《龙泉市城区联建房建设管理暂行规定（修订）（征求意见稿）》

一、总则

（一）为进一步规范全市城区联建房建设行为，实行规划引领，提升城市品质，切实加强对城区联建房建设的审批、监督、管理，依据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国建筑法》《浙江省土地管理条例》《浙江省城乡规划条例》等法律法规，结合我市实际制定本规定。

（二）本规定所称联建房，是指在城区范围内因土地和房屋征收所产生留用地区块内允许村民委员会或股份经济合作社审批的联排房屋。联建房建设必须符合国土空间规划、详细规划及相关专项规划的要求。联建房的审批、建设、监督、管理，适用本规定。

（三）街道办事处、经济开发区管委会负责对辖区内的留用地计划指标精准摸底以及留用地分配方案的初核；街道办事处负责参与联建房方案审查和配合建设工程监督管理，指导村民委员会或股份经济合作社依法管理留用地安置、联建房建设等工作。

土地房屋征收与储备中心对征收工作中产生留用地，结合街道办事处、经济开发区管委会申报的植数和位置进行审核，并上报龙泉市城区留用地遗留问题处置工作组联审会议通过，出具《征地拆迁留用地计划审批表》。

发改局做好项目备案并协同统计局做好联建房项目纳统指导。

自然资源和规划局根据《征地拆迁留用地计划审批表》、项目备案及联建房区块安排，组织编制联建房建设区块的详细规划，负责联建房建设区块的农用地转用报批、组织建设项目方案审查、规划许可、建设用地批准及监督管理工作。

住房和城乡建设局负责联建房施工许可、建设工程监督管理，对施工企业及监理单位的监管工作。

发改、综合行政执法、生态环境、公安、人防、电力、消防等有关部门根据各自职责，做好城区联建房建设管理的相关工作。

二、审批和建设管理

（一）联建房建设申请主体为村民委员会或股份经济合作社。

（二）城区留用地已完成处置的村民委员会或股份经济合作社，符合审批建设的留用地，应以规划小区或幢为单位，提出申请办理建设审批。

（三）联建房建设审批按照下列程序办理：

**1.留用地计划审批**

（1）村民委员会或股份经济合作社申请：联建房建设申请主体 向所在街道办事处、经济开发区管委会提交留用地安排申请书，并提供相关的土地、房屋征收合同及留用地处置协议等相关材料。

（2）方案预排：街道办事处、经济开发区管委会对联建房建设 申请主体提交的材料进行初步核实、汇总，并根据留用地地块详细规划编制留用地安排方案。

（3）初步审查：土地房屋征收与储备中心对街道办事处、经济 开发区管委会提交的留用地安排方案进行初步审查。

（4）部门联审：市人民政府办公室组织土地房屋征收与储备中心、自然资源和规划局、属地街道办事处、经济开发区管委会等部门对留用地安排方案进行联合审查，在控制总量的前提下，制定分年度分批次审批计划，明确城区联建房分区域、分地段、分周期，按照留用地建房申请的先后顺序、地块统一审批、拆迁安置优先安排的原则，有序安排留用地方案联合审查。审查通过后由土地房屋征收与储备中心根据分批次审批计划时限要求出具征地拆迁留用地计划审批表。

**2.联建房建设审批**

（1）用地申请：联建房建设申请主体提交征地拆迁留用地计划审批表、项目立项（备案）文件等材料向自然资源和规划局提交用地审批申请。自然资源和规划局根据批次计划安排，核对相关材料。对于超期申请的情况，审批计划完成前不再进行审批。待审批计划完成后重新制定审批计划，有序审批。

（2）现场踏勘：由自然资源和规划局牵头，会同建设、电力、经济开发区管委会、街道办事处等部门对申请用地项目进行现场踏勘，核实项目所在地实地及配套基础设施情况，确定项目是否具备用地审批条件，并根据《龙泉市城区联建房建房设计管控导则》出具用地红线及项目建筑设计相关要求。

（3）方案编制：联建房建设主体根据建筑设计的相关要求，委托有资质的设计单位编制建筑设计方案，自然资源和规划局对提交的建筑设计方案组织相关部门进行初步评审。联建房建设的建筑层数、层高、外挑尺寸、屋顶结顶方式、立面色彩等应严格按《龙泉市城区联建房建房设计管控导则》相关要求执行。

（4）方案审查：自然资源和规划局将初审通过的建筑设计方案 组件报国土空间规划委员会进行审议通过后，由市政府分管自然资源和规划、土地征收的市领导签批。

（5）建设审批：建筑设计方案通过后，联建房建设申请主体

自然资源和规划部门申请办理建设项目用地预审与选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证。国土空间规划委员会审议研究后，联建房项目业主应在六个月内办好相关审批手续并于两年内完成项目建设（达到竣工验收标准）。六个月内未完成审批手续的项目，不予继续审批。申领工程规划许可证前，联建房建设业主需作出书面竣工期限承诺。

**3.联建房建设管理**

联建房建设申请主体向住房和城乡建设局申请办理施工许可证，住房和城乡建设局根据《浙江省房屋建筑和市政基础设施工程质量安全监督工作规范》及现行国家与省级相关规范开展项目建设质量安全监督管理工作。

自然资源和规划局按照该文件以及《龙泉市城区联建房建房设计管控导则》严格审批，并做好批后违法建筑的认定工作。加强土地利用的监管，严禁闲置用地发生。

住房和城乡建设局应当要求同一区块内实施的项目统一挂靠施工单位，并对留用地建房过程中的安全生产、工程质量进行全过程管理。做好联建房在建项目安全质量隐患日常排查，严格按照项目运行的方式进行监管。

综合执法局、属地街道坚持“一支队伍管执法”的原则，加大执法力度，实行常态化管理机制，依法对联建房建设进行动态巡查，履行发现、报告、处置的监管职责，坚决遏制违法建设行为发生。根据《龙泉市城区联建房建房设计管控导则》对留用地建房建筑层数、建筑层高、建筑外挑、结顶方式、建筑色彩进行严格管控，项目建设时应做好风貌常态化管控。

建筑施工企业在承接联建房建设项目后，必须严格按图施工，确保工程质量、施工安全。对按规定实施监理的建设工程，工程监 理单位在实施监理过程中，发现存在安全事故隐患的，应当要求施工单位整改；情况严重的，应当要求施工单位暂时停止施工，并及 时报告建设单位。施工单位拒不整改或者不停止施工的，工程监理单位应当及时向有关主管部门报告。

联建房建设项目竣工后，由建设主体提出书面申请，自然资源和规划、住房和城乡建设、电力、综合行政执法、属地街道办事处等部门对项目开展联合复核验收。项目符合验收条件的，自然资源和规划局出具土地、规划联合验收确认书，建设局出具竣工验收表（含基础、主体、节能分部、基础设施验收表、消防备案意 见书等），电力部门出具基础设施验收表。联建房建设项目存在违法占地和违法建设行为的，一律不予验收，由街道办事处对违法建设行为进行处罚。

三、项目精准纳统

（一）发改局、统计局、自然资源和规划局、建设局、征储中心、属地街道办事处等留用地用地计划审批和建设审批相关部门应加强工作对接和信息互通。

（二）发改局应在项目备案阶段介入，确保建设项目详细纳入备案系统且项目剔除铺底流动资金和不属于固定资产部分之后的总投资要大于等于500万。

（三）自然资源和规划局在项目审批阶段进行管控，整体区块统一审批，零星区块分批次包装纳统。

（四）建设局在办理施工许可证前应对施工合同进行把控，合同发包方与批文、备案的业主单位要相同，工期、造价、签订时期、签订单位公章要齐全。

（五）属地街道发挥属地政府职能，对联建房建设项目纳统负主要责任，引导业主以项目化模式建设留用地安置房，对留用地建房项目纳统负责。同一区块备案总投资达500万以上项目（10植以上），可委托属地街道办事处以乡村振兴公司名义进行代建，统一业主（可跨村审批），并协助业主选定统一挂靠施工单位，为后续纳统做准备。确保建房建设项目全部纳统入库。

四、建设监管措施

（一）符合审批条件的联建房建设申请主体应经国土空间规划委员会审议研究后，六个月内办好相关审批手续并于两年内完成项目建设（达到竣工验收标准）。六个月内未完成审批手续的项目，不予继续审批。申领工程规划许可证前，联建房建设业主需作出书面竣工期限承诺。除因政府、政府有关部门的行为造成动工延迟之外，项目已完成用地审批的，应按照划拨决定书规定的开工日期动工建设，在规定的动工日期满1年未动工建设的按《闲置土地处置办法》相关规定处置。项目未竣工验收但已实际投入使用的，由住房和城乡建设局按照《中华人民共和国建筑法》相关规定进行处置。

（二）村民委员会或股份经济合作社要切实履行业主职责，强化联建房建设的规范管理，防止违法建设行为发生。

（三）各部门各司其职、相互配合，确保联建房建设依法依规进行。

纪检（监察）、检察、公安、法院、司法、自然资源和规划、住房和城乡建设、综合行政执法等部门要加强协作，切实履行监督 管理职能，对非法买卖土地、违法建设行为（包括改变功能用途）依法依规进行查处并严格处置。

综合行政执法局要强化督查、指导、督促各属地街道加强联建 房建设的日常监管，及时发现并制止联建房违法行为。单位或者个人就违法建筑申请办理供电、供水、供气等手续的，违法建筑处置决定执行完毕前，供电、供水、供气等单位不得办理。

市场监管、生态环境、卫生健康、消防等部门不得为未经竣工验收的联建房建设项目办理相关行政许可事项。

五、法律责任

（一）本规定颁发以后的联建房建设项目，未按照审批的《建筑工程设计方案》建设的违法建筑，擅自更改经审批的外立面、外 墙材质和色彩的，由自然资源和规划局组织属地街道办事处、住房和城乡建设局、综合行政执法局等部门对违法行为依法予以处置。

（二）联建房审批相关部门与街道办事处、村委会等工作人员在联建房申请、审查、审核及建设过程中徇私舞弊、滥用职权的，按规定追究法律责任。

（三）联建房建设项目的设计单位、施工单位承揽明知是违法建筑的项目设计、施工的，按规定追究其法律责任。

（四）对未经批准擅自转让、出租、抵押划拨土地使用权的单 位和个人，自然资源和规划部门应当没收其非法收入，并根据情节处以罚款。

（五）阻碍行政主管部门工作人员依法执行公务，构成违反治安管理行为的，由公安机关依法予以处罚，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

六、附则

本规定自发布之日起实施。



龙泉市留用地联建房建设审查意见表

编号：

|  |  |
| --- | --- |
| 申报单位 |  |
| 项目名称 |  |
| 项目基本情况 |  |
| 土地征收部门负责人意见 | 资规部门负责人意见 | 土地征收部门分管副市长签批 | 资规部门分管副市长签批 |
|  |  |  |  |