

# 温州市洞头区人民政府办公室文件

洞政办发〔2015〕124号

---

## 温州市洞头区人民政府办公室 关于印发《温州市洞头区个人建房监管“四到场” 实施办法》的通知

各街道办事处、乡镇人民政府，区政府直属各单位：

《温州市洞头区个人建房监管“四到场”实施办法》已经区政府第49次常务会议通过，现印发给你们，请遵照执行。

- 附件：
1. 个人建房工程定位放线联系单
  2. 个人建房工程定位放线记录单
  3. 个人建房规划验线联系单
  4. 个人建房规划验线现场记录单
  5. 中间规划检查现场记录单
  6. 洞头区个人建房工程竣工规划核实申请表

7. 个人建房工程竣工规划核实现场记录表
8. 洞头区建设工程规划核实确认书

温州市洞头区人民政府办公室

2015年11月20日

# 温州市洞头区个人建房监管“四到场” 实施办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为进一步规范个人建房批后管理，强化违法建设防控，保证城乡“精准规划”的实施，保障建设工程质量和施工安全，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》、《浙江省城乡规划条例》、《浙江省城镇建设工程竣工规划核实管理办法》、《关于规范农村宅基地管理切实破解农民建房难的意见》（浙政办发〔2014〕46号）等有关规定，结合我区实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于温州市洞头区（不包括灵昆街道）城乡规划区范围内的个人建房监督管理，不包括村居组织的以私人建房审批程序审批的私人联建房。

**第三条** 本办法所称个人建房监管“四到场”，是指对依法取得《建设工程规划许可证》或《乡村建设规划许可证》的个人建房工程进行的以定位放线、规划验线、中间规划检查、竣工规划核实四个环节为主要内容的监督管理，相关部门（单位）、街道（乡镇）同时到场开展核验、检查、监督工作。以加层形式扩建的，只开展中间规划检查、竣工规划核实两个环节。

**第四条** 街道办事处（乡镇人民政府）牵头负责“四到场”的

组织到场工作。区住建局负责规划定位放线、规划验线、竣工规划核实工作，具体由派驻街道(乡镇)便民服务中心住建窗口(以下简称派驻住建窗口)负责实施。区综合行政执法局负责中间规划检查工作，具体由派驻街道(乡镇)执法中队(以下简称派驻执法中队)负责实施。

**第五条** 个人建房规划放、验线严格执行《城市测量规范》(CJJ8-99)、《全球定位系统城市测量技术规程》(CJJ73-97)等国家、省技术规范，使用我区统一坐标系和高程基准。

**第六条** 派驻住建窗口应当在核发《建设工程规划许可证》或《乡村建设规划许可证》时，提供规划定位坐标图；同时发放《个人建房批后管理温馨提醒卡》、《个人建房工程放线联系单》。

## 第二章 规划定位放线到场

**第七条** 建房人应在取得《建设工程规划许可证》或《乡村建设规划许可证》后，持住建部门开出的《个人建房工程放线联系单》，委托具有相应资质的测绘单位对工程场地进行放线。

**第八条** 定位放线前，建房人应对工程场地进行清理，达到具备实地规划定位放线的条件。街道办事处(乡镇人民政府)通知规划员、土地员同时到场开展放线监督，测绘单位放线人员到场开展放线。

**第九条** 测绘单位应当按照国家和省有关测绘技术标准和规范，进行建设工程坐标放线，并对放线图件、数据的真实性和准

确性负责。放线时应确定参照物，现场手绘放线图，记录到《个人建房工程定位放线记录单》。

**第十条** 实施放线时规划员、土地员应履行以下职责：

1. 核对测绘单位相应资质；查验现场施工条件是否符合放线要求；核对建设工程放线位置、尺寸、标高、建筑边沿和相邻建筑物间距、退让道路红线距离等是否符合规划要求。

2. 拍照留存现场测量标志点及相关现场证据；记录现场放线情况和结果，告知应遵守的事项；放线定桩结束后，规划员组织测绘单位与建房人进行现场交桩，参加现场放线人员在记录单上签字。

3. 若地形图误差等原因影响正常定位放线的，规划员现场指导测绘单位补测地形，会同测绘、设计单位共同查出原因，并通知建房人另行安排时间放线。

**第十一条** 测绘单位放线后按照双方协议约定时间，向建房人提交以下放线成果资料：技术报告、水准点高程、桩位平面坐标、实地规划放线平面图。建房人取得放线成果资料后，方可进行建设工程基槽施工。

**第十二条** 个人建房实行挂牌告示施工，告示建设工程规划许可的内容，挂牌告示包括建房申请人、建筑占地面积、总建筑面积、建筑层数、建筑高度、外墙打料颜色、底层室内地坪标高、批准时间和有效期限、施工负责人、“四到场”监管单位联系电话等，接受公众监督。

告示牌内容、规格由区住建局提供，街道(乡镇)负责告示牌统一制作免费提供。告示牌应当在建设工地出入口等醒目位置设置，同时在村(居)委会公告栏以纸质形式公开告示内容。告示牌由施工人员在放线时安放，规划员予以指导。

### 第三章 规划验线到场

**第十三条** 建房人在完成建设工程基槽清理完毕后立模前，及时联系派驻住建窗口要求验线(基槽)，并提供个人建房规划验线联系单、放线成果资料。

**第十四条** 在建房人联系要求验线后3个工作日内开展验线。规划员与建房人约定具体验线时间，街道办事处(乡镇人民政府)通知规划员、土地员、施工人员，并按照实际需要通知测绘单位、设计单位参加。街道办事处(乡镇人民政府)、规划员、土地员、施工人员等人员同时到场参加现场验线。

**第十五条** 实施验线时应完成以下内容：

1. 依据放线时确定的参照物，申请验线提交资料，核对定位桩位桩点位置；记录现场验线情况、结果和应遵守的事项，告知建房人在建设过程中应遵守的规划要求和注意事项。

2. 检查建设工程告示牌的安置情况；拍照留存现场测量标志点、基础等竣工验收前相关现场证据。

3. 组织参加现场放线人员在《个人建房规划验线现场记录单》上签字。

**第十六条** 现场建设工程基础、 $\pm 0.00$ 与规划要求不一致，由规划员会同土地员、测绘单位人员、设计单位人员查出原因并作出处理决定，需重新验线的通知建房人另行安排时间验线。

**第十七条** 规划验线应当按照国家和省有关测绘技术标准和规范执行，在测绘合理误差范围内( $\pm 0.05$ )，不影响规划要求的，予以验线通过。验线不合格的，提出书面整改意见，拒不整改或无法改正的，移送区综合行政执法局或区国土资源局依法处理。

**第十八条** 验线完成后符合规划要求的，派驻住建窗口在2个工作日内向建房人出具《建设工程基础 $\pm 0.00$ 定位验线合格报告》，并将放线、验线相关成果上传到“无违建”管控处置系统。验线合格报告应包括以下内容：

1. 记录现场验线情况、结果，告知在建设工程中应遵守的规划要求和注意事项；
2. 实地桩位布局示意图、轴线控制检测示意图，平面和高程控制点布点成果等；
3. 现场相关影像记录。

**第十九条** 建房人取得《建设工程基础 $\pm 0.00$ 定位验线合格报告》后，方可进行主体工程施工。规划员应将个人建房审批、定位放线、规划验线形成的相关资料抄送派驻执法中队。

#### **第四章 中间规划检查到场**

**第二十条** 规划验线后，应对建筑工程基础出地面至主体结

构封顶阶段进行中间规划跟踪检查。街道办事处(乡镇人民政府)负责通知街道(乡镇)村镇办(经济办)人员、派驻执法中队队员、规划员、土地员、驻村干部同时到场,派驻执法中队牵头负责中间规划检查工作。

**第二十一条** 中间规划检查要与违法建设防控网格化巡查相结合。区综合行政执法局和区国土资源局应建立违法建设投诉举报制度。中间规划检查要针对二级网格派驻执法中队对在建工程每日巡查、三级网格驻村干部对在建工程日常巡查、投诉举报发现的问题的整改情况进行核对、检查。

**第二十二条** 中间规划检查主要检查建设工程是否符合规划许可内容,应当包括下列主要内容:

1. 在基础工程架立模板后、浇捣砼前,检查建筑基础的轴线坐标、尺寸和高程;
2. 在基础完成后,检查 $\pm 0.000$ 建筑平面轴线坐标、尺寸和高程;
3. 在标准层楼面架立模板后、浇捣砼前,检查楼面层高、建筑平面轴线尺寸、外挑部分的尺寸和高度、退台退进情况等;
4. 在结顶前,检查建筑高度。

**第二十三条** 派驻执法中队在网格化每日巡查中,要及时掌握第二十二条规定的每个建设环节进展情况,及时开展中间规划检查。驻村干部对在建工程日常巡查发现的问题,应及时告知派驻执法中队。



**第二十四条** 中间规划检查还应检查现场告示牌的位置是否符合要求，是否保持完好；督促按施工图施工，检查现场是否存在其他违法建设情形；在建房人申请规划核实前，还应检查台阶、出入口、围墙等设施是否符合规定。

街道(乡镇)村镇办(经济办)人员还应牵头负责对工程质量、安全管理进行指导，区住建局予以技术支持。指导工作包括以下主要内容：

1. 工程结构质量情况，主要建筑材料、建筑构配件的质量合格情况，工程主体结构安全情况；

2. 施工现场实体安全防护、临时设施安全防护情况，脚手架、起重设备、安全网等搭设、保持完好情况；

**第二十五条** 中间规划检查应做好现场记录。现场记录应当包括检查时间、检查地点、检查人员、检查情况，处理意见等内容。每次检查完毕后，所有参与中间规划检查的人员应在《中间规划检查现场记录单》上签名。

**第二十六条** 中间规划检查不合格的，应当责令建房人限期改正，区综合行政执法局或区国土资源局将整改要求、整改时限等书面告知建房人；无法改正的，应当及时依法处理。

**第二十七条** 区综合行政执法局应及时将《中间规划检查现场记录单》、违法建设案件线索和处置情况上传到“无违建”管控处置系统，并抄告区国土资源局、区住建局。涉及违法占地处理的由区国土资源局负责，处理结果及时抄告区住建局、区综合

行政执法局。

## 第五章 竣工规划核实到场

**第二十八条** 规划核实实行“规划牵头、一次受理、同步到场、限时办结”并联核实制度。街道办事处（乡镇人民政府）通知规划员、土地员、派驻执法中队队员、街道（乡镇）村镇办（经济办）人员同时到场开展核实工作，规划员具体负责规划核实工作。

**第二十九条** 建房人申请规划核实应当同时具备下列条件：

1. 个人建房审批的各项内容已全部竣工；
2. 个人建房确定应当予以拆除的建筑物、构筑物 and 临时建筑及设施均按要求拆除，施工场地（包括临时用地）清理完毕；
3. 个人建房审批文件载明的其他事项已全部完成；
4. 完成房屋建筑联合测绘；
5. 中间规划检查中发现的问题已经改正或执法部门已经处理。

**第三十条** 建设工程竣工后，符合第二十九条规定的，在6个月内建房人向派驻住建窗口申请规划核实，应当提交下列资料：

1. 《洞头区个人建房工程竣工规划核实申请表》；
2. 用地批准书；
3. 经住建部门审核合格的房产测绘成果；视工作需要，提供建筑工程建筑面积测绘成果；

4. 规划核实部门要求提供的其他相关资料。

**第三十一条** 个人建房规划核实以规划许可对应的用地范围为单元组织，不得在一个规划许可对应的用地范围内分次进行规划核实。规划许可审批资料、定位放线资料、规划验线合格资料作为竣工规划条件核实必备材料，由规划员携带现场核实。规划许可内容变更的，还增加变更的文件、图纸等。

**第三十二条** 规划核实应当包括下列内容：

1. 建设工程的用地面积、功能、规模、建筑物、构筑物的定位、标高等按个人建房审批内容建设的情况；

2. 房屋建筑工程的建筑面积、建筑用途及相应建筑面积、容积率、建筑高度、建筑层数、各层层高、各层平面布置、室内外地坪标高、建筑立面造型、色彩和建筑风貌等按规划许可内容建设的情况；

3. 道路、供水、排水、台阶、出入口、围墙等设施建设的情况；

4. 规定拆除的建筑物、构筑物 and 临时建筑及设施的拆除状况及道路路面清理、工地清场的情况。

**第三十三条** 规划核实按照下列程序进行：

1. 在受理规划核实申请之日起3个工作日内组织现场核实。规划员应当在现场核实前，将申报资料与规划条件、审批图件进行比对，掌握建设工程实施规划许可内容的初步情况。

2. 参加核实人员在现场核实后提出核实意见并在《个人建房

工程竣工规划核实现场记录表》上签字确认。确因情况复杂无法当场提出核实意见的，应当在 2 个工作日内，将本单位核实意见以书面形式反馈区住建局。

3. 派驻住建窗口应当自受理规划核实申请之日起 15 个工作日内核实完毕并作出是否通过规划核实的书面意见。规划核实符合规划许可内容的，出具《建设工程规划核实确认书》及附图；不符合规划许可内容的，不予出具确认书，并书面说明理由和整改措施。规划核实结果应当公开，并上传到“无违建”管控处置系统。

**第三十四条** 建筑面积误差是指在按图施工的情况下建设工程竣工实测地上建筑面积超出规划许可的地上建筑面积的数值。建筑高度误差是指在按图施工的情况下建设工程竣工实测建筑高度超出规划许可建筑高度的数值。建筑面积、建筑高度的合理误差按《浙江省城镇建设工程竣工规划核实管理办法》规定计算。

**第三十五条** 建设工程竣工建筑面积在合理误差范围内且没有其他违法建设行为的，可以视为轻微违法行为不予处罚；竣工地上建筑面积在合理误差范围内但有其他违法建设行为，尚可采取改正措施消除对规划实施影响的，由区住建局抄告区综合行政执法局依法处理。处理结果执行完毕后，按竣工地上建筑面积取得《建设工程规划核实确认书》。

**第三十六条** 建设工程竣工建筑高度超出规划许可的建筑高度的，建房人应当提交竣工日照分析报告。造成该建筑不能满足

消防设计规范或者使周边建筑不能达到日照标准的，无论是否在合理误差范围内，均认定为无法消除影响的情形。除上述情形外，建筑高度超高部分在合理误差范围内且没有其他违法建设行为的，可以视为轻微违法行为不予处罚，予以出具《建设工程规划核实确认书》；建筑高度超高部分在合理误差范围内但有其他违法建设行为，尚可采取改正措施消除对规划实施影响的，由区住建局抄告区综合行政执法局依法处理后，出具《建设工程规划核实确认书》。

**第三十七条** 建房人根据整改措施的要求整改完毕后，应当及时告知规划员到场查验。经查验符合要求的，2个工作日内规划员再次组织规划核实。违法建设行为无法采取改正措施消除对规划实施影响的，抄告区综合行政执法局或区国土资源局依法处理。

## 第六章 其他规定

**第三十八条** 规划验线和规划核实由派驻住建窗口统一受理，统一发证。不符合受理要求的，必须一次性书面告知建房人不予受理的理由。窗口受理后1个工作日内，将规划验线提交的资料移交规划员。

责令整改和执法部门依法处理所需要的时间不计入规划验线、规划核实办理期限。

个人建房批后监管形成的档案资料，由牵头部门各自按档案

管理要求整理归档。

个人建房“四到场”监管产生的告示牌制作费用、办公费用等经费由财政统筹保障。

**第三十九条** 建房人、施工人员应维护告示牌保持完好，建设工程经规划核实并出具《建设工程规划核实确认书》后，方可拆除告示牌。

**第四十条** 建房人应当按照本规定，接受和配合有关部门的规划批后管理，如实提供有关资料。个人建房规划批后管理中，当事人不配合、拒不整改、阻扰有关部门执行公务的，区行政执法局依法予以处理；情节严重的，移送司法部门严肃处理。对涉及违法设计、施工、测绘的单位造成违法建设事实的，按照有关规定予以处罚，并给予不良行为记录；如施工由个体工匠承担的，按照有关规定予以处理。

**第四十一条** 街道办事处（乡镇人民政府）、有关部门、单位人员按照“四到场”规定应到场开展工作而未到场的，视为同意“四到场”监管作出的核验、检查、监督等结果。

**第四十二条** 参与个人建房规划批后管理的有关人员，应依法对建设工程进行管理，管理中如存在以下情形的，监察部门按规定权限给予处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

1. 未履行各自职责，核验把关不严的；
2. 违反规定，慢作为、不作为、乱作为，未在规定的时限内办结的；

3. 玩忽职守，徇私舞弊，弄虚作假的；
4. 按照“四到场”规定无特殊原因未及时到场的行为。

## **第七章 附 则**

**第四十三条** 本办法自发布之日起 30 日后实施。

## 附件 1

## 个人建房工程定位放线联系单

建房人		联系电话		建设项目名称	
委托代理人		联系电话		建设地址	
占地面积		建筑面积		用地批准书证号	
建筑层数		建筑高度		规划许可证号	
其他规划要求					
告知事项	<p>1. 建房人应当在取得《建设工程规划许可证》或《乡村建设规划许可证》后，持本联系单，委托具有相应资质的测绘单位对工程场地进行放线，签订委托协议。</p> <p>2. 建房人委托放线按照双方约定向测绘单位提供以下资料：</p> <p>（1）建设工程规划定位放线申请书及申请人身份证明，委托他人代理的，应当有委托书及代理人的身份证明；</p> <p>（2）《建设工程规划许可证》或《乡村建设规划许可证》及附件、附图；</p> <p>（3）经审批的规划定位坐标图。</p> <p>3. 定位放线前，建房人应对工程场地进行清理，并具备实地规划定位放线的条件。</p> <p>4. 建房人联系区住建局派驻街道（乡镇）便民服务中心住建窗口及时提供测绘单位的情况、放线的时间。</p> <p>5. 其他事项：</p>				
附件	规划定位坐标图				
规划员		联系电话			
备注					

年 月 日



## 附件 2

## 个人建房工程定位放线记录单

建房人		联系电话		建设项目名称	
占地面积		建筑面积		建设地址	
建筑层数		建筑高度		用地批准书证号	
施工单位或个人		联系电话		规划许可证号	
其他规划要求					
测绘单位				放线时间	
放线人员				联系电话	
放线部位				放线内容	
放线示意图					
其他情况					
建房人签名				放线人员签名	
监督人员签名				其他人员签名	

## 附件 3

## 个人建房规划验线联系单

建房人		联系电话		申请时间	年 月 日
建设项目名称				用地批准书证号	
建设地址				规划许可证号	
委托代理人		联系电话			
施工单位或个人		联系电话		占地面积	
测绘单位放线人员		联系电话		建筑面积	
其他规划要求				建筑层数	
				建筑高度	
附图材料目录	1. 《建设工程规划许可证》或《乡村建设规划许可证》原件及复印件； 2. 规划红线图原件及复印件； 3. 放线成果报告； 4. 水准点高程； 5. 桩位平面坐标（桩位图） 6. 底层平面图； 7. 实地规划放线平面图； 8. 其他资料：				
申请人签名					年 月 日
备注					

## 附件 4

## 个人建房规划验线现场记录单

建房人		联系电话		验线时间	年 月 日
建设项目名称				用地批准书证号	
建设地址				规划许可证号	
基底面积		建筑面积			
建筑层数		建筑高度		审批高层	
地梁顶排钢筋高程		其他规划要求			
基槽平面剖面简图	(注：红线为审批指标，黑线为验线坐标。)				
	距离 (m)	1—D1		5—D5	
		2—D2		6—D6	
		3—D3		7—D7	
		4—D4		8—D8	
其他情况					
街道(乡镇)人员签名	规划员签名	土地员签名	施工人员签名	设计人员签名	测绘人员签名

附件 5

## 中间规划检查现场记录单

建设项目名称				检查时间	年 月 日
建设地址				用地批准书证号	
建房人		联系电话		规划许可证号	
委托代理人		联系电话			
施工单位或个人		联系电话		建筑层数	
占地面积		建筑面积		建筑高度	
工程进度					
检查中发现的问题					
处理意见					
执法中队队员签名	街道（乡镇）人员签名	规划员签名	土地员签名	驻村干部签名	

附件 6

## 洞头区个人建房工程竣工规划核实申请表

建房人			
建设项目名称			
建设位置			
建设规模			
规划许可证号			
各项工程是否按照规划许可内容全部完成	施工现场（包括临时用地）是否清理完毕	临时建筑（设施）和规划许可要求拆除的建筑是否已拆除	基础管线设施是否已按规划接入城镇市政系统
以上申报情况是否属实	设计单位盖章	（盖章） 年 月 日	
	施工单位盖章	（盖章） 年 月 日	
申报附件及附图名称：			

申请人（签章）：

年 月 日

## 附件 7

## 个人建房工程竣工规划核实现场记录表

建设项目名称				核实时间	年 月 日	
建设地址				用地批准书证号		
建房人		联系电话		规划许可证号		
占地面积						
<b>规划控制指标</b>	建筑面积	容积率	建筑密度	绿地率	建筑高度 (m)	建筑层数
许可情况						
核实情况						
<b>建筑情况</b>	住宅	仓储	其他	计算容积率	不计容积率	合计
地上建筑面积 (m <sup>2</sup> )						
竣工测绘情况				室内外地坪标高、立面造型、色彩和建筑风貌等情况		
施工场地清理和临时建筑(设施)拆除情况				道路、供水、排水、台阶、出入口、围墙等设施建设情况		
其他规划许可内容核实情况						
现场核实意见						
规划员签名	土地员签名		执法中队队员签名		街道(乡镇)人员签名	

## 洞头区建设工程规划核实确认书

### 洞头区建设工程规划核实确认书

洞规核（个）字第： （2015） 号

依据《中华人民共和国城乡规划法》第四十五条和《浙江省城乡规划条例》第四十四条及国家、省有关规定，经核实，本建设工程已具备竣工规划确认条件，颁发此书。

核实机关：

日 期： 年 月 日

建设单位（个人）	
建设项目名称	
建设位置	
建设规模	
建设工程规划许可证号	
附件及附图名称：1. 建设工程规划许可证 2. 竣工测绘报告 3. 红线控制图	
遵守事项： 一、本确认书是建设工程经城乡规划主管部门依法核实具备竣工规划确认条件的法律凭证。 二、未取得本确认书的建设工程，建设单位不得组织竣工验收，建设主管部门不予竣工备案，房屋登记机构不予办理房屋所有权初始登记。 三、本确认书的附件及附图由核发机关依法确定，与本确认书具有同等法律效力。	

---

抄送：区委各部门，区人大常委会、区政协办公室，区人武部，区法院，  
区检察院，区级各人民团体、新闻单位。

---

温州市洞头区人民政府办公室

2015年11月20日印发

---