

《黄石市控制和查处违法建筑实施办法 (征求意见稿)》听证会听证记录

听证主题：《黄石市控制和查处违法建筑实施办法（征求意见稿）》听证会

听证时间：2025年5月21日（星期三）上午9:00

听证地点：市城管委315会议室

主持人：市城管委党组成员、副主任张勇

听证陈述人：陆晓斌、吴德金、吴念、彭宝兰、叶祥胜、张浩、王宇、黄文胜、王汉波、程凯、彭财华、张志欢、陈小玲、王广、占飞、周宗建、李双

旁听人：占建军、徐延生

起草单位代表：市城管委法制与执法监督科科长李军

记录人：市城管委法制与执法监督科胡晗柳

听证内容：

主持人：同志们，上午好。为切实提高行政规范性文件制定质量，涉及利益关系重大调整，需要进行听证的，应当召开听证会，听取有关基层和群体代表、部门、专家和社会有关方面的意见。《黄石市控制和查处违法建设实施办法》是我们今年的规范性文件。违法建设控制和查处，不管是对市政府，还是对全体市民，都是一件大事，必须予以高度重视。为此，按照市司法局要求，今天我们在这里举行听证会。在听证会正式开始之前，我首先简要介绍一下参加今天听证会的有关人员，宣布听证会场纪律和注意事项。

参加听证会的代表有：

1、规范性文件起草单位代表：市城管委李军同志

2、相关单位代表：市资建局吴德金同志、市住更局同志吴念同志

3、听证陈述人：陆晓斌铁山综合执法中心副主任、开发区·铁山区政协委员，彭宝兰牧羊湖街道综合执法中心主任，陈小玲陈家湾社区党委书记、居委主任，叶祥胜神牛社区党委副书记，张浩金山街道综合执法中心队长，王宇黄石港区黄石港街道综合执法中心工作人员，黄文胜武汉天源物业管理有限责任公司黄石分公司项目经理助理，王汉波武汉天源物业管理有限责任公司黄石分公司秩序部主管，程凯峰烈山社区工作者，彭财华南湖社区工作者，张志欢团城山社区玉龙湾居民，王广八泉街道工作人员，占飞占本六社区居民，周宗建金山街道钟山村村民，李双金山街道圣水泉村村民

参加旁听的人员有：徐延生等市民代表等。

以上听证陈述人和旁听人是今年4月29日，我们在市城管委的网站上发布了召开听证会的公告之后，根据报名的先后顺序、行业特点等，选择出来的代表，让我们以热烈的掌声欢迎各位代表的到来。

担任本次听证会的书记员是市城管委胡晗柳同志。

现在宣布听证会会场纪律和有关注意事项：

一、全体参会人员须主动配合工作人员维护会场秩序。场内请勿吸烟，不要随意走动。请自觉关闭手机，或把手机调至静音状态。二、听证陈述人发言请先举手，经主持人同意后发言。为保证参加人发言机会均等，每位发言时间控制在5分钟以内。三、听证会陈述人发言前先自我介绍，发言时请简明扼要、观点鲜明，明确表达自己意见。四、听证会

结束后，听证会陈述人应及时审阅本人的发言记录并签字。

五、为维护会场秩序，会议进行中，与会人员不得接受记者的采访。六、听证陈述人发言时请讲普通话、文明用语，发言过程中未经主持人同意，其他人员不得打断发言。

现在听证会开始。今天的听证会有五个阶段。

第一阶段：听证主持人介绍听证事项

1. 居民对城市违法建筑有哪些需要解决的问题；
2. 相关企业对违法建筑有哪些需要解决的问题；
3. 对相关部门的违法建筑管理有何建议；
4. 对《实施办法（征求意见稿）》有无修改意见；
5. 其他意见和建议。

第二阶段：起草单位市城管委就规范性文件征求意见稿作简要说明

李军：现在我代表《黄石市控制和查处违法建筑实施办法（征求意见稿）》对我们前期起草情况做一个详细说明。

一、 修订必要性。

《黄石市控制和查处违法建筑实施办法（试行）》（以下简称《办法》）自2009年7月16日实施以来，对规范我市违法建筑控制和查处工作，维护城乡规划秩序，促进城乡建设健康发展发挥了重要作用。但随着经济社会快速发展，城乡规划建设管理面临新形势、新任务，原《办法》部分内容已不能适应实际工作需要，亟需修订完善。主要体现在：

（一）适应新形势新要求的需要。近年来，国家、省、市相继出台了一系列关于违法建设治理的新政策、新法规，对违法建筑的定义、认定标准、查处程序、责任追究等方面提出了新的要求。原《办法》部分内容与上位法存在不一致

之处，需要及时修订，以保持法制统一。（二）解决实际问题的需要。原《办法》实施以来，我市违法建筑控制和查处工作取得了一定成效，但仍存在一些突出问题，如部门职责不清、联动机制不畅、执法力度不够、违法成本低等，需要通过修订《办法》进一步明确责任、完善机制、强化措施，切实解决实际问题。（三）提升治理效能的需要。随着城市管理精细化、智能化水平的不断提升，原《办法》中一些传统管理手段和措施已难以适应新形势下的治理需求，需要借鉴先进经验，创新治理方式，利用科技手段，提升违法建筑治理效能。

二、 修订可行性

（一）政策法规依据充分。本次修订严格依据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国行政处罚法》《中华人民共和国行政强制法》等法律法规，以及国家、省、市关于违法建设治理的最新政策文件，确保修订内容合法合规。

（二）实践经验基础扎实。原《办法》实施十多年来，我市在违法建筑控制和查处方面积累了丰富的实践经验，为本次修订提供了实践基础。同时，我们也充分借鉴了其他城市在违法建设治理方面的先进经验和做法。（三）社会共识基础良好。近年来，随着城市管理水平的不断提升，市民群众对违法建筑的危害性认识日益增强，对依法治理违法建筑的呼声也越来越高，为本次修订营造了良好的社会氛围。

三、 修订主要内容

本次修订坚持问题导向、目标导向，重点围绕以下方面进行修改完善：（一）明确适用范围和违法建筑定义。根据上位法规定，结合我市实际，进一步明确《办法》适用范

围，并对违法建筑的定义进行细化，增强可操作性。（二）完善部门职责和联动机制。进一步明确各级政府、相关部门、街道办事处在违法建筑控制和查处工作中的职责，建立健全信息共享、联合执法、案件移送等联动机制，形成工作合力。（三）强化源头防控和过程监管。建立健全违法建筑预防、发现、报告、处置机制，加强对建设项目的全过程监管，从源头上遏制违法建设行为。（四）加大查处力度和违法成本。完善违法建筑查处程序，加大对违法建设行为的处罚力度，提高违法成本，形成有效震慑。（五）创新治理方式和科技手段。探索建立违法建筑信用监管机制，利用无人机、卫星遥感等科技手段，提高违法建筑发现和查处效率。（六）加强社会监督和公众参与。建立健全违法建筑举报奖励机制，鼓励社会公众参与违法建筑治理，形成全社会共同治理的良好氛围。

下一步，我委将按照规范性文件制定程序，广泛征求意见，对《办法》修订草案进行修改完善，并按程序报请市政府审议。汇报完毕。

主持人：第三阶段：陈述人发表意见

听证陈述人发表意见，每人不超过 5 分钟；（陈述人发言：先自我介绍，如姓名、工作单位及职业等，再介绍自己的观点）下面先开始发言。

请市资建局的参会代表发言

吴德金：我是市资源管理局的吴德金。我们之前对这个征求意见稿，沟通过几次。根据前期与你委沟通情况，涉及我局职责应修改为：“（二）自然资源和城乡建设部门负责加强本行政区域内城乡规划的监督检查，配合执法部门做好

违法建设行为的处置工作。”对于第三章的意见，因建设项目涉及多部门审批和监管，第十三条内容应修改为：“第十三条【批后监管】自然资源和城乡建设、住房和城乡建设、城市管理执法等部门应当按职责分工，加强建设项目批后监管工作，按照‘谁审批谁监管’的原则，对监督管理中发现的违法行为依法依规及时处理。”对于第四章的意见，第四章“调查处置”内容是本办法的重点内容，依据上级部门政策规章，从突出防控、明晰权责、提高质效的角度出发，应对违法建设情形、违法建设认定及违法建设处置措施内容进行梳理，进一步明确违法建设情形查处措施及依据，起到警醒防控作用。同时从及时发现及时认定及时查处，提高效能角度出发，在不违反法律法规的前提下，应尽量简化工作流程。故第十六条、第十七条应修改为以下第十六条至第十八条：第十六条【违法建设情形】有下列行为之一的，属于尚可采取改正措施消除对规划实施影响的情形：（一）取得建设工程规划许可证，但未按建设工程规划许可证的规定进行建设，在限期内采取局部拆除等整改措施，能够使建设工程符合建设工程规划许可证要求的；（二）未取得建设工程规划许可证即开工建设，但已取得城乡规划主管部门的建设工程设计方案审查文件，且建设内容符合或采取局部拆除等整改措施后能够符合审查文件要求的。除前款规定属于尚可采取改正措施消除对规划实施影响情形以外的违法建设行为，均为无法采取改正措施消除对规划实施影响的情形。第十七条【违法建设认定】查处机关在调查过程中，涉嫌违法行为当事人已明确建设行为未取得建设工程规划许可证，也未取得城乡规划主管部门的建设工程设计方案审查文件的，

查处机关按本办法第十六条认定该建设行为为无法采取改正措施消除对规划实施影响的违法情形，情况复杂的，查处机关可书面函询同级自然资源和城乡建设部门相关审批情况。对本办法第十六条规定属于尚可采取改正措施消除对规划实施影响的情形，查处机关应当书面征求同级自然资源和城乡建设部门意见，自然资源和城乡建设部门在收到违法建设咨询函之日起 10 个工作日内作出书面答复，情况复杂的，可延长 5 个工作日。第十八条【处置措施】属于尚可采取改正措施消除对规划实施影响的违法情形，经市自然资源和城乡建设部门认定后，由城市管理执法部门按照住房和城乡建设部《关于规范城乡规划行政处罚裁量权的指导意见》有关规定予以处罚。属于无法采取改正措施消除对规划实施影响的违法情形，由城市管理执法部门按照住房和城乡建设部《关于规范城乡规划行政处罚裁量权的指导意见》有关规定予以处罚。

对于豁免这块，后面会进行工作的完善，对于管理等方面会和市城管委进行积极沟通。

请市住更局的参会代表发言。

吴念：各位领导大家好，我是住更局吴念。对于小区的违规搭建，建议实施办法明确发现违建到违建拆除全流程，明确相关单位具体职责。

请其他听证陈述人依次发言

张志欢：我是张志欢，对于这个实施办法我有几个想法。第 7 条，纳入财政预算。经费落到实处，应到确定层级。第二，第 8 条第三款。涉及到督促物业企业，关于小区内的违建和阳光房侵占公共区域，对于物业的处罚，纳入物业管理

黑名单。第 19 条，对于需要批准超过使用期限的临时建筑物，办理事前设置制约的手段和条款。第三，第 32 条，现在街道在开展履职清单，建议实施办法在履职清单确定后施行。

占飞：大家好，我是占飞。我的意见也是一样，现在街道在开展履职清单，建议实施办法在履职清单确定后施行。

彭宝兰：大家好，我是彭宝兰。关于职责分工这块，没有明确清楚。关于管理原则这款，历史建筑这块具体认定，没有明确。工作联动这块，也是没有明确具体单位，谁来牵头负责。信用管理这块，哪个单位来负责信用管理，如果单位给他们办理了怎么办。最后，第 9 条里面区人民政府负责本区域的违建管理，区城管局的职责是什么呢，建议明确。

彭财华：大家好，我是彭财华。实施办法没有什么意见。

王广：大家好，我是王广。执法权下放到街道以后，我们认为违建的查处的职责，现在主要是摸排和查处都是街道综合执法中心在负责，希望区城管局能够提供支持。

王宇：大家好，我是王宇。根据赋权回收这块，第 7 条中，关于治理这块比较模糊。第 17 条，我认为应该是直接报到区级城管部门，报到街道再转区城管局，可能会耽误情况，有些违建可能已经建起来了。相关部门这块，有些部门存在推诿情况。小区内违建，出现占用公共区域如何开窗，这两个情况比较突出。对于单位的职责边界比较模糊，容易争议。

黄文胜：大家好，我是黄文胜。对于部门职责来说，没有物业的职责分工，那就是没有执法权。对于发现违建，物业会制止，报给单位，报给谁呢，报给街道吗。其他制止手

段我们也没有办法，有些违建建起来很快。对于违建的整改工作，谁来整改。第 13 条，对于查处的违建，物业制止他的原材料进场，我们有没有这个权利。第 26 条，对于违章的建筑物，把公共区域的占到，相关单位可不可以进行处置。第 26 条第 5 项，对于停电停水，我们是没有这个权利的，我们是转供单位。如果自来水或者电网公司来函要求我们停水停电，我们可以停水停电吗。

陈小玲：大家好，我是陈小玲。第 3 条，未经批准的违建，对于私房的修缮怎么申请，怎么界定。对于危房的加固维修涉不涉及违建。第 11 条，违法建设巡查网格，这个网格是社区网格还是区级建设网格。最后，建议对街道的综合执法中心人员加强培训。

叶详胜：大家好，我是叶详胜。对于农村的老房屋，很多是没有房产证的，他们想修缮维修，但是苦于没有办法。

陈凯：大家好，我是陈凯。和前位意见一致。

陆晓斌：大家好，我是陆晓斌。第 4 条源头防控，我觉得提得非常好，这从我工作经验来简单说一下，开发商在建设的时候，甚至有些物业，给业主提供了阳光房之类的建设便利，这给后面违建拆除提供了难处。规划、设计和物业应该在前期统一设计，卖给有需要的人，这样群众满意，城管部门也不用拆除。关于违建认定，我认为应该简化认定流程，在实际过程中，违建认定的流程时间长，有些违建就建起来了，对群众的财产损失大，城管拆除违建工作也复杂。简化程序，减少流程，安排专班人员对接，多下基层，多和街道人员接触。同时要规范拆除流程，在实际操作中存在不确定性，很多城管队员不规范、不按程序拆除违建，造成很多败

诉案件。关于拆除费用问题，如果认定是违建的，我认为拆除费用应该由违建人承担。信用管理，我认为非常重要。城管部门应当建立信用库，市区部门进行联动机制，对开发商、物业等企业进行信用管理，实行联合惩戒。

李双：大家好，我是李双。没有意见。

张浩：大家好，我是张浩。没有意见。

周宗建：大家好，我是周宗建。没有意见。

王汉波：大家好，我是王汉波。没有意见。

主持人：现在开始第四阶段，陈述人补充发表意见。（原则上，别人说过的不重复，对第一次观点有改变的可以更正）

主持人：第五阶段：听证会小结

今天的听证会各位陈述人围绕听证事项发表了 许多意见和建议，大家踊跃发言，从有利于管理、防控、处置等角度发表了有真知灼见，使我们听到了来自不同方面的意见和建议，这必将有利于实施办法的修订工作，有利于提高规范性文件质量。由于听证会的时间有限，如果大家还有其他好的意见或者建议，请将书面材料交给会场工作人员，或者在会后通过书信、电子邮件、传真等方式把意见反馈给我们。听证会结束后，我们将对大家的意见和建议进行汇总，并加以认真研究，形成听证报告。

最后请各位陈述人到记录人处对听证记录进行核对并签字，如果记录有错误或者遗漏的，请进行修改完善。

非常感谢大家参加今天的听证会。听证会到此结束。谢谢大家！散会。

听证陈述人签字：

张浩

周宗建

李双

张浩

王汉波

李双

李双

周宗建

张浩

王汉波

李双

王汉波

李双

王汉波

王汉波

王汉波

王汉波

多败诉案件。关于拆除费用问题，如果认定是违建的，拆除费用应该有违建人承担。信用管理，我认为非常重要。城管部门应当建立信用库，从市区进行联动机制，对开发商、物业等企业进行信用管理，实行联合惩戒。

李双：没有意见。

张浩：没有意见。

周宗建：没有意见。

主持人：现在开始第四阶段，陈述人补充发表意见。（原则上，别人说过的不重复，对第一次观点有改变的可以更正）别人说过、重复的观点就不要讲，下面有谁还想补充或变更发言的吗？

主持人：第五阶段：听证会小结

今天的听证会各位陈述人围绕听证事项发表了 许多意见和建议，大家踊跃发言，从有利于管理、防控、处置等角度发表了有真知灼见，使我们听到了来自不同方面的意见和建议，这必将有利于实施办法的修订工作，有利于提高规范性文件质量。由于听证会的时间有限，如果大家还有其他好的意见或者建议，请将书面材料交给会场工作人员，或者在会后通过书信、电子邮件、传真等方式把意见反馈给我们。听证会结束后，我们将对大家的意见和建议进行汇总，并加以认真研究，形成听证报告。

最后请各位陈述人到记录人处对听证记录进行核对并签字，如果记录有错误或者遗漏的，请进行修改完善。

非常感谢大家参加今天的听证会。听证会到此结束。谢谢大家！散会。

听证陈述人签字：

张浩

周宗建

李双

张浩

李双

周宗建

李双

张浩

周宗建

李双

周宗建

李双

张浩

周宗建

李双

周宗建

张浩

李双