

黑体字部分为修改内容

北京市城乡规划条例

(修订草案)

目 录

- 第一章 总则
- 第二章 城乡规划的制定
- 第三章 城乡规划的实施
- 第四章 城乡规划的修改
- 第五章 监督检查
- 第六章 法律责任
- 第七章 附则

第一章 总 则

第一条 为了做好本市城乡规划工作,协调城乡空间布局,改善人居和发展环境,促进经济、社会、人口、资源、环境全面协调可持续发展,根据《中华人民共和国城乡规划法》,结合本市实际情况,制定本条例。

第二条 本市行政区域全部为规划区。

本条例适用于本市城乡规划的制定、实施、修改、监督检查和相关城乡建设活动。

本市城乡规划包括城市总体规划,分区规划,详细规划,乡、镇域规划,村庄规划,特定地区规划和专项规划。

第三条 北京是中华人民共和国的首都,是全国政治中心、文化中心、国际交往中心和科技创新中心。

北京城乡规划和建设应当依据城市**战略定位**,体现为中央党政军领导机关的工作服务,为国家的国际交往服务,为科技和教育发展服务,为改善人民群众生活服务的要求。

第四条 本市城乡规划和建设应当**紧紧围绕统筹推进“五位一体”总体布局**和协调推进“四个全面”战略布局;坚持以人民为中心的发展思想,牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念;牢牢把握首都城市战略定位,高水平规划建设北京城市副中心,大力实施以疏解北京非首都功能为重点的京津冀协同发展战略;优

化城市功能和空间布局,严格控制城市规模,科学配置资源要素,转变城市发展方式;完善城市治理体系,健全城市管理体制,加强精细化管理,在精治、共治、法治上下功夫,着力治理“大城市病”,实现城市可持续发展,建设国际一流的和谐宜居之都。

第五条 城市总体规划是城市发展、建设和管理的基本依据。本市建立以城市总体规划为统领、多规合一的国土空间规划管控体系,统筹各级各类规划。

本市城乡规划和建设应当根据经济社会发展实际,充分考虑资源与环境承载能力,合理确定城市的发展规模,严守人口总量上限、生态控制线、城市开发边界,完善城市功能,优化产业结构,节约利用土地,改善生态环境,提高资源利用效率,推进城乡基础设施、公共服务设施和公共安全设施以及防灾减灾体系建设。

第六条 本市城乡规划和建设应当尊重城市历史和城市文化,强化首都风范、古都风韵、时代风貌的城市特色,建立健全保护实施机制,保护历史文化遗产和传统风貌,完善涵盖老城、中心城区、市域和京津冀的历史文化名城保护体系。

本市城乡规划和建设涉及历史文化名城保护的,应当遵守法律和《历史文化名城名镇名村保护条例》《北京历史文化名城保护条例》等法规的规定。

第七条 城乡规划工作是各级人民政府的重要职责。市人民政府领导本市的城乡规划工作。区人民政府按照规定权限负责本行政区域内的城乡规划工作。乡镇人民政府按照规定权限负责本

行政区域内的相关城乡规划工作。街道办事处在区人民政府的领导下配合规划**国土**行政主管部门做好城乡规划管理的有关工作。

市规划**国土**行政主管部门负责本市城乡规划管理工作。市规划**国土**行政主管部门的派出机构按照规定职责承担有关城乡规划管理工作。

市、区人民政府有关部门应当按照各自职责做好相关的城乡规划工作。市、区人民政府应当建立健全部门间工作协调机制,统筹城乡规划管理工作。

城市总体规划实施遇有重大事项,应当依照相关规定经首都规划建设委员会审议,向党中央、国务院请示报告。

第八条 本市应当创新管理模式,通过调控引导、行政许可、公共服务、联动监管等多种方式,提高规划制定、实施和监督管理的效能。

本市鼓励开展城乡规划科学研究,推广先进技术,增强城乡规划的科学性。

第九条 本市应当加强自然资源、生态环境、经济社会、文化遗产资源、各类设施和地理空间数据库的建设;建立涵盖规划编制成果、建设工程审批、工程竣工验收等内容的规划国土空间数据库,建立各有关行政主管部门之间,以及与中央和国家机关之间的信息共享机制,保障城乡规划的科学制定、有效实施。

第十条 经依法批准的城乡规划,是城乡建设和规划管理的依据。各项建设活动应当符合经依法批准的城乡规划。

第十一条 任何单位和个人都应当遵守经依法批准并公布的城乡规划,服从规划管理。

各级人民政府、规划国土行政主管部门和负责专项规划编制的其他部门应当建立健全公众参与机制。城乡规划的编制、实施和修改应当向社会公开,充分听取公众意见。任何单位和个人都有权对城乡规划的制定、实施、修改和监督检查提出意见和建议,就涉及其利害关系的建设活动是否符合规划要求向规划**国土**行政主管部门查询。

规划**国土**行政主管部门应当健全制度,畅通渠道,认真研究相关意见和建议;对于规划查询,应当按照政府信息公开有关规定提供相关信息。

任何单位和个人都有权向规划**国土**行政主管部门、市人民政府确定的有关执法部门、乡镇人民政府(以下统称**执法机关**)或者其他有关部门举报违反城乡规划的行为。**执法机关**和其他有关部门应当及时受理并组织核查、处理。

第二章 城乡规划的制定

第十二条 制定城乡规划应当科学预测城乡发展,正确处理近期建设和远景发展、局部利益和整体利益、经济发展和生态环境保护的关系,实现城乡统一规划、区域协调发展。

第十三条 编制城乡规划应当遵守法律、法规、规章以及国家和本市的技术标准和规范,坚持政府组织、专家领衔、部门合作、公

众参与、科学决策。

城乡规划中涉及资源与环境保护、区域统筹与城乡统筹、城市发展目标与空间布局、历史文化遗产保护等重大专题的，应当组织相关领域的专家进行研究。

规划的组织编制机关应当依法征求专家和公众的意见，可以采取论证会、听证会、座谈会、公示等多种形式，并在报送审批的材料中附意见采纳情况及理由。

城乡规划在报送审批前，组织编制机关应当依法将城乡规划草案予以公告，公告的时间不得少于 30 日。

相关部门和单位应当积极配合城乡规划的编制工作，按照规定提交相关材料，说明现状情况和发展需求。

第十四条 本市建立健全全域管控、分层分级、多规合一的规划编制体系，有计划地组织编制城乡规划。

各类城乡规划应当在上层次城乡规划的基础上编制。在城市总体规划的基础上编制分区规划和首都功能核心区、城市副中心的控制性详细规划；在分区规划的基础上编制控制性详细规划以及乡、镇域规划；在乡、镇域规划的基础上编制村庄规划。

在相关城乡规划的基础上，根据需要编制特定地区的规划和水、电、气、热、交通、信息通信等专项规划，补充、深化有关内容，特定地区规划和专项规划经批准后纳入相应层级的城乡规划。

第十五条 本市空间利用应当坚持先地下后地上、地上与地下相协调、平战结合与平灾结合并重的原则，统筹各类城乡基础设

施、公共服务设施和公共安全设施,促进空间资源综合开发利用。

第十六条 城乡规划按照以下规定组织编制:

(一)城市总体规划由市人民政府组织编制;

(二)**首都功能核心区、城市副中心**的控制性详细规划由市规划**国土**行政主管部门会同所在区人民政府组织编制;

(三)分区规划和首都功能核心区以外的中心城区、新城的控制性详细规划,由所在区人民政府会同市规划**国土**行政主管部门组织编制;

(四)**乡、镇域规划**由所在区人民政府组织编制,乡、镇人民政府按照区人民政府的要求负责具体工作;

(五)村庄规划由所在乡、镇人民政府组织编制;

(六)特定地区规划由所在区人民政府或者市规划**国土**行政主管部门组织编制;

(七)专项规划由相关行政主管部门或者市规划**国土**行政主管部门组织编制。

第十七条 城乡规划按照以下规定进行审批和备案:

(一)城市总体规划报**党中央**和国务院**批准**;

(二)**分区规划**报市人民政府审批;经审批后,报市人大常委会常务委员会备案;

(三)**中心城区、城市副中心、新城**的控制性详细规划报市人民政府审批;经审批后报市人大常委会常务委员会备案;

(四)**乡、镇域规划**由区人民政府报市规划**国土**行政主管部门

审查后报市人民政府审批；经审批后报市人民代表大会常务委员会备案；

(五)村庄规划经市规划**国土**行政主管部门派出机构组织审查后,报区人民政府审批；

(六)特定地区规划,由市规划**国土**行政主管部门组织编制的,报市人民政府审批；由所在区人民政府组织编制的,重点的特定地区规划经市规划**国土**行政主管部门组织审查后报市人民政府审批,一般的特定地区规划由市规划**国土**行政主管部门审批；

(七)专项规划由市规划**国土**行政主管部门组织编制的,报市人民政府审批；由相关行政主管部门组织编制的,经市规划**国土**行政主管部门组织审查后报市人民政府审批。

第十八条 城市总体规划在报送审批前应当先经市人民代表大会常务委员会审议,**分区规划**在报送审批前应当先经区人民代表大会常务委员会审议,**乡、镇域规划**在报送审批前应当先经乡、镇人民代表大会审议。常务委员会组成人员或者代表的审议意见交由本级人民政府研究处理。

规划的组织编制机关报送审批城市总体规划、**分区规划**和**乡、镇域规划**,应当将审议意见和根据审议意见修改规划的情况随相关城乡规划一并报送。

村庄规划在报送审批前应当依法经村民会议或者村民代表会议讨论同意。

第十九条 本市建立贯穿城市规划、建设和管理全过程的城

市设计管理体系。城市设计编制层级包括市、区总体城市设计,街区城市设计,地块城市设计及专项城市设计。各层级城市设计经批准后纳入相应层级的城乡规划。

第二十条 经依法批准的城乡规划应当**通过公共媒体**向社会公布,法律、行政法规规定不得公开的除外。

第三章 城乡规划的实施

第二十一条 市人民政府应当根据本市经济社会发展水平,制定近期建设规划,有计划、分步骤地组织实施城乡规划,引导城市健康有序地发展。

近期建设规划应当以城市总体规划为依据,结合城乡发展的实际情况,确定近期控制、引导城市发展的原则、措施以及实施城市总体规划的发展重点和建设时序。

第二十二条 市规划**国土**行政主管部门应当依据近期建设规划组织编制规划年度实施计划,报市人民政府批准。

规划年度实施计划应当与年度投资计划和年度土地供应计划相衔接,明确规划年度实施的主要内容,统筹安排重点城乡基础设施、公共服务设施、公共安全设施、**生态环境保护项目**和**各类保障性住房**的建设。

第二十三条 本市以土地资源整理模式落实城市总体规划,在规划实施单元内,统筹土地开发和**非土地开发类项目**,具体办法由市规划**国土**行政主管部门制定。

第二十四条 市规划国土行政主管部门统筹指导本市城市设计实施,区人民政府负责本行政区域内城市设计的实施管理。

第二十五条 本市依法实行规划许可制度,各项建设用地和建设工程应当符合城乡规划,依法取得规划许可。

规划许可证件包括选址意见书、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证和相应的临时规划许可证。

城镇建设项目应当按照建设工程规划许可证或者临时建设工程规划许可证的许可内容进行建设;农村建设项目应当按照乡村建设规划许可证或者临时规划许可证的许可内容进行建设。

第二十六条 市规划国土行政主管部门应当会同相关部门建立多规合一的协同平台工作机制,依据控制性详细规划或者村庄规划,制定建设项目的规划综合实施方案,适时向社会公布。

规划综合实施方案应当包含建设工程设计要求、土地权属、规划指标、城市设计要求、市政交通条件、供地方式、建设时序等内容。

第二十七条 重大城乡基础设施的建设单位应当在建设工程设计方案的基础上组织编制建设工程扩大初步设计方案。

市规划国土行政主管部门和市发展改革行政主管部门应当组织有关部门对重大城乡基础设施建设工程的扩大初步设计方案进行审查。

第二十八条 设计单位应当按照规定的资质等级和业务范围承担设计任务。

建设工程设计方案应当依据法律、法规、规章、国家和本市的

设计规范和标准进行编制。施工图应当符合建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证的批准内容。

第二十九条 施工单位不得承接未取得规划许可的建设项目；承接取得规划许可的建设项目的，应当按照审查合格的施工图施工。

第三十条 建设工程沿道路、铁路、轨道交通、河道、绿化带等公共用地安排建设的，建设单位应当按照本市有关规定代征上述公共用地，代征应当在建设工程规划验收前完成，同步办理移交。

第三十一条 按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当持以下材料向规划国土行政主管部门申请核发选址意见书：

(一)包含项目性质、建设规模、选址意向等情况说明的选址申请书；

(二)标绘有拟建项目用地范围的规定比例尺地形图。

前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书。

第三十二条 建设项目选址应当节约、集约利用土地，合理、集中布局。因安全、保密、环保、卫生等原因需要与其他建设工程保持一定距离的，可以进行独立选址。

在规划城镇建设用地范围内进行选址应当符合国有土地供应的相关规定。

城乡基础设施和公共安全设施因节约土地、功能需要等原因，

可以结合规划道路、河道、绿化等公共用地进行安排。

城乡公共服务设施确需结合规划道路、河道、绿化等公共用地进行安排的,规划**国土**行政主管部门应当报市人民政府批准。

第三十三条 建设单位进行城镇建设工程建设的,应当向规划**国土**行政主管部门申请建设工程规划许可证。符合规划综合实施方案要求的,规划**国土**行政主管部门应当在 7 日内核发建设工程规划许可证。

重大城乡基础设施项目,建设单位应当提交经过审查的建设工程扩大初步设计方案。

城镇居民个人申请进行建设的,按照本市有关规定执行。

第三十四条 建设单位应当在取得建设工程规划许可证后 2 年内取得建筑工程施工许可证;期满需要延续的,应当在期限届满 30 日前向规划**国土**行政主管部门提出申请,经批准可以延续 1 次,期限不得超过 2 年。未获得延续批准或者在规定的期限内未取得建筑工程施工许可证的,建设工程规划许可证失效。

第三十五条 在规划农村地区,建设单位或者个人进行乡镇企业、乡村公共设施、公益事业建设和村民集中住宅建设的,应当向乡镇人民政府提出申请,由乡镇人民政府报规划**国土**行政主管部门核发乡村建设规划许可证。

在规划农村地区,村民使用宅基地进行村民住宅建设,应当征询相邻土地使用权人意见,经村民委员会审议后上报乡镇人民政府批准。

乡镇人民政府审批村民使用宅基地进行住宅建设,应当依据村庄规划进行。具体办法由**各区人民政府**结合实际情况制定。

进行乡镇企业、乡村公共设施、公益事业建设和村民住宅建设的,不得占用农用地;确需占用农用地的,应当依照《中华人民共和国土地管理法》有关规定办理农用地转用审批手续后,由规划**国土**行政主管部门核发乡村建设规划许可证。

建设单位或者个人在取得乡村建设规划许可证后,方可办理用地审批手续。

第三十六条 在规划村庄以外的现状村庄,在规划实施前确需进行建设的,由规划**国土**行政主管部门根据城市发展进程和规划实施的需要核发临时乡村建设规划许可证。

第三十七条 城镇建设项目因施工或者建设城乡基础设施、公共服务设施和公共安全设施需要临时占用土地或者建设临时工程的,建设单位应当向规划**国土**行政主管部门申请临时建设用地**批准文件**或临时建设工程规划许可证。

临时建设用地**批准文件**和临时建设工程规划许可证的有效期不超过2年,期满需要延续的,应当在**期限届满前**向规划**国土**行政主管部门提出申请,经批准**可以延续**,期限不得超过1年。

因城乡建设需要或者临时使用期届满**未延续**的,建设单位应当无条件拆除临时建设工程及设施。为建设主体工程申请的临时建设工程,应当在主体工程申请规划核验之前拆除。

第三十八条 建设工程竣工后,建设单位可以申请有关行政

主管部门对建设工程实施竣工联合验收。

住房和城乡建设行政主管部门应当会同规划国土行政主管部门建立建设工程竣工联合验收机制,对申请竣工联合验收的建设项目,实现一次申请、集中验收、统一确认,出具联合验收意见。具体办法由市住房和城乡建设行政主管部门会同相关部门制定。

对未申请竣工联合验收的建设项目,有关行政主管部门对建设工程依法独立实施各项验收。

未经**验收**或者**验收不合格**的建设工程,规划国土行政主管部门不予办理**不动产**登记手续;涉及违法建设的,按照法律和本条例有关规定处理。

第三十九条 建设工程竣工验收合格后,建设单位应当按照有关规定将齐全、准确的建设工程竣工档案移交城市建设档案机构,竣工档案中应当附有测绘单位的测量报告。逐步采用电子档案。

第四十条 规划国土行政主管部门核发规划许可证依据的建设项目批准、**核准**、**备案**文件被撤销、撤回、吊销或者土地使用权被收回的,规划**国土**行政主管部门应当注销相应的规划许可证。

第四十一条 规划许可确定的建设工程使用用途不得擅自改变。**不动产登记簿**记载的用途应当符合建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证确定的使用**用途**;有关行政主管部门核发的与房屋用途相关的行政许可证件应当与**不动产登记簿**记载的用途一致。对申请行政许可事项涉及房屋的用途与不动产登记簿记载

的用途不一致的,有关行政主管部门不予核发行政许可证件;已经核发的行政许可证件,应当予以撤销。

建设工程使用用途确需改变的,应当符合本市规划用途管制的有关规定。

第四十二条 任何单位和个人处置房屋和土地,不得妨碍执法机关对违法建设的查处。

有关机构在依法处置房屋、土地前应当向规划**国土**行政主管部门了解有关规划情况,规划**国土**行政主管部门应当予以配合。涉及违法建设的,规划**国土**行政主管部门应当书面告知其违法建设处理后,方可处置。

第四章 城乡规划的修改

第四十三条 经依法批准的城乡规划不得擅自修改。

城市总体规划、分区规划和乡、镇域规划确需修改的,应当依照法定程序和权限进行;特定地区规划、专项规划、村庄规划确需修改的,应当按照原审批程序报批。

第四十四条 本市应当建立常态化的城乡规划体检评估机制,参照体检评估结果对城市总体规划实施工作进行修正,提高规划实施的科学性。

城市总体规划的组织编制机关,应当**委托**有关部门和专家**每年**对城市总体规划的实施情况进行体检,每五年对城市总体规划的实施情况进行**全面**评估,采取论证会、听证会或者其他方式征求

公众意见,形成**体检**、评估报告,并将**体检**、评估报告及征求意见情况报送本级人民代表大会常务委员会和原审批机关。

第四十五条 修改控制性详细规划的,组织编制机关应当对修改的必要性进行论证,征求规划地段内利害关系人的意见,并向原审批机关提出专题报告。原审批机关同意修改的,组织编制机关方可修改并依照法定程序报原审批机关审批。控制性详细规划修改涉及总体规划强制性内容的,应当先修改总体规划。

第四十六条 在选址意见书、建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证发放后,因依法修改城乡规划给被许可人合法权益造成损失的,应当依法给予补偿。

经依法审定的建设工程设计方案的总平面图不得随意修改;确需修改的,城乡规划主管部门应当听取利害关系人的意见;因修改给利害关系人合法权益造成损失的,应当依法给予补偿。

第四十七条 控制性详细规划、建设工程设计方案的总平面图在修改过程中,依照法律规定需要征求利害关系人意见的,可以采取听证会、论证会、座谈会、公示等多种方式。

第四十八条 本市各类城乡规划经过修改后应当**通过公共媒体**重新向社会公布,**法律、行政法规规定不得公开的除外**。

第五章 监督检查

第四十九条 本市各级人民政府应当向本级人民代表大会常务委员会或者乡镇人民代表大会报告城乡规划的实施情况,并接

受监督。

第五十条 规划国土行政主管部门应当建立健全建设项目实施规划情况全过程的服务和监督机制,加强对施工图审查、工程建设符合规划、土地出让合同履行等情况的监督,并将有关情况及时通报有关行政主管部门,实现监督信息共享。

第五十一条 本市建立执法机关与有关行政主管部门的执法联动机制和查处违法建设的信息共享机制,加强对城乡规划工作的监督检查和对违法建设的查处。

市人民政府应当明确区人民政府和市人民政府相关部门在规划监督检查中的具体任务和目标,加强对城乡规划监督检查工作的统筹协调。

第五十二条 本市建立控制违法建设责任制和考核评价制度。区人民政府和乡镇人民政府负责本行政区域内控制违法建设工作。上级人民政府应当加强对下级人民政府控制违法建设落实情况的监督检查和考核评价。

第五十三条 市规划国土行政主管部门应当制定和完善本市城乡规划编制和管理工作的有关标准、程序和要求,并加强对乡镇人民政府规划编制和管理工作的业务指导。

第五十四条 本条例规定的对违法行为的查处措施,由执法机关按照各自职责分工负责。具体职责分工按照市人民政府的规定执行。

第五十五条 执法机关实施监督检查有权要求有关单位和个

人提供相关资料、就有关情况作出说明、进入或者查封现场、扣押工具、责令停止违法行为或者依法强制拆除违法建设。

执法机关履行监督检查职责时,有关单位和人员应当积极配合,如实报告相关情况,提供必要资料,不得以任何方式或者手段妨碍和阻挠。

第五十六条 建设单位应当在施工现场对外公示建设工程规划许可证及附件、附图,方便公众查阅,接受社会监督。法律、行政法规规定不得公开的除外。

第五十七条 街道办事处对本辖区内建设情况进行巡查,发现违法建设行为的,应当予以制止,并统筹协调相关执法部门依法予以处理;乡镇人民政府应当对本辖区内建设情况进行巡查,发现违法建设行为的,应当予以制止,并依法予以处理。

村民委员会、居民委员会应当通过村民、居民自治公约规定辖区内禁止违法建设,对违法建设有权予以制止,并报告乡镇人民政府、街道办事处。

业主委员会、物业管理企业发现违法建设有权予以制止,并报告街道办事处或者相关执法机关,对违反物业管理服务协议的,可以依法提起诉讼。

第五十八条 执法机关应当公布举报电话,对接到有关违法建设的举报,应当及时、完整地进行记录并妥善保存。举报事项属于本部门职责范围的,应当及时受理,并依法进行核实、处理、答复;不属于本部门职责范围的,应当将有关案件线索转交有权处理

的部门,并告知举报人。

第五十九条 市政公用服务单位办理供水、供电、供气、供热、通讯等服务手续时,应当查验建设工程的规划许可证件或者不动产登记证明,对没有规划许可证件或者不动产登记证明的,不得提供相应服务;未取得规划许可的建设项目进行施工的,市政公用服务单位及其他单位不得提供施工用水、用电。

对没有规划许可证件或者不动产登记证明,已办理相关服务手续或者提供服务的,市政公用服务单位应当及时予以纠正。

第六十条 以违法建设为经营场所的,有关行政主管部门不得办理相关证照。

执法机关作出责令限期改正或者限期拆除决定的,应当通知规划国土行政主管部门暂停办理不动产登记手续;当事人改正的,应当及时通知规划国土行政主管部门。

第六十一条 查处违法建设过程中,实施查封或者强制拆除的,执法机关应当通知违法建设当事人清理违法建设内的物品;拒不清理的,应当制作物品清单,由违法建设当事人签字确认;违法建设当事人不签字的,可以由违法建设所在地居委会、村委会确认。实施查封的,将物品一并查封;实施强制拆除的,执法机关应当将物品运送到指定场所,交还违法建设当事人,违法建设当事人拒绝接收的,依法办理提存。

执法机关作出强制拆除决定的,应当告知违法建设当事人,其主张拆除后的违法建设残值,应当在强制拆除前提出书面声明,并

在限定的期限内自行处置；违法建设当事人未事先提出书面声明或者未在限定的期限内处置完毕的，执法机关可以将拆除后的违法建设作为建筑垃圾依法实施代履行。

第六十二条 执法机关应当将违法建设当事人受到行政处罚或者行政强制的情况共享到本市的公共信用信息平台。行政机关根据本市关于公共信用信息管理规定可以对其采取惩戒措施。

第六章 法律责任

第六十三条 对违反本条例规定的行为，法律、法规已有规定的，依照相关规定处理。

第六十四条 本市各级人民政府和规划国土及其他相关行政主管部门有下列行为之一的，由上级行政机关依法责令改正、通报批评，有关涉嫌职务违法或者职务犯罪的问题线索移送监察机关依法处理：

（一）依法应当编制城乡规划而未组织编制，或者未按法定程序编制、审批、修改城乡规划的；

（二）超越职权或者对不符合法定条件的申请人核发选址意见书、临时建设用地**批准文件**、建设工程规划许可证、临时建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证、临时乡村建设规划许可证的；

（三）对符合法定条件的申请人未在法定期限内核发选址意见书、临时建设用地**批准文件**、建设工程规划许可证、临时建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证、临时乡村建设规划许可证的；

(四)对未依法取得选址意见书的建设项目核发建设项目批准文件的；

(五)同意修改建设工程设计方案的总平面图前未依法听取利害关系人的意见的；

(六)发现未依法取得规划许可或者违反规划许可的规定进行建设的行为,而不予查处或者接到举报后不依法处理的；

(七)对涉及房屋的用途与不动产登记簿记载的用途不一致的申请许可事项,核发行政许可证件的。

市政公用服务单位违反规定对违法建设提供公用服务且拒不改正的,由相关行政主管部门依法责令改正、通报批评,有关涉嫌职务违法或者职务犯罪的问题线索移送监察机关依法处理。

第六十五条 对未取得规划许可、正在搭建的违法建设,执法机关应当责令违法建设当事人立即停止建设、3日内予以拆除或者回填,并恢复原状;违法建设当事人逾期未拆除或者回填的,执法机关可以查封违法建设施工现场、扣押违法建设施工工具、7日内拆除或者回填。

第六十六条 建设工程未取得规划许可证件或者未按照规划许可证件许可内容进行建设,尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的,执法机关责令限期改正,处该建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款;无法采取改正措施消除影响的,限期拆除,不能拆除的,没收实物或者违法收入,可以并处该建设工程造价百分之十以下的罚款。

没收违法建设实物的处置办法由市规划国土行政主管部门会同市财政部门制定。

本条第一款所称的违法收入，按照违法建设出售所得价款计算。违法建设未出售或者出售所得价款明显低于周边同类型房地产市场价格的，执法机关应当委托有资质的评估机构参照委托时周边同类型房地产市场价格进行评估确定。

第六十七条 城镇临时建设工程未取得临时建设工程规划许可证或者未按照临时建设工程规划许可证许可内容进行建设或者逾期未拆除的，由规划**国土**行政主管部门责令限期拆除，可以并处该建设工程造价一倍以下的罚款。

第六十八条 未经批准使用宅基地进行村民住宅建设的，符合村庄规划的，乡、镇人民政府责令其补办审批手续；不符合村庄规划的，责令限期拆除；有租金收入的，没收租金收入，并处租金收入一倍的罚款。

第六十九条 执法机关责令违法建设当事人限期拆除或者回填，违法建设当事人逾期不拆除或者回填的，执法机关依法实施强制拆除、回填等措施。

执法机关对无法确定违法建设当事人的，可以在公共媒体或者该建设工程所在地发布公告，督促违法建设当事人依法接受处理，责令其限期拆除违法建设，告知其逾期不拆除的，执法机关将依法实施强制拆除，公告期间不得少于 10 日。公告期间届满后 6 个月内无人提起行政复议或者行政诉讼的，依法强制拆除或者没收。

第七十条 违法建设当事人自行拆除或者回填的,应当申请有资质的机构进行安全鉴定。

第七十一条 执法机关依法要求违法建设当事人限期改正,当事人逾期不改正,经催告仍不改正,其后果已经或者将危害公共安全、造成环境污染或者破坏土地资源的,执法机关可以代履行,或者委托没有利害关系的第三人代履行,对违法建设予以拆除。

需要立即清除道路、河道、航道或者公共场所的违法建设,当事人不能清除的,执法机关可以决定立即实施代履行,对违法建设予以拆除。

第七十二条 强制拆除或者回填违法建设及其安全鉴定的费用、建筑垃圾清运处置费用,以及相关物品保管费用由违法建设当事人承担。当事人逾期不缴纳的,执法机关可以依法加处滞纳金。

行政机关实施加处滞纳金超过 30 日,经催告当事人仍不履行的,应当依法申请人民法院强制执行。

第七十三条 设计单位为没有取得规划许可的建设工程提供用于施工的设计图纸,或者不按照规划许可的要求提供用于施工的设计图纸,由规划国土行政主管部门给予警告,并处 10 万元以上 20 万元以下的罚款;情节严重的,处以 20 万元以上 50 万元以下罚款,并可责令停业整顿、降低资质等级,对直接责任人员给予警告,并处 5000 元以上 5 万元以下罚款,对于注册建筑师和其他专业技术人员可以吊销资格证书,5 年内不予注册。

第七十四条 施工单位未按照审查合格的施工图施工,或者

承接未取得规划许可的建设项目的,由住房和城乡建设行政主管部门处以工程合同款百分之二以上百分之四以下罚款;情节严重的,责令停业整顿,降低资质等级或者吊销资质证书。

第七十五条 城镇居住建设项目的建设单位未按照规定建设基础设施、公共服务设施的,规划国土行政主管部门责令限期改正,处该建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款;逾期不改的,处应建部分工程造价一倍以上二倍以下的罚款。

城镇居住建设项目的配套基础设施、公共服务设施按照规定应当移交未移交的,有关行政主管部门责令限期移交;逾期不移交的,直接收回,并处未移交部分工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款。

第七十六条 建设工程投入使用后,建设单位或者所有人违反本市规划用途管制规定擅自改变使用用途的,由规划国土行政主管部门责令当事人限期改正、按照实际使用用途类型缴纳土地使用权地价款;逾期不改正的,并处前述土地使用权地价款百分之五以上百分之十以下的罚款。

第七十七条 城镇建设项目的建设单位未按照规定在施工现场对外公示建设工程规划许可证及附件、附图的,由市人民政府确定的有关执法机关责令限期改正,可以并处 5000 元以上 1 万元以下罚款。

第七十八条 执法机关在实施监督检查时,任何个人有下列行为之一的,公安机关处以警告或者 200 元以下罚款;情节严重

的,处 5 日以上 10 日以下拘留,可以并处 500 元以下罚款:

- (一)拒绝、妨碍或者阻挠执法机关进入现场;
- (二)闯入、强行进入或者破坏已查封的现场;
- (三)以其他方式或者手段阻碍执法机关依法执行公务的行为。

任何个人隐藏、转移、变卖或者损毁查封、扣押的财物的,公安机关处以 5 日以上 10 日以下拘留,并处 200 元以上 500 元以下罚款。

第七十九条 违法建设当事人受到罚款处理后逾期不缴纳罚款的,执法机关可以每日按罚款数额的百分之三加处罚款。

违法建设当事人在法定期限内不申请行政复议或者提起行政诉讼,又不缴纳罚款的,执法机关可以依法申请人民法院强制执行。

第八十条 执法机关作出行政决定依法申请人民法院强制执行的,人民法院依法作出执行裁定、向违法建设当事人发出执行通知,当事人仍不履行义务的,人民法院依法发出限制消费令;违法建设当事人有履行能力而拒不履行义务或者违反限制消费令的,人民法院按照相关规定将其纳入失信被执行人名单,政府部门或者有关机构可以对当事人依法采取惩戒措施。

第八十一条 建设单位进行建设对公民、法人和其他组织的合法权益造成损害的,应当依法承担相应的民事责任;违法建设非法占用土地,破坏生态环境和土地资源等损害社会公共利益的,法

律规定的机关和有关组织可以依法对当事人提起民事公益诉讼，追究其损害赔偿责任。

第八十二条 市、区人民政府及相关行政主管部门在执行本条例过程中发现公职人员涉嫌职务违法或者职务犯罪的，应当移送监察机关依法处理。

违反本条例规定，涉嫌构成其他刑事犯罪的，执法机关应当将涉嫌犯罪案件移送公安机关，依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第八十三条 本条例所称的各项建设工程，指新建、改建、扩建、翻建各类建筑物、构筑物以及城乡市政和交通工程。

重要大街、历史文化街区、市人民政府规定的特定地区的现有建筑物外部装修参照建设工程办理。

第八十四条 本条例所称的违法建设包括城镇违法建设和乡村违法建设。城镇违法建设是指未取得建设工程规划许可证、临时建设工程规划许可证或者未按照许可内容进行建设的城镇建设工程，以及逾期未拆除的城镇临时建设工程。乡村违法建设是指应当取得而未取得乡村建设规划许可证、临时乡村建设规划许可证或者未按照许可内容进行建设的乡村建设工程。

本条例所称的违法建设当事人，包括违法建设的建设单位、施工单位、所有人或者管理人。

第八十五条 本条例自 年 月 日起施行。

关于《北京市城乡规划条例(修订草案)》的说明

北京市人民政府副市长 殷 勇

主任、各位副主任、秘书长、各位委员：

我受市人民政府委托，现就提请本次会议审议的《北京市城乡规划条例(修订草案)》(以下简称修订草案)作如下说明：

一、立法背景

2017年9月13日，党中央、国务院批复《北京城市总体规划(2016年—2035年)》(以下简称“城市总体规划”)。批复集中体现了习近平总书记两次视察北京重要讲话和在中央政治局常委会会议审议北京城市总体规划时的重要讲话精神，是党中央、国务院面向未来对首都发展作出的重大决策部署。

新一版城市总体规划紧紧围绕统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，进一步确立“四个中心”的首都城市战略定位，重申“四个服务”的基本职责，为北京城市发展及规划、建设和管理工作指明了方向，提出了要求。《北京市城乡规划条例》(以下简称《规划条例》)作为本市规划、建设和管理的基本依据，依照新一版城市总体规划进行修订是必要的。修订《规划条例》是贯彻落实党中央、国务院批复精神和城市总体规划的基础性工作，是城市总体规划的新思想新理念新要求指导首都发展新实

践的系统性方案,是完善城市合理布局,确保“一张蓝图干到底”的制度性保障。

二、立法工作情况

市人大常委会高度重视城乡规划的贯彻落实工作,将修订《规划条例》作为年度审议项目。在《规划条例》修订的调研起草过程中,市人大常委会城建环保办、法制办全程跟进,多次参与专题调研和研究论证,对修订工作给予了具体指导和帮助。

市规划国土委形成《规划条例》修订草案送审稿报送市政府审查后,市政府法制办按照立法工作要求开展了一系列工作:一是通过首都之窗和市政府法制办门户网站公开征求社会公众意见。社会公众对修订工作普遍持支持态度,并要求加大对违法建设的惩处力度。二是书面征求中央和国家有关机关、区政府、市政府部门、开发区管委会等方面的意见。三是以座谈会等形式专门听取区政府部门、街道乡镇等基层单位的意见,特别就街道、乡镇以及有关执法机关的职责界限、工作衔接协同和执法程序等问题进行充分研讨。四是就正在搭建的违法建设的快速处置、自治组织的责任界定以及代履行、公益诉讼及联合信用惩戒的适用、强制执行费用的负担等重点问题与市人大常委会相关工作机构、市高院和市四中院等进行多次研究、沟通和协调,并将解决路径提交市政府立法工作专家委员会审核。专家们总体肯定《规划条例》修订的基本思路,认为拟提出的管理措施基本可行,加强了对城乡规划、建设的管控力度,提高了违法建设成本,符合维护城乡规划权威性和

严肃性的要求。在法律审查工作期间,陈吉宁市长等多位市领导多次召开会议专题研究《规划条例》的修订工作,对修订的基本思路、主要制度设计等进行把关定向、明确要求。

综合各方面意见,经反复研究、论证,形成了修订草案。修订草案已经2018年11月6日市人民政府第22次常务会议讨论原则通过。会后,根据市政府常务会的意见,对修订草案又做了进一步修改,提请今天的市人大常委会会议审议。

期间,刘伟副主任组织召开专题会议,听取《规划条例》修订工作情况汇报,对立法工作给予了全方位的指导。

三、修订思路和主要内容

(一)修订思路

此次修订工作遵循以下思路:一是坚持对标对表,将城市总体规划的内容及党中央、国务院的批复精神具体体现到修订草案的制度设计中。二是坚持巩固完善,固化本市营商环境改善和工程建设项目审批制度改革成果。三是坚持问题导向,重点解决城市规划、建设和管理领域存在的突出问题。

(二)修订的主要内容

修订草案共7章85条,包括总则、城乡规划的制定、城乡规划的实施、城乡规划的修改、监督检查、法律责任和附则。修订的主要内容如下:

1. 落实城市总体规划新思想新理念新要求

一是,调整城乡规划编制体系,将城乡规划分为城市总体规

划,分区规划,详细规划,乡、镇域规划,村庄规划,特定地区规划和专项规划。(第2条)

二是,明确本市“四个中心”的城市战略定位,并要求城乡规划建设以城市战略定位为依据。(第3条)

三是,重申总体规划确定的规划建设指导思想。强调城乡规划建设围绕推进“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局;坚持以人民为中心的发展思想,树立新发展理念,高水平建设城市副中心,实施京津冀协同发展战略,控制城市规模,转变发展方式,坚持精治、共治、法治,建设国际一流和谐宜居之都。(第4条)

四是,体现加强历史文化名城保护的要求。规定城乡规划建设应当强化首都风范、古都风韵、时代风貌的城市特色,建立健全保护实施机制,保护历史文化遗产和传统风貌,完善涵盖老城、中心城区、市域和京津冀的历史文化名城保护体系。(第6条)

五是,建立重大事项请示报告制度。明确首都规划建设实施的重大事项,应当依照规定向党中央、国务院请示报告。(第7条)

六是,建立常态化的城乡规划体检评估机制。确立“一年一体检、五年一评估”的体检评估机制,参照体检评估结果对规划实施工作及时修正,提高规划实施的科学性。(第44条)

2. 根据城市总体规划完善城乡规划编制和管理

一是,建立健全全域管控的规划编制体系。强调实现全域管控、分层分级、多规合一;强调统筹地上地下、平战结合与平灾结合,强调统筹各类基础设施、公共服务设施、公共安全设施建设。

(第 14、15、16、17、18、19 条)

二是,突出首都功能核心区和城市副中心在规划管理中的地位。针对城市总体规划确立的“一核一主一副、两轴多点一区”的城市空间结构,以及对首都功能核心区和城市副中心在规划层级、组织编制等方面的特殊要求,细化规划编制要求。(第 14、16、17 条)

三是,针对规划编制体系变化引入城市设计的要求。在控制性详细规划下引入城市设计。城市设计体系贯穿城市规划建设管理全过程,各层级城市设计经批准后纳入相应层级的城乡规划。(第 19、24、26 条)

四是,完善农村规划管理的审批制度。乡镇企业、乡村公共设施、公益事业建设和村民集中住宅建设,向乡镇政府提出申请,由规划国土部门核发乡村建设规划许可证。村民使用宅基地建设村民住宅,由乡镇政府批准。具体办法由各区人民政府结合实际情况制定。(第 35 条)

3. 巩固营商环境改善和工程建设项目审批制度改革成果

一是,取消建设用地规划许可证。建设单位取得国有土地使用权,即意味着获得用地许可,建设用地规划许可已不再具有独立存在的意义。

二是,统筹协调建设需求和多部门管理要求,通过建立多规合一协同平台工作机制,制定建设项目的规划综合实施方案,并适时向社会公布。不再单独编制修建性详细规划和规划条件,相关要

求纳入规划综合实施方案。对符合规划综合实施方案要求的工程建设项目,规划国土行政主管部门应当在7日内直接核发建设工程规划许可证。(第26、33条)

三是,减少申请材料以及申请材料的不确定性要求。申请核发选址意见书,不再要求建设单位提交建设项目批准或者核准文件以及有关部门同意申请单位作为项目建设主体的批准文件,规划国土行政主管部门通过多规合一协同平台,实现上述信息的内部推送和交换。(第31条)申请建设工程规划许可证,不再要求提交使用土地的有关证明文件和建设项目批准、核准或者备案文件,同时对申请材料不再保留“法律、法规、规章规定的其他材料”的兜底性条款。(第33条)

四是,建立建设工程竣工联合验收机制,对申请竣工联合验收的建设项目,实现一次申请、集中验收、统一确认,出具联合验收意见。(第38条)

4. 完善违法建设查处手段,提高违法成本

一是,针对街道和村委会、居委会的不同性质,区分不同责任。首先,明确街道、乡镇的巡查、制止以及组织查处和具体查处责任。街道办事处对本辖区内建设情况进行巡查,发现违法建设行为的,应当予以制止,并统筹协调相关执法部门依法予以处理;乡镇政府对本辖区内建设情况进行巡查,发现违法建设行为的,应当予以制止,并依法予以处理。第二,发挥村委会、居委会的自治作用。村委会、居委会通过村规民约规定辖区内禁止违法建设,对违法建设

有权予以制止,并报告乡镇政府、街道办事处。第三,细化业主委员会和物业管理企业的民事手段。(第 57 条)

二是,丰富执法手段,及时遏制违法建设。首先,对正在搭建的违法建设设定快速查处机制,责令当事人立即停止建设、3 日内予以拆除或者回填;当事人逾期未拆除或者回填的,可以查封施工现场、扣押施工工具、7 日内拆除或者回填。(第 65 条)第二,对部分违法建设可以适用代履行。比如,违法建设当事人经催告仍不拆除违法建设,其后果已经或者将危害公共安全、造成环境污染或者破坏土地资源,执法机关可以代履行拆除违法建设;道路、河道、航道或者公共场所的违法建设需要立即清除的,可以立即实施代履行予以拆除。(第 71 条)

三是,提高违法建设当事人的违法成本。首先,对城镇违法建设在特定情况下设定没收违法收入的处罚。违法建设未出售或者出售所得价款明显低于周边同类型房地产市场价格的,执法机关委托有资质的评估机构参照委托时周边同类型房地产市场价格进行评估确定。(第 66 条)第二,明确强制拆除或者回填费用、安全鉴定费用、建筑垃圾清运处置费用,以及相关物品保管费用由违法建设当事人承担,逾期不缴纳的,可以加处滞纳金。(第 72 条)第三,探索对违法建设适用公益诉讼。违法建设非法占用土地,破坏生态环境和土地资源等损害社会公共利益的,法律规定的机关和有关组织可依据民事诉讼法提起民事公益诉讼,追究损害赔偿 responsibility。(第 81 条)

四是,强化规划的刚性约束,保证规划的执行。第一,补充规定未按照规划同步建设公共服务设施的法律 responsibility。对应建未建的,规定:责令限期改正,处以应建部分工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款;逾期不改的,处应建部分工程造价一倍以上二倍以下的罚款;对应移交未移交的,规定:责令限期移交,逾期不移交的,直接收回,并处未移交部分工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款。(第 75 条)第二,对擅自改变规划许可确定的建设工程使用用途的情形增加限制性规定和法律责任。明确规划许可确定的建设工程使用用途不得擅自改变;不动产登记簿记载的用途应当符合规划许可证确定的使用用途。对申请行政许可事项涉及的房屋用途与不动产登记簿记载用途不一致的,相关部门不予核发行政许可;已经核发的,予以撤销。建设工程使用用途确需改变的,应当符合本市规划用途管制的有关规定。(第 41 条)建设工程投入使用后,违反本市规划用途管制规定的,由规划国土行政主管部门责令当事人限期改正、按照实际使用用途类型缴纳土地使用权地价款;逾期不改正的,并处前述土地使用权地价款百分之五以上百分之十以下的罚款。(第 76 条)

五是,建立执法联动机制,形成对违法建设的联合打击。第一,规定对违法建设不予办理相关证照。以违法建设为经营场所的,有关部门不得办理相关证照。执法部门作出责令限期改正或者限期拆除决定的,应当通知规划国土部门暂停办理不动产登记。(第 60 条)第二,规定对违法建设不得提供市政公用服务。市政公

用服务单位办理水、电、气、热、通讯等服务手续时,应查验规划许可证件或者不动产登记证明,对无前述合法手续的,不得提供相应服务。违规提供服务的,追究主管人员和相关责任人的责任。(第59、64条)第三,针对有关机构违规查封违法建设的情况规定了相应的限制性措施。明确任何单位和个人处置房屋和土地,不得妨碍对违法建设的查处,在依法处置房屋、土地前应向规划国土部门了解有关规划情况,涉及违法建设的,规划国土部门应当书面告知其违法建设处理后,方可处置。(第42条)第四,对违法建设当事人实施信用惩戒。执法机关将违法建设当事人受到行政处罚或者行政强制的情况共享到本市的公共信用信息平台,有关部门根据本市关于公共信用信息管理规定可以对其采取惩戒措施。(第62条)违法建设当事人逾期未缴纳强制拆除、回填等相关费用,以及受到罚款处理后在法定期限内不申请行政复议或者提起行政诉讼,又不缴纳罚款的,执法机关可以申请法院强制执行,法院可以依法将其纳入“失信被执行人”名单。(第72、79、80条)第五,对不配合执法的行为可认定为妨碍公务行为进行处罚。当事人拒绝、妨碍、阻挠执法部门进入现场,闯入、强行进入或者破坏已查封的现场的,公安机关给予警告和相应罚款;情节严重的,处以行政拘留和罚款。(第78条)

修订草案已印送各位委员,请予审议。