

北京市城市建设工程规划 管理暂行办法

(内部文件、注意保存)

北京市城市建设工程规划管理局翻印

北京市人民政府 关于公布《北京市城市建设 规划管理暂行办法》的通知

京政发〔1984〕18号

各区、县人民政府，市政府各委、办、局：

《北京市城市建设规划管理暂行办法》，已经北京市第八届人民代表大会常务委员会第八次会议于一九八四年一月十七日批准，现予公布施行。

北京市人民政府

一九八四年二月十日

目 录

- 1) 北京市人民政府关于公布《北京市城市建设规划管理暂行办法》的通知
- 2) 北京市城市建设规划管理暂行办法
- 3) 北京日报社论《有法必依 违法必纠》
- 4) 关于《北京市城市建设规划管理暂行办法》(草案) 的说明——一九八四年一月十七日, 在北京市第八届人民代表大会常务委员会第八次会议上。

北京市副市长张百发

北京市城市建设规划 管理暂行办法

第一章 总 则

第一条 为了贯彻中共中央、国务院对《北京城市建设总体规划方案》的批复，按照北京城市建设总体规划的要求，加强城市建设工程的管理，制止违章用地、违章建设，根据国务院颁发的《城市规划条例》和有关法律、法规，并结合北京市实际情况，制订本办法。

第二条 任何单位或个人在北京地区进行各项城市建设工程，都必须符合城市规划的要求，执行规划管理的规定。

第三条 凡在北京地区进行下列城市建设工程的单位，均须持有按规定程序批准的国家或地方建设计划的有关文件，报经城市规划管理部门依据城市规划审查批准，发给建设用地许可证后，方可办理征地、用地；发给建设工程许可证后，方可施工。

(1) 机关、团体、部队、城市企事业单位（包括国营农场等）和这些单位与农村集体所有制单位联合经营的企事业单位的城市建设工程；

(2) 在城市建设总体规划规定的市区范围内和郊区的城镇、工矿区、文物保护区、风景游览区、水源保护区等规划范围内，以及其它特定地区内的农村的乡镇机关、企事业单位和新农村、新集镇的建设工程。这些建设工程也视同城市建设工程。

本项所列的各类区域规划的具体范围由北京市城市规划管理局（以下简称市规划局）划定。市区规划和各类区域规划范围以外地区的农村建设管理办法另定。

第四条 本办法所称的城市建设工程，系指：新建、扩建、改建、翻建房屋建筑、人防工程、公用设施、市政管线、铁路、地下铁道、道路、桥梁、公园、城市绿地、行道树、河湖水系、水源井、围墙和其它构筑物等。

第五条 本办法第三条所列的城市建设工程，如系临时建设工程或需临时使用土地，亦须报经城市规划管理部门审查批准。临时建设工程和临时用地应严加控制。

第六条 居住在城镇内的个人进行建设工程，亦须报经城市规划管理部门审查批准。

第七条 节约土地是我国的国策。各项城市建设工程都必须十分注意合理使用和节约建设用地。

第八条 城市各项建设工程须由取得设计证书的勘察设计单位，按城市规划要求进行设计，设计单位对自己所设计的工程的质量和负责。建设单位向城市规划管理部门申请建设工程许可证，须报送设计方案的主要图纸和说明。

施工单位必须按照城市规划管理部门审核批准的设计方案进行施工，不得擅自变更；对未领得建设工程许可证的城市建设工程，不准施工。

城市建设工程，必须按照国家关于编制竣工图的有关规定编制竣工图，报送市城市建设档案馆。

第九条 市规划局是本市城市建设规划管理工作的主管机关。

各区、县城市规划管理部门在市规划局的业务指导下，按照本办法的规定负责本区、县的城市规划管理工作。

第二章 城市建设用地和 城市建设工程的审批

第十条 城市建设用地按下述规定进行审批：

(1) 各项城市建设工程，需要使用耕地的，均由市规划局审查，报经市人民政府批准后，核发建设用地许可证。其中远郊区、县所属单位的城市建设工程使用耕地的，经市人民政府批准后，由区、县城市规划管理部门核发建设用地许可证。

各项城市建设工程使用非耕地，由市规划局审查批准，核发建设用地许可证。其中远郊区、县所属各单位的建设工程使用非耕地累计面积不超过十五亩的，由区、县城市规划管理部门征得市规划局同意，报区、县人民政府批准后，核发建设用地许可证。

建设单位领得建设用地许可证后，方可办理征地、用地。

(2) 近郊市区规划范围内农村的乡镇机关、企事业单位和新农村、新集镇的建设用地，由市规划局审查批准，核发建设用地许可证。

城市建设总体规划规定的郊区的城镇、工矿

区、文物保护单位、风景游览区、水源保护区等规划范围内及其它特定地区内农村的乡镇机关、企事业单位和新农村、新集镇的建设用地，由区、县城市规划管理部门征得市规划局同意，报区、县人民政府批准后，核发建设用地许可证。建设用地如系耕地，尚须事先征得市农村土地主管部门的同意。

(3) 建设单位领得建设用地许可证后，建设用地超过两年尚未使用的，建设用地许可证即行失效，该项建设用地由城市规划管理部门另行安排使用。

第十一条 临时用地按下述规定进行审批：

(1) 城区、近郊区的临时用地和远郊一个单位累计面积超过十五亩的临时用地，由市规划局审查批准，核发临时用地许可证。

(2) 远郊一个单位累计面积不超过十五亩的临时用地，由区、县城市规划管理部门审查，报经区、县人民政府批准后，核发临时用地许可证。

(3) 在临时用地上，不得兴建永久性和半永久性建设工程。临时用地期限不超过两年。期满时应由用地单位负责交回。因故到期不能交回的，必须在期满前两个月重新履行报批手续。经审查

批准后，方可延期使用。

(4) 期满的临时用地，用地单位应无条件拆除临时用地上的一切设施，交出用地并恢复其原有使用性质。

第十二条 城市建设工程无论永久性的或临时性的，均按下述规定审查批准：

(1) 凡城区、近郊区工程项目建筑总面积超过三百平方米的，远郊的工程项目（不包括区、县所属单位的工程）建筑总面积超过五百平方米的，由市规划局审查批准，核发建设工程许可证。

(2) 城区、近郊区的各单位在原有用地范围内工程项目建筑总面积不超过三百平方米的翻建工程或添建的附属建筑工程，可由所在区城市规划管理部门审查批准，核发建设工程许可证。

(3) 远郊各单位在原有用地范围内工程项目建筑总面积不超过五百平方米的翻建工程或添建的附属建筑工程及区、县所属单位的建筑工程，可由区、县城市规划管理部门审查批准，核发建设工程许可证。但在城市建设总体规划中规定的近期重点建设的卫星城镇、文物保护区、风景游览区、水源保护区规划范围内及其它特定地区内的建筑工程，须事先征得市规划局同意。

(4) 城市建设总体规划规定的市区规划范围内的公用设施、市政管线、铁路、地下铁道、道路、桥梁、公园、城市绿地、行道树、河湖水系、水源井、围墙和其它构筑物等，由市规划局审查批准，核发建设工程许可证。

远郊的主要公路、重要桥梁、铁路、主要管线、通讯电缆、重要引水工程和三十五千伏及其以上的高压输变电工程等，由市规划局审查批准，核发建设工程许可证。其它建设工程可由所在区、县城市规划管理部门审查批准，核发建设工程许可证。

(5) 八达岭、十三陵等特区范围内的建设工程，按特区有关管理规定办理。

(6) 临时建设工程（包括施工暂设工程）经城市规划管理部门按本条(1)至(5)项的规定审查批准后，核发临时建设工程许可证。

临时建设工程（包括施工暂设工程）不得建成或改建成永久性、半永久性建设工程；不得改变使用性质；不得擅自转让、交换、买卖、租赁或变相买卖、租赁。

城市规划管理部门对临时性建设工程（包括施工暂设工程）得规定使用期限，期满建设单位

必须自行拆除。因故不能拆除的，应重新履行报批手续。

临时建设工程（包括施工暂设工程）在城市建设需要时应无条件自行拆除。

（7）居住在城镇内的个人的建设工程由区、县城市规划管理部门审查批准，核发建设工程许可证。具体办法另定。

第十三条 城市规划管理部门在审批建设用地和重大的建设工程前，要征求有关方面的意见；市规划局还要征求所在区、县的意见。

第三章 违章用地和 违章建设的处理

第十四条 有下列情形之一的为违章用地：

（1）未领得建设用地许可证的建设用地、未领得临时用地许可证的临时用地；

（2）擅自变更核准用地的位置、扩大核准用地的范围的建设用地或临时用地；

（3）擅自转让、交换、买卖、租赁或变相买卖、租赁的建设用地或临时用地；

（4）临时用地逾期不交或改变使用性质的。

第十五条 有下列情形之一的为违章建设（包括违章建筑和其他违章建设工程）：

（1）未领得建设工程许可证的建设工程、未领得临时建设工程许可证的临时建设工程；

（2）擅自变更批准的设计方案的建设工程或临时建设工程；

（3）临时建设工程（包括施工暂设工程）建成或改成永久性、半永久性工程，或逾期不拆，或改变使用性质，或擅自转让、交换、买卖、租赁和变相买卖、租赁的。

第十六条 城市规划管理部门发现违章用地、违章建设后，填发违章通知书，责令违章的建设单位、施工单位或个人，立即停止使用土地和施工，已竣工的房屋不得使用，听候处理。各有关部门凭城市规划管理部门的通知协同处理，供电部门不予供电，供水部门不予供水，开户银行不予拨款。

擅自协议，进行建设用地或临时用地的转让、交换、买卖、租赁或变相买卖、租赁者，协议双方同负违章责任。违章建设的建设单位，设计单位和施工单位同负违章责任。擅自转让、交换、买卖、租赁或变相买卖、租赁施工暂设工程及其

它临时建设工程者，授受双方同负违章责任。以上同负违章责任的单位均属违章单位。

第十七条 违章用地一律由城市规划管理部门按照城市规划和本办法规定的审批程序，另行安排。

违章用地的协议，一律无效。协议一方付给另一方的款项、物资，由所在区、县人民政府追回没收，交区、县财政部门。

第十八条 对违章建设工程视其对城市规划和城市建设的影响程度，得分别做出立即拆除、限期拆除、没收违章建筑工程等决定。

对城市规划、工程建设、公用设施、市政管线、文物古迹、公园、城市绿化、市容观瞻、环境保护、河湖管理、交通运输、消防安全、测量标志和群众正常生活等有严重妨碍的违章建设工程应立即由违章单位或违章个人无条件拆除。

第十九条 对违章的单位、主管负责人员、直接责任人员或违章个人，可根据违章情节的轻重和造成损失的大小，分别予以批评教育、责令检讨、罚款、行政处分、通报批评等处理。构成犯罪的，应依法追究刑事责任。

第二十条 对违章罚款数额的规定：

(1) 违章用地,从用地之日起至退地之日止,得处以每天每平方米三分至一角的罚款。

(2) 违章建设,得处以违章建筑工程总面积每平方米五元至五十元的罚款。其它违章建设工程,得处以该违章建设工程总造价的百分之一至百分之五的罚款。

(3) 对违章单位的主管负责人员、直接责任人员得处以十元至本人六个月的收入的罚款。

违章罚款,由区、县城市规划管理部门上交区、县财政部门。

第二十一条 违章单位拒不接受违章检查或拒不执行违章处理决定的,城市规划管理部门得暂停核发该违章建设单位的其它建设工程许可证。

第四章 违章处理的执行

第二十二条 各区、县城市规划管理部门在区、县人民政府领导下,负责本区、县范围内违章用地和违章建设的检查处理工作,并领导所属乡(镇)政府、街道办事处的城市建设管理部门进行违章检查工作。

市规划局对各区、县城市规划管理部门检查

处理违章用地、违章建设的工作进行指导；对全市发生的违章用地、违章建设的情况进行调查研究；并参与重大违章用地、违章建设的检查处理工作。

第二十三条 市规划局和区、县人民政府对违章检查人员发给《北京市城市建设规划管理检查证》，违章检查人员持证可到所管辖范围内的单位和宅院进行违章用地和违章建设的检查，被检查者应如实提供情况，不得隐瞒或阻挠。

第二十四条 对必须退出的违章用地，由城市规划管理部门填发“退出违章用地通知书”，责令违章单位或违章个人，限期无条件退出违章用地。

第二十五条 对必须拆除的违章建设工程，由区、县城市规划管理部门报经区、县人民政府批准后，填发“拆除违章建设工程通知书”，责令违章单位或违章个人对违章建设工程立即或限期无条件自行拆除。

第二十六条 对违章用地、违章建设必须处以罚款的，由区、县城市规划管理部门报经区、县人民政府批准后，填发“罚款通知书”，通知违章的单位、主管负责人员、直接责任人员或违章

个人在规定的期限内向区、县城市规划管理部门交纳罚款。

违章罚款，城市企业和农村集体所有制单位应从企业基金、利润留成或税后积累中支付；行政机关和事业单位应由包干经费中支付。罚款一律不准计入产品成本、流通费用或摊入基建投资。对个人的罚款，一律由本人负担。

第二十七条 城市规划管理部门对违章用地、违章建设的处理决定，违章单位的上级主管部门或违章个人所在单位应负责监督执行。

违章单位或违章个人收到城市规划管理部门给予的责令退出违章用地、拆除违章建设工程和罚款的处罚决定通知书后，必须立即停止使用土地、停止工程建设，如不服时，可于收到决定通知书之日起十日内向上一级规划管理部门提出申诉，由上级规划管理部门复议；对复议决定仍不服时，可于收到复议决定通知书之日起十五日内向人民法院起诉；逾期不申诉或不起诉又不履行决定的，由城市规划管理部门申请人民法院强制执行。

第二十八条 对违章单位的主管负责人员、直接责任人员或违章个人必须给予行政处分的，

由上述人员的上级主管部门或所在单位予以处理。

对违章的单位、主管负责人员、直接责任人员或违章个人必须进行通报批评的，应分别情况，由市或区、县人民政府通报批评。

第二十九条 在检查处理违章用地和违章建设中，对辱骂、殴打违章检查人员和阻挠违章检查人员进行工作，违反治安管理的，由公安部门依照《中华人民共和国治安管理处罚条例》处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十条 对检查处理和揭发检举违章用地、违章建设的人员，有关方面应给予支持、保护，严禁打击报复。对成绩显著的，应给予表扬和奖励。

第三十一条 各级人民政府及城市规划管理部门的工作人员应忠于职守，对违反本办法滥用职权、循私舞弊的，要严肃处理。

第五章 附 则

第三十二条 本办法自公布之日起施行。过去的有关规定与本办法有抵触者，按本办法执行。

本办法公布以前的违章用地和违章建设，依据过去的有关规定并参照本办法分别情节进行处