

宁国市人民政府办公室关于加强住宅小区 违法建设管理的通知

各街道办事处，市直相关单位：

为提前预防和制止住宅小区各类违法建设行为，维护住宅小区环境，保障社会公共利益，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《安徽省物业管理条例》等相关法律法规要求，现就住宅小区违法建设管理工作通知如下：

一、加强前期预防

新出让的房地产开发用地，在项目规划方案编审过程中，加强规划方案审查力度，对设计中存在的设备平台不得与住户连通，避免出现可利用搭建的框架性和构造性梁柱的设计，设备平台严格按照相关规范要求设计。自然资源规划部门应严格把关，不得随意变通。

二、加强建设监管

房地产开发项目经批准建设后，在建设过程中，开发企业不得授意或默认设计、施工等单位非法预留钢筋，严防住户后期利用搭建非法建筑。住建部门应加强巡查和监督，及时纠正违规行为。

三、规范销售宣传

房地产开发企业在销售部展示沙盘时，应严格按照规划部门批准的规划设计方案内容一次性制作展示，不得有变相

降低层高增加楼幢间距等误导视觉的行为；并在显著位置设置公示牌，明确公示交通出入口、配电房、停车棚、垃圾站等不利因素的配套设施具体位置。房地产开发企业及其委托销售代理的经纪机构在销售过程中不得有虚假宣传、违规宣传；不得诱导或默认购房业主在房屋交付后可以自行搭建、改建或拆除阳台、阳光棚、雨篷等改变外墙立面的行为。销售宣传单页上的户型图尺寸及比例必须严格按照经批准的规划设计方案及审查后的施工图内容进行制作标注，不得有改变户型尺寸比例、改变露台、设备平台及车库使用功能和使用性质等误导客户的欺诈宣传行为。房地产开发企业在申报商品房预售许可时，应当向住建（房管）部门签署《开发企业销售宣传承诺书》，在与购房业主签订《商品房买卖合同》时要求业主签署《房屋装修使用个人承诺书》，与《商品房买卖合同》一并报房地产管理服务中心备案。市场监管、住建（房管）等部门应加强销售现场的监督检查，并及时处理涉违规销售行为。

四、加强验收监管

房地产开发项目在申请竣工验收过程中，相关部门加强对违建行为隐患排查。对未经有关部门批准，涉嫌改变露台平台、搭建阳台等建设行为，不得通过验收。项目在申请综合查验过程中，如有涉及违建行为或改变使用功能的行为，一律不得通过查验。自然资源规划、住建（房管）、城管等部门应严格把关，坚决杜绝带病验收。

五、规范交付行为

房地产开发企业应将住宅小区禁止违法建设的有关规定和房屋装修使用注意事项写入《临时管理规约》。商品房交付时，物业服务企业必须当面明确告知业主相关禁止行为，并以书面方式向业主明示房屋装修和使用规范，交由业主签字确认，同时由业主签署《房屋装修入住承诺书》。物业企业可以根据《临时管理规约》约定，收取装修保证金。物业管理部门将物业企业该项职责纳入物业企业信用评价及年度考核。

六、加强日常巡查

街道办事处按照网格化管理的要求，明确网格信息员，建立本辖区的巡查制度，制定违法建设巡查台账。城管执法部门加强对新开发项目、住宅小区的巡查指导，并在住宅小区内公布执法人员姓名及联系方式，社区公布网格信息员的联系方式，便于随时接受业主的相互监督。

物业服务企业要落实专人对住宅小区物业使用状况进行动态巡查，记录每日巡查情况，及时报告违法建设信息。发现在房屋装饰装修中有擅自改变建筑物外观、搭建阳台阳光棚、未按原阳台色调样式或相关规定封闭阳台、破坏或拆除承重结构、一层违法搭建围墙院落等违建行为的，应当第一时间采取有效措施予以劝阻、制止，并向城管执法部门和属地街道办事处报告。物业服务企业对进入小区的建筑材料要加强核查，杜绝违建材料进入小区；对登记在册的装修户，要每天上门巡查，对小区内易产生违法建筑的部位加大巡视频次，将违法建设行为消灭在萌芽状态。

七、严肃违建查处

城管执法部门和街道办事处管理机构对相关部门及物业企业报送的违法建设行为，应当立即进行现场调查取证，按相关法律法规进行查处，并做好违法建设行为相关处理过程和结果记录资料的存档备查。对典型的私搭乱建、违法建筑案例要及时公开曝光，使业主自觉地遵守和执行有关的法规政策。对阻碍行政执法人员依法查处违法建设的行为，公安机关应从快从严处置，并依法处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

八、坚持分类治理

相关部门在住宅小区违法建设处理过程中，按照相关法律法规及我市相关规定分类处理。

宁国市人民政府办公室

2021 年 6 月 3 日