附件二：

不同违法情形的分类及处罚标准

1. **不同违法情形的分类**

（一）建设层数符合原审定的规划图，因许可审批不规范造成超面积的情形。

1.一类、二类住宅地上建筑总层数未超过六层半（半层面积小于标准层面积的50%），按程序对规划许可进行补充、更正，不予行政处罚，按照实际面积给予规划核实和办理不动产登记。

2.三类、四类住宅地上建筑总层数不得超过四层半（半层面积小于标准层面积的50%），按程序对规划许可进行补充、更正，不予行政处罚，按实际面积给予规划核实和办理不动产登记。

（二）层数超过原审定的规划图或现行规划设计条件而造成超面积，且一类、二类住宅地上总层数不得超过九层，三类、四类住宅地上总层数不得超过七层的情形。

1.一、二类住宅地上建筑总层数不超过七层，三、四类住宅地上总层数不超过五层的，经公示无异议，处违法建设整栋建筑单体工程造价5%的罚款后，按实际面积给予规划核实和进行不动产登记。

2.一、二类住宅地上建筑总层数不超过八层的，经公示无异议，对超建第八层的部分没收违法收入，并处违法建设整栋建筑单体工程造价6%的罚款后，按实际面积给予规划核实和进行不动产登记。

3.一、二类住宅地上建筑总层数不超过九层的，经公示无异议，对超建第八第九层的部分没收违法收入，并处违法建设整栋建筑单体工程造价8%的罚款后，按实际面积给予规划核实和进行不动产登记。

4.一、二类住宅地上建筑总层数超过九层的，属情节严重情形，依法责令当事人限期对第九层以上部分违法建筑自行拆除后，可按本第4类情形处罚后给予规划件核实和办理不动产登记。当事人拒不进行拆除的，依法强制拆除，并处违法建筑整体建设工程造价10%的罚款。

5.三、四类住宅地上建筑总层数不超过六层的，经公示无异议，对超建第六层的部分没收违法收入，并处违法建设整栋建筑单体工程造价5%的罚款后，按实际面积给予规划核实和进行不动产登记。

6.三、四类住宅地上建筑总层数不超过七层的，经公示无异议，对超建第六、第七层的部分没收违法收入，并处违法建设整栋建筑单体工程造价8%的罚款后，按实际面积给予规划核实和进行不动产登记。

7.三、四类住宅地上建筑总层数超过七层的，属情节严重情形，依法责令当事人限期对第七层以上部分违法建筑自行拆除后，可按本第5类情形处罚后给予规划件核实和办理不动产登记。当事人拒不进行拆除的，依法强制拆除，并处违法建筑整体建设工程造价10%的罚款。

（三）底层建筑占地面积超规划许可底层面积造成的超面积情形。

1.未超出本户用地权属界线，底层超规划许可占地面积不超过土地使用权证面积5%的，不影响规划，经公示无异议，处违法建设整栋建筑单体工程造价5%的罚款后，按实际面积给予规划核实和进行不动产登记。

2.未超出本户用地权属界线，底层超规划许可占地面积超土地使用证面积大于5%小于10%的，不影响规划，经公示无异议，处违法建设整栋建筑单体工程造价10%的罚款后，按实际面积给予规划核实和进行不动产登记。

3.未超出本户用地权属界线，底层超规划许可占地面积超土地使用证面积大于10%的，“一事一议”处理。

4.底层建筑占地超土地使用证用地权属线建设的，超用地面积大于1平方米小于10个平方米，权属来源清楚无争议的，符合规划的，经公示无异议，处违法建设整栋建筑单体工程造价5%的罚款后，在权利人缴清土地价款后，按实际面积给予规划核实和进行不动产登记。

5.底层建筑占地超土地使用证用地权属线建设的，超用地面积大于10个平方米，权属来源清楚无争议的，符合规划的，经公示无异议，处违法建设整栋建筑单体工程造价10%的罚款后，在权利人缴清土地价款后，按实际面积给予规划核实和进行不动产登记。

1. 二层以上擅自外挑超规划要求造成的超面积情形（原规划同意出挑除外）。

1.未超出本户用地权属线的，满足规划要求的，经公示无异议，处违法建设整栋建筑单体工程造价5%的罚款后，按实际面积给予规划核实和进行不动产登记。

2.超出本户用地权属范围线的，须经消防主管部门现场查勘，不影响消防的，经公示无异议后，对擅自出挑超面积部分没收违法收入，并处违法建设整栋建筑单体工程造价10%的罚款后，按实际面积给予规划核实和进行不动产登记。

（五）因未按规划立面要求建设造成违法建设的情形。（

1.立面局部不符，对整体立面影响较小的，处违法建设整栋建筑单体工程造价5%的罚款后，按实际面积给予规划核实和进行不动产登记。

2.整体立面不符，对整体立面影响较大的，处违法建设整栋建筑单体工程造价10%的罚款后，按实际面积给予规划核实和进行不动产登记。

3.整体立面不符，对整体立面影响严重，必须通过整改才能消除对规划影响的，责令按统一立面进行整改，整改后符合规划要求的，方可给予规划核实和进行不动产登记。

二、处罚标准

（一）没收违法收入与按工程造价计算的罚款并列进行。其中按工程造价计算罚款的数额根据违法轻重情形进行裁量，但罚款数额最高不得超过工程造价的10%。

（二）罚款基数

1.个人住宅在1997年12月31日以前建设完成的罚款基数按200元/平方米；

2.个人住宅在1998年1月1日至2002年12月31日以前建设完成的罚款基数按250元/平方米；

3.个人住宅在2003年1月1日至2007年12月31日以前建设完成的罚款基数按350元/平方米；

4.个人住宅在2008年1月1日至2013年12月31日以前建设完成的不超过五层的罚款基数按700元/平方米，不超过八层的罚款基数按850元/平方米，八层以上的按950元/平方米；

5.个人住宅在2014年1月1日以后至2016年2月21日以前取得规划许可证建设的不超过五层的罚款基数按900元/平方米，不超过八层的罚款基数按1100元/平方米，八层以上的按1200元/平方米；

**（三）没收违法收入应与违法实物价值相当，国有出让土地上的自建个人住宅按以下参考价执行。**

1.1997年12月31日以前建设完成的违法实物价值一、二类住宅按照1500元/平方米，三、四类住宅按照1300元/平方米；

2.1998年1月1日至2002年12月31日以前建设完成的违法实物价值一、二类住宅按照1700元/平方米，三、四类住宅按照1500元/平方米；

3.2003年1月1日至2007年12月31日以前建设完成的违法实物价值一、二类住宅按照2000元/平方米，三四类住宅按照1800元/平方米；

4.2008年1月1日至2013年12月31日以前建设完成的违法实物价值一、二类住宅按照2300元/平方米，三、四类住宅按照2000元/平方米；

5.2014年1月1日以后至2016年2月21日取得规划许可证建设的建设的违法实物价值一、二类住宅按照2500元/平方米，三、四类住宅按照2200元/平方米；

6.国有划拨土地上的自建住宅按以上参考价的85%计算。

对以上参考价有异议的，可自行委托当地有资质的房地产评估公司评估确定。

三、特别情形

2014年原市住建委已对违法建设行政处罚，已缴纳罚款未办理规划核实通过的28户，涉及没收违法收入情形的，按照2014年的市场评估价格进行处理；没有涉及没收违法收入情形的，可给予规划核实和进行不动产登记。

四、个人住宅超建面积都应按照国家、地方规定补交城市配套等规费。