

成都市规划和自然资源局 成都市城市管理委员会
关于印发《成都市建筑工程违法建设
处罚规定》的通知

各区（市）县规划和自然资源主管部门、各区（市）县综合执法（城市管理）部门：

《成都市建筑工程违法建设处罚规定》已经市规划和自然资源局及市城市管理委员会研究同意，现予印发，请遵照执行。

成都市规划和自然资源局

成都市城市管理委员会

2021 年 11 月 22 日

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》《成都市违法建设治理条例》《成都市规划管理技术规定》等法律、法规及相关规定，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。

本市中心城区以外的各区（市）县可参照本规定执行。

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（部门职责）

规划和自然资源主管部门在规划核实阶段，发现涉嫌违法建设情形的，及时移交城市管理综合行政执法部门；城市管理综合行政执法部门对违法建设进行查处。

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小于等于 100 平方米且超出面积与规划许可计容面积的比例小于等于 1%的,不予处罚。

实际计容面积超出规划许可计容面积大于 100 平方米或超出面积与规划许可计容面积的比例大于 1%的:(1)符合规划条件的,按超出面积扣除计入容积率建筑面积的误差值(以下简称计容面积误差值)后的建设工程造价的 10%处以罚款。(2)不符合规划条件的,已经销售的,按超出面积扣除计容面积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,按超出面积扣除计容面积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)

的建设项目，实际计容面积超出规划许可计容面积小于等于 200 平方米且超出面积与规划许可计容面积的比例小于等于 0.5% 的，不予处罚。

实际计容面积超出规划许可计容面积大于 200 平方米或超出面积与规划许可计容面积的比例大于 0.5% 的：（1）符合规划条件的，按超出面积扣除计容面积误差值后的建设工程造价的 10% 处以罚款。（2）不符合规划条件的，已经销售的，按超出面积扣除计容面积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，按超出面积扣除计容面积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小于等于 300 平方米且超出面积与规划许可计容面积的比例小于等于 0.2% 的，不予处罚。

实际计容面积超出规划许可计容面积大于 300 平方米或超出面积与规划许可计容面积的比例大于 0.2% 的：（1）符合规划条件的，按超出面积扣除计容面积误差值后的建设工程造价的 10% 处以罚款。（2）不符合规划条件的，已经销售的，按超出面积扣除计容面积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，按超出面积扣除计容面积误差值后没收评估价

值。

4. 规划许可计容面积 20 万平方米以上的建筑项目，实际计容面积超出规划许可计容面积小于等于 500 平方米且超出面积与规划许可计容面积的比例小于等于 0.15% 的，不予处罚。

实际计容面积超出规划许可计容面积大于 500 平方米或超出面积与规划许可计容面积的比例大于 0.15% 的：（1）符合规划条件的，按超出面积扣除计容面积误差值后的建设工程造价的 10% 处以罚款。（2）不符合规划条件的，已经销售的，按超出面积扣除计容面积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，按超出面积扣除计容面积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大于计容面积误差值的，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%，实际计容面积超出规划许可计容面积小于计容面积误差值的，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大于计容面积误差值，但符合规划条件的，按超出面积扣除计容面积误差值后的建设工程造价的 10%处以罚款；

（2）实际计容面积超出规划许可计容面积大于计容面积误差值且不符合规划条件的，已经销售的，按超出面积扣除计容面积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，按超出面积扣除计容面积误差值后没收评估价值；

（3）实际计容面积超出规划许可计容面积小于计容面积误差值的，按超出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，但满足航空限高或规划限高的，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，满足航空限高但不满足规划限高的，处以罚款 20 万元。

4. 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，并按现行相关法律法规进行处置。

5. 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。

6. 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。

（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，按不符合《成都市城市规划管理技术规定》有关条款最小值规定的部分予以处罚，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。

（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，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，并按现行相关法律法规进行处置。

2. 实际建筑高度满足航空限高但无法整改的，增加部分的建筑面积，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。

（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，并按现行相关法律法规进行处置。

2. 实际建筑高度满足航空限高但无法整改的，增加后的建筑层高满足《成都市规划管理技术规定》的，按照层高变化层的建筑面积的建设工程造价的 10%处以罚款。

3. 实际建筑高度满足航空限高但无法整改的，增加后的建筑层高不满足《成都市规划管理技术规定》的，其高于部分应按其自然层高度折算层数计算建筑面积，不足一层的按一层计算。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。

（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、增设或调整雨棚等，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（其他未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的违法建设工程的处理）

对其他未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的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）

建设工程造价是指建设工程施工合同价格。

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，按住建部门提供的销售均价乘以扣除计容面积误差值部分后的建筑面积，予以没收违法收入。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，

城市管理综合行政执法部门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（案件移交）

规划和自然资源主管部门在规划核实工作中发现建设单位或个人涉嫌未按照建设工程规划许可证的规定进行建设，应当及时出具项目违法案件移交函及证明违法行为事实情况的相关证据材料。

第十一条（启动处罚程序）

城市管理综合行政执法部门收到和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。

第十二条（执法人员准则）

城市管理综合行政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。

第十三条（回避）

执法人员与案件有直接利害关系或者有其他关系可能影响公正执法的，应当回避。

当事人认为执法人员与案件有直接利害关系或者有其他关系可能影响公正执法的，有权申请回避。

当事人提出回避申请的，行政机关应当依法审查，由行政机关负责人决定。决定作出之前，不停止调查。

第十四条（立案）

凡符合下列条件的违法建设，城市管理综合行政执法部门应当作出立案决定：

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。

第十五条（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。

城市管理综合行政执法部门在调查时，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。

第十六条（询问笔录）

城市管理综合行政执法部门应当及时通知违法建设当事人到指定地点接受询问调查，当事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。

第十七条（证据种类）

城市管理综合行政执法部门实施行政处罚的证据有下列 8 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）勘验笔录、现场笔录：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城市管理综合行政执法部门所作的陈述；

（六）鉴定意见：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）视听资料：电磁、光电、电子计算机设备等技术手段所记载和再现的声音、图像、数据等能反映违法建设事实的信息资料；

（八）电子数据：基于计算机应用、通信和现代管理技术等电子化技术手段形成包括文字、图形符号、数字、字母等能反映违法建设事实的客观资料。

第十八条（重大行政处罚法制核审）

城市管理综合行政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）

城市管理综合行政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）

城市管理综合行政执法部门应当充分听取当事人的陈述、申辩，并对其提出的事实、理由或者证据进行认真复核，不得因为当事人陈述申辩而加重处罚。当事人提出的事实、理由或者证据成立的，城市管理综合行政执法部门应当采纳。

当事人对处罚事先告知书有异议的，应当在 3 日内向城市管理综合行政执法部门进行陈述申辩，符合听证条件的，应当在 5 日内提出听证申请。逾期不申请，视为放弃陈述申辩或听证权利。城市管理综合行政执法部门将依法作出行政处罚决定。

第二十一条（行政处罚决定）

当事人未提出异议的，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，城市管理综合行政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）

行政处罚决定书应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，行政机关应当在七日内依照《中华人民共和国民事诉讼法》的有关规定，将行政处罚决定书送达当事人。

当事人同意并签订确认书的，行政机关可以采用传真、电子邮件等方式，将行政处罚决定书等送达当事人。

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 15 日内不履行行政处罚决定的,又不申请行政复议或者提起行政诉讼的,城市管理综合行政执法部门可以自起诉期限届满之日起 3 个月内,依法申请人民法院强制执行。当事人到期不缴纳罚款的,每日按罚款数额的 3%加处罚款,加处罚款的数额不得超出罚款的数额。

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,并将处罚结果函告规划和自然资源主管部门。

第二十五条（协调与共享）

规划和自然资源主管部门与城市管理综合行政执法部门要加强规划和行政执法信息资源的共建共享,研究解决综合行政执法过程中重大普遍性问题和关注的热点、焦点、难点问题。

第四章 附 则

第二十六条（实施）

本规定自 2021 年 12 月 22 日起施行,有效期 5 年。

信息公开属性：主动公开

成都市规划和自然资源局办公室

2021 年 11 月 22 日印发
