈述申辩或者提出听证申请。逾期不申请，视为放弃陈述申辩或听证权利。规划执法部门本机关将依法作出行政处罚决定。

第二十一条（行政处罚决定）

当事人没提出异议的，违法建设事实清楚，根据影响城乡规划情节轻重及具体情况，规划执法部门作出行政处罚决定，制作违法建设行政处罚决定书，行政文书应盖有行政印章。

第二十二条（送达回证）

规划执法部门在7日内将违法建设行政处罚决定书送达违法当事人，要求当事人在行政执法文书送达回证上签字收取。

第二十三条（行政处罚的执行）

违法建设行政处罚决定书依法送达当事人后，当事人自收到

本处罚决定书之日起 60 日内不履行行政处罚决定的，规划执法部门应当在行政处罚决定书法定起诉期限届满之日起 6 个月内可以依法向人民法院申请强制执行。

当事人到期不缴纳罚款的，每日按罚款数额的 3% 加处罚款。

第二十四条（结案与归档）

行政处罚决定执行完毕后，承办人员应当制作结案报告，经批准后结案，结案后整理资料归档。

第四章 附 则

第二十五条（解释）

本规定由成都市规划管理局负责解释。

第二十六条（实施）

本规定自 2017 年 12 月 1 日公布，公布 30 日后施行，有效期 3 年。原《成都市建筑工程违法建设处罚规定》（成规办〔2014〕21 号）、《成都市规划管理局关于建筑工程违法建设处罚规定补充说明的通知》（成规办〔2015〕247 号），自本规定施行之日起废止。

信息公开类别：主动公开

成都市规划管理局办公室

2017年12月1日印发

