# XX镇违建别墅问题清查整治专项行动工作方案

来源：网络 作者：落日斜阳 更新时间：2024-12-05

*XX镇违建别墅问题清查整治专项行动工作方案为坚决贯彻落实习近平总书记重要指示批示精神和中央、省、市决策部署，按照国家和省违建别墅问题清查整治专项行动部署电视电话会议有关部署要求，在全镇范围内深入开展违建别墅问题清查整治（以下简称专项行动），...*

XX镇违建别墅问题清查整治专项行动工作方案

为坚决贯彻落实习近平总书记重要指示批示精神和中央、省、市决策部署，按照国家和省违建别墅问题清查整治专项行动部署电视电话会议有关部署要求，在全镇范围内深入开展违建别墅问题清查整治（以下简称专项行动），结合我镇实际，制定以下工作方案：

一、指导思想

要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，认真落实习近平生态文明思想，树牢“四个意识”，坚定“四个自信”，做到“两个维护”，坚决落实中央、省、市的决策部署。按照分步推进、聚焦重点、依法处置、强化责任、确保稳定的要求，加强部门协调、细化责任分工，摸清情况，明确整治政策，实行有力有效整治措施，“零容忍”管住新增问题，依法依规处置存量问题，严肃查处顶风违建、严重破坏生态的违法行为，严肃查处群众反映强烈的违建别墅问题，严肃查处严重失职失责问题及搞利益输送等严重腐败问题。要态度坚

决、方法科学、积极推进，全力打好违建别墅清查整治这场硬仗，坚决遏制违建别墅乱象。

二、组织领导和职责分工

建立专项行动领导小组（以下简称领导小组），镇政府主要领导任组长，分管副镇长任副组长。领导小组成员由宣传办、派出所、司法所、财政分局、国土所、建管所、城管中队、环保办、市场监管分局、水利站、农技站、文体站、信访办等部门及各村（社区）组成，各部门要按照职责分工共同参与。领导小组负责传达具体清查整治政策，指导、督促、检查各村（社区）落实清查整治任务情况。领导小组不代替相关职能部门的监管职责，不代替相关职能部门的执法权限。根据工作需要可增加参与单位。

领导小组办公室设在国土所，负责日常工作。国土所主要负责同志兼任办公室主任，环保办、建管所、城管中局、水利站分管同志任办公室副主任。

各村（社区）要切实负起主体责任，严格属地管理。各村（社区）是违建别墅清查整治工作的责任主体，主要负责同志是第一责任人；分管负责同志要敢于担当，强化协调；具体任务专人落实，确保按时保质完成清理整治任务。

三、工作原则

（一）依法依规，突出重点。

本次清查整治依据国家法律法规，聚焦“违建”和“位置”两个要害，重点整治无视国家法律法规、违法违规建设和审批、严重破坏生态、群众反映强烈的违建别墅问题。

（二）分类处置，综合施策。

区分生态破坏程度、问题性质、发生时间、责任主体等不同情况，综合运用法律、行政、经济等手段，实事求是，分类处置违建别墅。对梳理出来的违建别墅项目，逐宗逐项对照整治政策，明确整改措施，依法依规整改到位，切实解决严重破坏生态的实际问题。

（三）明确责任，保障权益。

镇党委政府负责专项行动的实施，组织辖区内各相关职能部门严格依法履职，形成执法合力，全力推进违建别墅问题清理整治。在专项行动推进过程中，给市场主体和个人补偿的要合理补偿，保障当事人行政复议、行政裁决、诉讼等权利；市场主体和个人承担的责任要依法依规承担；对市场主体和政府“互有瑕疵”的，要厘清责任，科学合理处置。

（四）统筹协调，稳妥推进。

各村（社区）要负起主体责任，加强统筹，严密组织；各部门要分工协作，密切配合。要正确处理好清查整治和社会稳定的关系，做好风险评估和工作预案，积极稳妥解决历史遗留问题，避免发生群体性事件和恶性事件。要加强社会舆论引导，有针对性的回应社会关切和群众诉求，确保专项行动平稳有序推进。

四、清查整治范围和重点

（一）清查整治范围。

本次清查整治范围是：2024年10月《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2024〕28号）下发之后，新建的违建别墅，包括违法违规建设、审批的“别墅”类房地产、具有“别墅”风格的经营性项目、私家庄园、私人别墅。

自然保护区、各类自然公园、饮用水水源保护区划定前已建成的别墅，农（牧、渔）民自建自用房屋，不纳入本次清查整治范围，按照相关法律法规处置。

（二）清查整治重点区域。

1.已被列入省级违建别墅清查整治清单内的3条河流、河道。

2.我镇确定的具有重要生态功能的区域，以及群众反映强烈的其他生态区域。

3.部、省另行下发的清查整治区域。

（三）清查整治违法违规建设和审批别墅问题。

1.市场主体和个人未按规定履行环评、规划、用地、建设、销售等审批手续违法违规建设、销售的别墅。包括没有办理任何审批手续和办理了部分审批手续以及未按批准文件进行建设的。

2.政府和部门违反生态环境保护、土地管理、城乡规划水利、森林等法律法规，违法违规审批的别墅，包括全部批准和部分批准。

五、工作步骤

（一）第一阶段(2024年7月—12月)：摸清底数，自查自纠。

各村（社区）按照清查和处置相结合的原则，边排查边处置，用两个月时间，拉网式、合账式全面摸排梳理整治区域范围内违建别墅的建设情况(主体、时间、位置、面积等)及利用情况、违法违规事实等，列出清单，实行台账管理。对排查出来的违建别墅，依照法律法规和《违建别墅问题清查整治专项行动有关政策的指导意见》，按照一案一策，逐案落实责任领导和责任人员，按时保质及时整改到位。镇专项行动工作领导小组有关部门要提供技术支持，按照职责分工提供自然保护区、各类自然公园范围及有关功能区边界信息，根据已有数据提供遥感影像。镇专项行动领导小组将定

期或不定期的开展抽查检查，适时通报各村（社区）工作开展情况和存在的问题。各村（社区）要切实负起职责，对排查出的违建别墅问题，依据法律法规和上级关于违建别墅问题清理整治专项行动的政策指导意见，结合实际，研究具体措施，及时自行纠正到位。镇政府将于2024年10月份对各村（社区）自查自纠情况开展督查，对敷衍了事、弄虚作假、瞒报漏报的，镇纪委将约谈该村（社区）负责同志，对重大典型同公开通报、挂牌督办。

各村（社区）于2024年8月1日前将摸排清查情况经村（社区）主要领导签字后，报镇专项行动领导小组办公室。

各村（社区）于2024年8月起，应每周向镇专项行动领导小组报送清查整治工作进展情况。各村（社区）于2024年12月1日前将自查自纠情况经村（社区）主要领导签字确认后，报镇专项行动领导小组办公室。我镇于2024年12月10日前，将全镇自查自纠情况经镇党委、政府主要领导签字确认后，报太仓市专项行动领导小组办公室。

第二阶段(2024年1月—6月):督促检查，重点整改。

各村（社区）对已经整治的问题，要对照法律法规和政策依据进行再梳理、再排查，逐案过堂，确保逐案整治到位；对未整治到位和整治过程中新发现的问题，全部纳入台账管

理。对整治不力、问题突出的村（社区），按照既处理事又处理人的原则，从严执纪问责，推进整改落实，确保整改一项销号一项。

各村（社区）对把握不准的政策和问题，及时向我镇专项行动领导小组办公室汇报，由我镇专项行动领导小组办公室向上级领导部门报告后拿出指导性政策意见。各村（社区）于2024年6月10日前，将本村（社区）清查整治情况总结报镇专项行动领导小组办公室。

(三)第三阶段(2024年7月起):完善机制，常态管理。

镇专项行动领导小组于2024年7月起，将组织清查整治“回头看”，评估清查整治效果。各村（社区）要将专项整治阶段未完成处置到位的问题纳入常态化管理，挂账监管，明确处置责任主体、处置时限、坚决盯住不放，不能久拖不决。同时，要认真组织清查整改过程中形成的经验和教训，形成规章制度，健全日常监管长效机制，坚决防止违建别墅乱象反弹。

六、整治政策

(一)以下禁止建设区域内的违建别墅，应当拆除。

1.列入清查整治重点的河道、湖泊保护范围内的违建别墅。

2.饮用水水源一级保护区和二级保护区内的违建别墅，应当拆除或者关闭。

上述禁止建设区内，存在整建制行政村仍有大量原住民居住的区域中的别墅，由各村（社区）对违建别墅提出处理意见报镇专项行动领导小组集体研究会商，并报市政府同意，再报上级专项行动领导小组同意后，依法依规处置。

（二）上述禁止建设区域之外的违建别墅，依法依规可以采取拆除、部分拆除、没收、保留建筑物、没收销售别墅的违法所得、罚款等措施进行处置。

1.拆除。

(1)违建别墅不符合土地利用总体规划和城乡规划的，应依法拆除。2024年底前符合土地利用总体规划和城乡规划之一的，可以不予拆除，予以没收或保留。

(2)2024年1月1日新《中华人民共和国环境保护法》实施后，未依法提交建设项目环境影响评价文件或环境影响评价文件未经批准，擅自开工建设的违建别墅，根据违法情节和危害后果，可以责令恢复原状。

(3)拆除违建别墅可先责成市场主体和个人限期自行拆除，拒不拆除的，由政府组织拆除或者申请人民法院强制拆除。

2.部分拆除。

(1)违建别墅项目区内，土地利用总体规划和城乡规划均不符合的部分，予以折除；符合土地利用总体规划或者城乡规划的部分，可以不拆除。

(2)拆除别墅，不影响相邻建筑安全，不损害无过错利害关系人合法权益或者不对公共利益造成重大损害的，可以拆除违法建筑部分；有影响和损害的，可以不拆除。

3.没收。

(1)擅自将农用地转为建设用地但符合土地利用总体规划的违建别墅，予以没收。

(2)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规定进行建设，无法采取改正措施消除影响且不能拆除的违建别墅，没收实物或者违法收入。

(3)应当拆除，但拆除会造成更严重生态破坏的已建别墅，可以没收。

(4)没收的别墅由作出没收决定的行政机关按照相关规定管理和处置。

4.保留建筑物。

部分建筑程序违法，但后期可以完善相关审批手续，且不严重破坏生态的，可以保留建筑物。

(1)已依法取得建设用地审批手续和建设工程规划许可证的已建别墅，不严重破坏生态的，可以保留，完善手续。

(2)政府违法违规审批的“五证俱全”的已建已售别墅，不严重破坏生态的，可以保留，完善手续。

5.没收销售别墅的违法所得

(1)未取得营业执照擅自从事房地产开发业务的，责令停止房地产开发业务活动，没收违法所得，可以并处罚款。

(2)违法预售商品房的，责令停止预售活动，没收违法所得，可以并处罚款。

6.罚款

对市场主体和个人违法违规建设行为，给予罚款处罚，应遵照“一事不二罚”的原则，不得重复处罚。罚款标准应当符合行政处罚自由裁量权基准制度规定。

（三）法律适用和司法衔接。

1.法律和政策适用

(1)法律法规没有规定，但地方性法规有具体规定的，可以适用地方性法规。同一个违法行为违反不同法律法规的，或者同一违法行为不同法律法规处置要求不同的，根据实际情况综合适用，具体决定。

(2)自然保护区、各类自然公园和其他重要生态功能区域没

有专门法律法规规定的，按照土地管理法、城乡规划法等相关规定处置。

(3)自然保护区、各类自然公园等划定或者功能分区确实存在明显不合理的，由镇相关部门对违建别墅提出处理意见，经镇专项行动领导小组集体研究会商后报市专项行动领导小组，并报市政府同意，再报XX市专项行动领导小组研究同意后依法依规处置。

2.赔偿、补偿

违建别墅整治给无过错方造成的损失，应当结合违建别墅的违法性质、违法情节、违建时间、相关审批许可手续的完成程度以及各方违法过错责任大小，分别由相应的行政机关、市场主体和实际使用人等按照责任大小，给予合理的赔偿或者补偿。

3.破坏生态程度的认定。

(1)在禁止建设区域内建设别墅，属于严重破坏生态。

(2)在其他区域内建设别墅，由相关职能部门结合中介机构的评估意见认定破坏生态程度。

4.公安机关配合。

(1)打击阻碍依法执行职务行为。在清查整治违建别墅过程

中，派出所接到阻碍国家机关工作人员依法执行职务的警情后，迅速到达现场制止违法行为，开展调查取证，并依法严厉打击处理；对构成妨碍公务犯罪的，依法追究刑事责任。

(2)打击犯罪。对涉嫌破坏环境资源犯罪的案件，相关部门应当依法移送派出所，派出所应该依法及时受理并开展审查，对符合立案条件的，应该依法立案侦查。

七、工作要求

(一)提高站位，深化认识。

专项行动是一项重大政治任务，各村（社区）和相关部门要高度重视，提高政治站位，要从讲政治、观大局、管长远的高度进一步深化对违建别墅问题清查整治工作的认识，切实履行职责。针对违建别墅历史遗留问题多、积累矛盾多、涉及面广的情况，借鉴党中央查处秦岭北麓西安境内违建别墅问题的经验，运用多种手段，注意工作方法，认真开展清查整治相关工作，确保取得实效。

(二)源头严防，遏制新增。

2024年11月党中央对秦岭北麓西安境内违建别墅问题查处情况公开通报后新开工、继续建设的违建别墅，按“顶风违建”坚决依法依规严肃查处到位，该拆除的必须拆除。对重大典型案件直接立案查处、挂牌督办、公开通报。各村（社区）要守土有责、守土负责、守土尽责，加强源头防控，开展动态巡查和监测，建立早发

现、早制止、严查处的工作机制，发现一起、处置一起、通报一起、决不姑息，坚决做到“零容忍”。

（三）多措并举，依法处置。

要坚持依法依规，突出生态保护，结合实际分类制定处置程序，避免简单化。严格按照生态环境保护、土地管理、城乡规划、住房城乡建设、水务、林业等法律法规，根据生态破坏程度、违法问题性质、违法发生时间、违法责任主体，对涉及政府、部门、企事业单位、社会组织和个人违反生态保护和规划、用地、建设、销售等法律法规问题，依法采取拆除、部分拆除、没收、保留建筑物、没收销售别墅的违法所得、罚款、完善手续等措施分类稳妥处置到位。对无视国家法律法规、严重破坏生态的市场主体和个人，要依法严肃处置到位对政府和部门违法违规审批、越权审批的，要明确责任，依法查处，注意保障无过错方权益。要建立包括司法部门在内的协调联合处置工作机制，畅通联合处置渠道，综合施策，形成清查整治违建别墅问题的合力。

（四）完善机制，强化问责。

要强化政治监督，加强对习近平总书记重要指示批示精神和党中央、国务院关于清查整治决策部署贯彻落实情况的监督检查，决不允许搞上有政策、下有对策，决不允许有令不行、有禁不止。对违建别墅问题清查整治中涉及的有关责任人的责任追究，按照中央纪

委国家监委、省纪委监委和XX市纪委监委有关指导意见处理。坚决防范清查整治中的形式主义和官僚主义。对清查整治工作进展缓慢、推诿扯皮、避重就轻的，予以公开通报、约谈；对禁而不止、弄虚作假、瞒报漏报、压案不查的，依法依纪严肃处理，党员领导干部参与违建别墅的，要带头自查自纠。纪检部门将加强监督执纪问责和监督调查处理，为清理整治工作提供纪律保障。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！