



深圳市龙岗区

强力推进查违工作 拓展东进发展空间

深圳违法用地和违法建筑等的出现以及蔓延，并不是一个孤立的问题现象，它深植于深圳30多年改革开放的背景中，是城市空间外拓进程中逐步形成的一种后果，给城市进一步外拓带来阻碍。为有序拓展深圳市发展空间，特别是落实东进战略释放东进空间，就必须下大力气坚决推进查违纠查工作。2015年10月，深圳市委审议通过了《中共深圳市委、深圳市人民政府关于严查严控违法建设的决定》《深圳市关于全面疏导从源头遏制违法建设的若干措施》《深圳市查处违法用地和违法建筑工作共同责任考核办法》，这些被誉为深圳查违史上最严厉的“1+2”文件，吹响了深圳市新一轮查违工作的号角。

“1+2”文件出台后，龙岗区委、区政府高度重视，第一时间提出龙岗查违工作措施的“四个全”（全面防控、全线打击、全力疏导、全程问责）和“六个一律”（所有在建工程一律建立台账、所有在建违法建筑一律控停、所有存量违建一律查处、所有顶风抢建的一律拆除、市委市政府专项督办案件一律处理到位、执法队伍节假日一律组织巡查），强力开展查违“百日攻坚”行动和整治违建“攻坚战”专项行动。这些措施使得龙岗区实现“新增违建零增量、存量违建负增长”目标。自贯彻查违“1+2”文件以来，通过各种方式已核减消化存量违建近300万平方米。2016年以来，新发现违法用地和违法建筑197（栋）处、建筑面积近40000平方米，均在24小时内实施彻底清拆。

龙岗区委、区政府追根溯源，深挖违建产生原因，多措并举，强力推进查违工作，抓长抓常，持之以恒开展查违工作为拓展发展空间、落实东进战略提供了有力保障。



龙岗区委书记高自民督导检查整治违建“攻坚战”行动

追根溯源 探究违建之困成因

开展查违工作，首先要了解相关违建形成的各种原因，才能有针对性的开展查处工作。深圳违建是诸多矛盾关系的外在表现，造成了如今查违工作陷入“困境”。

疏堵之困 疏堵不平衡与群众强烈需求之间的矛盾

以龙岗为例，2011年大运会之前，为了确保大运主会场龙岗的稳定，龙岗沿用了多年的“一户一栋”政策暂时叫停。大运会之后，由于各种原因，“一户一栋”政策没有重新恢复，导致与原村民的“一户一栋”需求矛盾随着时间的推移逐步加深，导致违建之风盛行。规划土地监察部门面临挑战，甚至某个时期在一些违建严重的辖区，执法人员工作压力巨大，加班加点，仍无法遏止违法建设行为。2014年，龙岗区坪地街道因一些合理的建房需求得不到满足，导致违建抢建事件频发，局面一度难以控制。坪地抢建潮是多年来只堵不疏，导致查违工作陷入僵局的一个典型案例。为此，龙岗区政府决定以坪地为试点，开展“一户一栋”工作。近年来，因老百姓基本住房困难，很多重点区域违建现象严重，除了“一户一栋”需求，还有危旧户拆旧建新的需求，许多原村民由于当时经济困难，一直住在上世纪60至70年代建设的老房子里面，夏天漏雨，冬天灌风，存在严重安全隐患。由于拆旧建新政策使申请审批程序过于繁杂，这些困难户住进安全新家的愿望难以实现，导致村民经常上访。另外，特区一体化的快速发展和东进战略的快速实施，使龙岗对临时建筑的需求越来越大，但临时建筑审批由于申请门槛较高，可申报项目受限（局限于公益项目、临时板房）等原因，也无法满足社会发展需求，因而未批先建、偷建、抢建等违法建筑及违法用地现象时有发生。

法律之困 违建普遍与查违无法可依的矛盾

在过去10多年的查违中，深圳曾掀起了一轮又一轮的查违风暴，龙岗始终站在深圳查违的最

前列，严厉追究查违不力的领导干部责任。然而，尽管政府部门一直实施铁腕查违，违建现象却依然屡禁不止。2014年底，少有违建的龙岗坪地街道掀起一股违建狂潮，一个社区几乎在一夜之间冒出了数百处违建，龙岗区委、区政府高度重视。为什么违建无法彻底根除？究其根源，从法律角度探究，深圳查违尚无法律支撑是根本原因。要从根源上破解违建难题，应尽快完善立法。深圳查违要从违建查处、拆除、拍卖、没收、罚款、没收违法所得以及追究违建者的刑事责任等方面提供更加细密的法律支撑，同时对违建供水、供电等部门追责及罚款。深圳唯有尽快立法，才能彻底铲除违建的土壤，违建才能在阳光下消失。

现实之困 快速城市化与住房资源短缺的矛盾

深圳改革开放初期走的是高速城市化的发展道路，以不断扩张的城市规模、剧增的人口和专业化的生产作为实现手段。特区发展经济，创造了就业机会，吸纳了大量流动人口，而一定的人口规模又要求有相应的土地和建筑规模，导致城市的边界由原特区内向特区外扩张，新增大量土地。当城市扩张到一定规模后，又需要招商引资，吸引更多的经济活动主体和就业人口。城市规模的扩大导致对土地和建筑规模的需求又进一步扩大。这样一个循环发展过程，既是不可阻挡的规模收益递增的城市化过程，同时也是土地作为最核心的稀缺资源急剧升值的过程，其直接后果就是住房市场的极度供求失衡。一方面，正规商品房市场无论从数量还是租金上都无法满足大量务工阶层的租赁需求；另一方面，流动人口的经济属性与暂时性居住特征，在客观上形成了对廉价生活场所的需求。这种矛盾冲突给住宅类违法建筑的成长提供了土壤。

此外，近年来，由于房价的快速攀升，违法用地和违法建设行为随之攀升，某些违建业主企图以极其低廉的违法成本来获取巨大的经济利益，这也是违建现象层出不穷的一个非常重要因素。

违法。此外还建立暗访督导制度，成立由政府督办专员、公安经侦大队民警、区规划土地监察大队组成的督导组，对全区查违情况进行督导和明察暗访，积极跟进上级督办案件的进展情况。

“零增量” 铁腕查违绝不手软

龙岗区规划土地监察局加大查违查控力度，以“零容忍”“零增量”的工作要求，对新增违法建筑24小时之内拆除，坚决杜绝边查边建的现象。一是对屡禁不止、顶风抢建行为毫不留情，一拆到底；二是对顶风作案，参与违建的包工头绝不手软，在公安等相关部门的支持协助下进行严厉打击；三是对不配合执法，甚至以暴力抗法的极端方式对抗的，绝不姑息。

2016年6月，整治违建“攻坚战”打响后，龙岗区强力推进“拓展空间保障发展”消化存量违建工作，在全区范围内开展整治违建“攻坚战”拆除专项行动，充分显示龙岗区委、区政府查违决心。6月份以来，全区已开展五次整治违建“攻坚战”行动，区主要领导亲临行动现场督导检查，共拆除存量违法建筑近70万平方米。另外开展全区性行动10次、街道区域性行动256次，对违法建设形成强大威慑力。通过一系列“严打”举措，龙岗区查违形势得到根本好转，实现了“新增违建零增量、存量违建负增长”既定目标，查违态势持续稳控。

全力疏 建立有堵有疏的查违新格局

在查违的长期实践中，龙岗区深刻认识到，打破查违的困境必须在查处违法建筑的同时有序引导解决历史遗留问题。

龙岗区通过深入调研，开展“一户一栋”试点、不断优化临建审批流程、对历史遗留违建处理试点等进行有序疏导，疏堵结合。一是历史遗留违建处理试点走在全市前列。2014以来，全区在8个社区开展的试点共有10783栋违法建筑接受处理。二是坪地“一户一栋”试点有序开展。在区委、区政府领导下，坪地街道自2014年9月2日起开展原村民非商品住宅建设审批工作（即“一户一栋”）。下一步将建立和完善全区“一户一栋”数据库，按照市政府工作部署，在全区范围内开展“一户一栋”建房审批工作。三是临时用地临时建筑审批效能提升。2015年6月，《龙岗区临时用地和临时建筑管理监督管理办法》正式实施，实施以来报批的临时用地已基本满足了公益项目、民生项目临时用地的需求。此外，为进一步提升临建审批效率，强化临建后期监督管理，龙岗区规划土地监察局组织骨干力量前往上海、苏州学习临时建筑审批及管理工作经验，目前正在总结、优化龙岗区临建审批流程。

严追责 将权力关进制度的笼子

坚持查违监督管理与廉政建设工作相结合，建立“查人与查事相结合”的长效管理机制，严厉追究参与违法抢建党员干部的责任。一是严格落实查违工作主体责任，“一把手”对辖区违建问题负总责。二是首次出台查处违法用地和违法建筑督办办法，凡二次督办后街道执法仍未查处到位的，按照相关程序，由区纪检（监察）部门按规定追究有关人员责任。三是出台《深圳市龙岗区查处违法效能考评办法（试行）》，对各街道执法队查违工作实施全面考评，按考评得分进行全区排名。

在查违工作中重点查处“三类人”。

抓长抓常 持之以恒推进违建整治

目前，龙岗区查违工作正在由被动查向主动管转变，实现了“新增违建零增量，存量违建负增长”目标。如何建立长效工作机制，确保查违工作态势持续稳控，成为龙岗区下一步查违工作布局的核心。

积极建立联动预防机制

探索实施前端管理，大力排查消除违法用地违法建筑隐患；加强社区股份公司自有土地资源的管理，凡存在重大违法用地违法建筑问题一律列入重点企业监管，暂不办理开发利用及上市等审批手续；切实加强国有储备土地管理，杜绝违法用地违法建筑；促进规划国土管理部门强化规划建设管理，预防和减少商品房加、改、扩建问题；要求经促、城管、水务等积极配合查违部门工作，加强农地、林地、水源保护用地的巡查，对占用耕地、林地及其他非法用地的行为，及时制止并依法处理。建立查违机制的共享平台，强化与深圳市规划和国土资源

一是严重违法建设当事人，包括违法建设土地权属代表人、使用人、投资人、施工人、受益人等。二是严重违法的查违公职人员，也就是严查通报信、收受贿赂的“内部人员”。三是严查干扰查违工作、为违建“打招呼”的党员干部，全面封堵“关系门”，对“关系人”进行党纪、政纪处分，涉嫌犯罪的“关系人”一律追究刑事责任。以铁规矩确保违法建设整治工作的成效。

强舆论 营造全民查违的良好氛围

查违工作需要广大市民的支持和理解，因此查违宣传至关重要。龙岗区规划土地监察局将查违宣传工作和查违重点工作放在同等重要的位置来抓，不断提升查违宣传工作力度。一是多手段多平台广泛宣传辖区市民。通过纸媒、电视、电台、广播，以及新型传播平台微信公众号等宣传平台，采取新闻、宣传海报、专题片、公益广告以及查违专题晚会等宣传手段，切实教育广大市民，让广大市民真正懂得违法建筑严重侵蚀城市发展空间、影响城市对外形象、危害社会公平正义、破坏市场经济秩序、制约城市发展建设、严重危害公共安全等六大危害，引导市民理解支持查违工作。二是结合重大活动和查违重点工作不断掀起查违宣传工作高潮。结合“市民开放日”活动，宣传整治违建“攻坚战”相关专项行动，不断加大策划沟通，做到“日常宣传不间断，重点宣传有特色”。三是利用最新微信平台加大宣传力度。打造深圳首个查违微信公众号——“龙岗智慧查违”，第一时间展示龙岗查违工作动态和查违成效，并吸取其他城市乃至国外先进查违经验，充分利用最新宣传平台取得最广泛宣传效果。四是深入社区开展“查违宣传进社区”活动。该活动以查违原创节目为主，以快板、小品、歌舞等百姓喜闻乐见的形式，进入社区普及宣传查违政策法规及相关查违知识，展示龙岗区打击和查处违建行为工作举措及成效，营造“人人了解违建危害、人人懂查违政策法规、人人支持查违工作、人人不搞违法抢建”的良好查违工作氛围。

委员会、街道联动的同时，与城管、住建、土地整备中心、城市更新办、供水供电等部门联动，真正形成多部门齐抓共管的联动查违新格局。

不断提升立体巡查机制

加强高科技手段巡查防控力度，在原有巡查队伍和体系基础上，提升全区已推广使用的无人机巡查工作效率，发挥高端查违无人机优势，全面布局全区巡查重点区域，创新立体巡查机制；积极推进建立“龙岗智慧查违信息指挥平台”，对查违实施全天候立体巡查，在全区织就一张信息指挥网。建立“天上看、地上巡、网上查”的查违新格局。

坚决落实责任追究机制

推出《龙岗区防控和查处违法用地违



龙岗区相关领导参加高端查违无人机查违启动现场



龙岗区区长戴斌授予各相关单位高端查违无人机遥控器



查违宣传进社区启动仪式



第二次整治违建“攻坚战”龙岗街道现场