

湛江市霞山区国有建设用地上拆迁安置户 报建管理实施细则

(征求意见稿)

第一章 总 则

第一条【出台背景】 以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实中央实施乡村振兴战略总体部署，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《广东省土地管理条例》《广东省城乡规划条例》《湛江市人民政府关于印发湛江市城市规划区内村民建房规划管理办法（试行）的通知》（湛府〔2017〕14号）等相关规定，为做好我区拆迁安置户的建房工作，加强国有建设用地管控，保障安置户实现户有所居，结合我区实际情况，特制定本细则。

第二条【适用范围】 本细则适用于我区行政区域内国有建设用地上拆迁安置户报建管理工作。拆迁安置户是指由于征地等原因进行拆迁，并经区政府同意，需在本行政区域内国有建设用地上进行安置的对象。

第三条【工作原则】 由安置地所属的农村集体经济组织为主体，在充分尊重安置户意愿的基础上，使用国有建设用地安置地，统一申请集中报建。安置地应当按照先规划、后许可、再建设的要求，依法办理建设的相关规划许可和用地批准手续。

第二章 规划

第四条【选址要求】 安置地住宅，应当根据本行政区域国土空间规划的管控要求选址，坚持集约节约用地，严格保护不可移动文物、历史建筑、古树名木等历史文化遗产，应符合相关底线主管部门的管控要求。

第五条【风貌管控】 安置地住宅应当符合安全环保、适用美观的要求，体现当地历史文化、地域特色和乡村风貌。建筑设计方案应充分衔接和落实《湛江市中心城区风貌提升概念规划》《湛江市中心城区风貌提升管控导则》《湛江“一湾两岸”城市设计》等文件，且层数、高度、色彩、外立面等保持整体协调。

第六条【整体设计】 安置地应当按照国土空间规划统一实施规划建设，合理布局，统筹考虑通水、通电、通路、排水、排污、通讯、通天然气或煤气、土地平整等基础设施；鼓励建设地下管线的综合走廊；充分考虑再生资源收集点、垃圾收集点、邮政快递点、停车位、儿童老年人活动场地、消防设施等公共管理与公共服务设施；建筑间距应满足通风、安全、卫生等方面的要求。

第七条【建设标准】 安置户可以单户或两户联合建设住宅，每户用地面积不超过 80 平方米，建筑层数原则上不超过 6 层，首层层高不超过 4.5 米，其余楼层高不超过 3.2 米，总高度不超过 23 米（含坡屋顶高度不大于 2.2 米）。两户联合建设住宅的，占用安置地的面积和住宅建筑面积不能

超过分户住宅的合计面积标准，联合建设用地面积不得超过160平方米。

在用地权属红线范围内，经土地权属人或农村集体经济组织同意，且公共道路超过3米的前提下，允许外飘阳台超出建筑红线，但外飘宽度不得大于巷宽的三分之一，且最宽处不得大于1.5米。

第三章 报 建

第八条【用地手续】 安置地应先完善供地手续，取得用地规划条件批复，办理不动产权证书。

第九条【集体表决】 以农村集体经济组织为单位，召集本安置地块的安置户开会，研究是否同意集中报建，并在表决栏签名按指模，如不同意的要另签放弃集中报建承诺书。

第十条【测绘设计】 由安置户共同出资统一聘请具有资质单位进行测绘和设计，并提交以下资料向农村集体经济组织申请集中建房（一式三份）：

（1）安置地总体规划及建筑设计方案（含总平面图、平面图、立面图、剖面图等）、技术审查报告的纸质版及电子版；

（2）宗地图和地形图等图纸的纸质版及光盘电子版（CAD格式，大地2000坐标系），各户在宗地图上签名盖指模；

（3）住宅设计图件（或通用图集）；

（4）村集体出具不动产权证复印件，并加盖公章；

(5) 其他有关资料。

第十一条【书面申请】 农村集体经济组织将上述资料向区自然资源部门提出书面申请，并附上以下资料（一式三份）：

(1) 政府安排安置地的有关批准文件；

(2) 用地批复文件、规划许可文件等；

(3) 安置户身份证、户口本复印件；

(4) 集中开会统一报建的会议记录等有关材料，不同意的要提交放弃统一报建承诺书。

(5) 其他有关材料。

第十二条【方案审批】 区自然资源部门根据用地手续和用地规划条件等批准文件，开展安置地规划和建筑设计方案审查，并征求区农业农村部门、区住建部门、区城综部门、属地街道办事处等有关单位意见，涉及公共管理与公共服务设施的，同步征求对应主管部门或单位的意见。对于符合规范和要求的方案，区自然资源部门及时下达批复。

第十三条【人防意见】 依据建筑方案及批复，农村集体经济组织向人防主管部门申请对宅基地建设方案的意见；

第十四条【规划许可】 在取得建筑方案批复及人防意见之后，农村集体经济组织及建设单位（安置户）可按建筑单体逐一向区自然资源部门申请《建设工程规划许可证》。区自然资源部门依申请开展规划许可审批工作，按程序核发《建设工程规划许可证》，及时抄送区农业农村部门、区住建部门、区城综部门和属地街道办事处等单位。

第十五条【并联验线】 根据《湛江市自然资源局关于优化建设工程验线事项办理程序的通知》，安置地报建实行并联办理建设工程规划许可证及建设工程验线。农村集体经济组织及建设单位（安置户）将建设工程规划许可证及建设工程验线的所需申请材料，在申报建设工程规划许可证环节同步提交，实行一次申办，同步办理，减少报建单位申报次数。建设工程验线实行告知承诺审批，在申报建设工程验线时可一并提交《建设工程验线告知承诺书》。

区自然资源部门在审批建设工程规划许可时，同步审核项目建设工程设计方案与建设工程定线成果的一致性。确认相符的，待按程序核发建设工程规划许可证时，同步出具验线合格证明文件。

申请主体取得建设工程规划许可后，应当在建设工程施工现场显著地点设置建设工程规划许可公告牌，直至建设工程规划条件核实完成。公告牌设置纳入区自然资源部门、城市管理行政执法部门日常巡查工作。

第十六条【施工许可】 住宅建设工程投资额超过 100 万元或建筑面积超过 500 平方米的，按照《中华人民共和国建筑法》及相关规定申请办理施工许可证。住宅建设工程投资额在 100 万元以下（含 100 万元）或者建筑面积在 500 平方米以下（含 500 平方米）的，可以不申请办理施工许可证，但在开工前须向属地街道办事处备案。

依法须办理施工许可的，可径直到区行政服务中心住建部门办事窗口依法申请办理（已实现网上申办的，可直接通

过网上申请办理)。

依法不申请办理施工许可证的，在施工前应向属地街道办事处提交以下资料：《建设工程规划许可证》；验线合格证明文件；施工合同（协议）、施工图或通用图集约定的各项建设内容。

第四章 验 收

第十七条【竣工条件】 住宅建设符合下列条件的，可以组织竣工验收：

1. 取得《建设工程规划许可证》《施工许可证》(如需要)，并且建设内容符合审批要求；
2. 完成施工合同（协议）、施工图或通用图集约定的各项建设内容；
3. 三线（电线、网线、电视线）按照横平竖直、三线合一，确保线路安全、整洁、美观；
4. 施工方在农村住宅建设竣工后对工程质量进行了检查，确认工程质量符合有关法律、法规和住宅建设相关标准，委托对住宅质量进行监工的，由监工方对农村住宅质量提出意见；
5. 各级部门责令整改的问题已全部整改合格；
6. 法律、法规和规章规定的其他条件。

第十八条【规划核实】 农村住宅建设竣工后，农村集体经济组织及建设单位（安置户）应当向区自然资源部门提出规划核实申请。区自然资源部门应当在收到核实申请之日

起 20 个工作日内完成核实并出具书面结论。核实合格的，出具核实意见。不合格的，应书面通知农村集体经济组织及建设单位（安置户），提出整改措施。

第十九条【竣工验收】 农村集体经济组织及建设单位（安置户）收到规划核实意见后，应当组织农村建筑工匠或者建筑施工企业对所建的农村住房进行竣工验收，出具竣工验收报告书并上报属地街道办事处。委托设计、监理的，设计、监理单位应当参加竣工验收。属地街道办事处和区住房和城乡建设局应当对安置户组织竣工验收予以指导。除安置户自建低层住宅以外的建设工程竣工验收，按照《建设工程质量管理条例》和《广东省建设工程质量管理条例》规定执行。

第五章 监 管

第二十条【强化监管】 住宅未完成竣工验收和备案的，不得投入使用。

第二十一条【违建查处】 未经规划批准擅自建设或违反《建设工程规划许可证》等规定建设的，由城市管理行政执法部门或属地街道办事处依法查处。

第二十二条【法律责任】 当事人弄虚作假，采取欺骗手段、伪造资料骗取审批手续的，依法撤销批准文件，并由区人民政府组织拆除其建筑物。

第六章 附 则

第二十三条【有效期限】 本细则自印发之日起试行，有效期三年。本细则由区自然资源部门负责解释。

公开方式：主动公开