关于《龙泉市城区联建房建设管理暂行规定》的起草说明

现就龙泉市自然资源和规划局《龙泉市城区联建房建设管理暂行规定》的有关情况说明如下：

一、制定文件的必要性和可行性

在城市建设进入快速发展时期，高品味的建筑、住宅小区拔地而起，城市面貌日新月异。但我市城区联建房项目不仅存在体量过大，分散过广的情况，而且大部分城区联建房项目还处于城市主干道上，严重影响了道路两边的美化、绿化、亮化，同时联建房违法建设行为不断涌现，安全生产、工程质量也得不到保证。为了加强对城区联建房建设的监督、管理，2023年10月17日市自然资源和规划局联合市住房和城乡建设局、市土地房屋征收与储备中心、市综合行政执法局、龙渊街道、剑池街道、西街街道、塔石街道、经济开发区等单位下发了《龙泉市城区联建房建设管理暂行规定》，这项规定的出台，对规范城区私人联建房建设管理工作具有一定的作用。但仍存在着许多不足，如原文件未明确项目审批计划，导致联建房审批较为杂乱无序，联建房建设整体区块未能统一建设，致使区块内部基础设施不完善、原文件未规定项目纳统事宜，项目没有以项目化模式运营，建设不能闭环，联建房项目无法验收等。为规范有序审批、以项目化模式监管联建房项目，部分修改《龙泉市城区联建房建设管理暂行规定》迫在眉捷。

二、起草情况

5月1日，资规局开展城市联建房用地现状与建设情况摸底调查并拍摄制作航拍图。

5月11日，经过科室内部讨论整理，已完成《联建房审批管理工作情况汇报》初稿。

5月29日，专题向金市长汇报《联建房审批管理工作情况汇报》并召开会议讨论，下一步将根据会议精神落实到位。

6月17日，资规局联合征储中心核对联建房审批管理工作数据，并进一步修改完善。

7月1日，资规局召集征储中心听取（联建房分年度分批次审批计划）汇报并进行讨论完善。

7月4日，向王书记汇报（联建房分年度分批次审批计划），后续会将（联建房分年度分批次审批计划）融入《龙泉市城区联建房建设管理暂行规定》，对《龙泉市城区联建房建设管理暂行规定》进行重新修订发文，并根据市委主要领导听取汇报意见，后续召集相关街道办事处进行开会讨论继续完善批次方案。

7月16日，资规局召集征储中心、经济开发区、龙渊街道、剑池街道召开（联建房分年度分批次审批计划）讨论会。根据工作部署，龙渊街道、西街街道、剑池街道、经济开发区等部门根据轻重缓急和现实情况，列出批次清单。

8月9日，龙渊街道、西街街道、剑池街道、经济开发区等部门通过实地摸底调查建设需求，将调查内容反馈给资规局，资规局根据反馈内容对（联建房分年度分批次审批计划）进行修改完善。

下一步等待将修订完成的《龙泉市城区联建房建设管理暂行规定》上报市委市政府常务委员会审议。

三、需要解决的主要问题

进一步规范全市城区联建房建设行为，在控制总量的前提下，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进行审批。且纳入统计库以项目化模式运行。

四、拟规定的主要制度和拟采取的主要措施

根据《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国建筑法》、《浙江省城乡规划条例》等法律法规规定，本办法从审批标准、审批程序、建设管理、法律责任等四部分入手，明确了建房审批按照审定批次有序进行，建房以项目化模式纳入统计管理。规定了征迁留地建房户新建房屋建筑层次确定方法，以及与相邻建筑、城市整体风貌的协调关系，更加明晰建房条件及要求、审批程序，加大了建设管理力度、明确了违法建设的法律责任。从一定层面上创新了城区征迁留地建设管理的模式，对切实规范城区联建房建设行为具有较好的规范作用。