

龙岩市人民政府办公室文件

龙政办〔2021〕75号

龙岩市人民政府办公室关于进一步加强 房屋建筑工程建设活动监管的实施意见（试行）

各县（市、区）人民政府，龙岩高新区管委会，市直有关单位：

为规范全市房屋建筑工程（含新建、扩建、改建工程，下同）建设管理，进一步补齐短板、筑牢监管链条，促进城乡建设健康发展，保障人民群众生命财产安全，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》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国消防法》《建设工程质量管理条例》《建设工程施工许可管理办法》《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》《福建省违法建设处置若干规定》等法律法规，结合我市实际，

制定如下实施意见。

一、严格执行基建程序

(一) 城镇规划区内(包括产业园区或工业园区,下同)的房屋建筑工程,建设单位(含个人,下同)应根据工程情况依法办理建设工程立项(含批准、核准、备案)、建设用地审批、建设工程规划许可、建设工程消防设计审查(国务院住房和城乡建设主管部门规定的特殊建设工程实行消防设计审查)、建筑工程施工许可(含开工报告,限额以下工程除外)等基建手续,方可开工建设。法律、法规、规章等对个人私宅建筑工程的基建程序有特别规定的,适用其规定。

(二) 乡(镇)、村庄范围内乡镇企业、乡村公共设施和公益事业房屋建筑工程,建设单位应根据工程情况依法办理建设用地审批、乡村建设规划许可、建设工程消防设计审查(国务院住房和城乡建设主管部门规定的特殊建设工程实行消防设计审查)、建筑工程施工许可(含开工报告,限额以下工程除外)等基建手续,方可开工建设。

乡(镇)、村庄范围内的农村住宅建筑工程,建设单位应委托有资质的设计单位或者具有注册执业资格的设计人员设计,或者选用省、市、县级住房和城乡建设主管部门编印的村镇住宅通用图,依法办理建设用地审批手续及乡村建设规划许可证,方可开工建设。农村独栋式、并联式或联排式自建住宅不得超过3层。农村住宅建设达到一定规模以上(4层及4层以上或者集中统建)

的，应发包给具备相应资质的施工企业承接施工；对集中统建的农村住房项目应办理建筑工程施工许可证，并纳入质量安全监督体系。村民自建住宅质量安全管理工作由乡（镇）人民政府负责。

在乡（镇）、村庄范围内使用国有土地进行工程建设的，应当按照城镇规划区内法定基建程序办理相关手续。

（三）限额以下工程（工程投资额在 100 万元及以下或者建筑面积在 500 平方米及以下的房屋建筑和市政基础设施工程）可以不申请办理施工许可证，其工程质量安全管理由建设单位负责。各级住房和城乡建设部门要落实属地监管责任，加强对限额以下建设工程的管理，完善相关制度和工作措施，督促项目建设的各方主体从严从实履行质量安全主体责任。

二、严格落实各方责任

（一）建设单位是基建手续办理的责任主体，对房屋建筑工程的建设活动负首要责任，必须严格履行法定基本建设程序，承担质量安全责任，不得违法违规发包工程，不得降低工程质量和安全标准，应对房屋建筑工程建设落实全过程管理。执行工程建设信息公示制度，建设单位应在施工现场醒目位置公示工程基建审批等相关信息，接受社会监督。

勘察、设计、施工、监理、技术服务（施工图审查、工程质量检测、消防设施检测等机构，下同）等单位及其执业人员应主动落实相关法律法规要求，不得向违法房屋建筑工程提供勘察、设计、施工、监理和技术服务。

预拌混凝土、砂石等企业不得向违法房屋建筑工程供应预拌混凝土和砂石等建筑材料。

(二) 乡(镇)人民政府(街道办事处)应当加强对辖区内(含辖区产业基地或工业园区)房屋建筑工程建设活动的巡查工作,及时发现并制止非法占地、违法建设(包括但不限于应办未办建设工程消防设计审查、应办未办施工许可证擅自施工)等行为,督促建设单位依法履行建设工程基建程序,并抄告相关部门。

1. 城镇规划区内:发现未依法办理用地审批手续的,应抄告自然资源部门;已办理用地审批手续但未依法办理建设工程规划许可证的,应抄告自然资源、城市管理部门;已办理建设工程规划许可证,应办未办建设工程消防设计审查、建筑工程施工许可证的,应抄告住房和城乡建设部门。

2. 乡(镇)、村庄范围内:发现未依法办理用地审批手续的,应抄告自然资源、农业农村、林业、水利等部门;已办理用地审批手续但未依法办理乡村建设规划许可证的,由乡(镇)人民政府依法处置;已办理乡村建设规划许可证,应办未办建设工程消防设计审查、建筑工程施工许可证的,应抄告住房和城乡建设部门。

3. 二次装修活动监管:由乡(镇)人民政府(街道办事处)负责对辖区内的房屋建筑工程二次装修活动开展巡查,对发现应办未办建设工程消防设计审查、建筑工程施工许可证的,抄告辖区住房和城乡建设部门;对擅自搭建建筑物、构筑物 and 附属设施

以及擅自改变建筑立面等违反城乡规划行为的，抄告自然资源、城市管理部门。

（三）自然资源部门负责对建设项目用地审批情况和城乡规划实施监督管理，依法查处非法占地行为。在监督管理和土地巡查过程中，发现建设工程未经用地审批、非法占地行为的，应及时制止、查处；已办理用地审批手续但未依法办理建设工程规划许可证的，应抄告城市管理和乡（镇）人民政府（街道办事处）。

（四）自然资源部门、城市管理部门按职责分工，负责依法认定未办理建设工程规划许可证、未按照建设工程规划许可内容进行建设行为，依法查处违反城乡规划的违法建设行为。在执法巡查过程中，发现违法建设工程属本部门管辖范围的，应及时制止、查处。发现已办理建设工程规划许可证但未依法办理建设工程消防设计审查、建筑工程施工许可证的，应抄告住房和城乡建设部门。

（五）住房和城乡建设部门负责对本行政区域内依法应当办理施工许可的房屋建筑工程质量安全实施监督管理，依法将房屋建筑工程消防工程纳入建设施工过程质量监管，依法查处房屋建筑工程未依法办理建设工程消防设计审查、施工许可证等违法违规行为。对已依法办理建设工程消防设计审查、施工许可证的房屋建筑工程，住房和城乡建设部门发现施工过程存在违法违规建设行为的，应抄告各相关部门依法进行查处。其中，发现涉及违反建设工程规划许可内容的，应抄告自然资源和城市管理部门，

自然资源和城市管理部门应根据职责进行查处。

（六）农业农村部门负责对违反农村宅基地管理法律、法规的行为进行监督检查，依法查处“农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建住宅的”违法行为。发现农村宅基地项目未依法办理乡村建设规划许可证，应抄告乡（镇）人民政府。

（七）林业、水利部门依职责负责查处非法占用林地、河道的违法建设行为。

以上抄告（报）期限均为3个工作日。相关部门收到抄告（报）信息后应立即核查处置，超出职责权限的，应及时书面移交相关职能部门进行处理。

三、严格许可抄告制度

（一）自然资源部门在办理建设工程规划许可证时，应告知建设单位须依法办理建设工程消防设计审查（国务院住房和城乡建设主管部门规定的特殊建设工程实行消防设计审查）、建筑工程施工许可证（含开工报告，限额以下工程除外）后方可开工建设。建设工程用地审批手续和建设工程规划许可证的办理情况应定期抄告所在地城市管理、住房和城乡建设部门；属城镇规划区内居民住宅建筑工程的，抄告所在地乡（镇）人民政府（街道办事处）和城市管理部门。

经自然资源部门签章确认的建设工程规划许可及其附图（规划方案审批图）应通过系统推送、邮寄等方式寄送项目所在地城

市管理、住房和城乡建设部门留存。

（二）住房和城乡建设部门应定期将建设工程消防设计审查、建筑工程施工许可证、建设工程消防验收（备案）的办理情况抄告所在地乡（镇）人民政府（街道办事处）。

（三）由市行政服务中心管委会牵头，会同市自然资源局、住建局，依托市“互联网+政务服务”一体化行政服务平台，增设行政许可信息共享模块，实现信息实时共享。平台模块未建成前，自然资源、住房和城乡建设部门应于5个工作日内将相关许可办理信息书面抄告所在地乡（镇）人民政府（街道办事处）和相关部门。

四、严格建设活动监管

（一）各县（市、区）人民政府，龙岩高新区管委会要配强乡镇（街道）建设管理和综合执法力量，建立健全辖区乡镇（街道）房屋建筑工程网格化巡查制度，以村（居）为网格单元，将非法占地、违法建设（包括但不限于应办未办建设工程消防设计审查、应办未办施工许可证擅自施工）等行为纳入网格化巡查重点；要健全完善房屋建筑工程违法违规行为投诉举报制度，向社会公布统一的举报电话，及时调查、处置举报信息。自然资源、城市管理、住房和城乡建设、农业农村等部门要按职责分工依法履行房屋建筑工程建设活动监管职责，加强对乡镇人民政府（街道办事处）相关监管工作的指导，建立健全协调配合机制，确保监管工作全覆盖、无死角。

（二）自然资源、城市管理、农业农村、林业、水利等部门要在土地卫片执法、“两违”执法监督检查的基础上，逐步增加核查频率，充分运用土地卫片、“无人机”航拍图片等科技手段进行图斑比对，及时发现非法占地和违法建设行为，把违法行为发现在初始、解决在萌芽，对乡镇（街道）网格化巡查落实不到位的及时进行通报。

（三）乡镇人民政府（街道办事处）和自然资源、城市管理、住房和城乡建设、农业农村部门可根据需要，向供水、供电、供气等单位函告违法房屋建筑工程的情况，供水、供电、供气等单位在违法建设处置决定执行完毕前不得为违法房屋建筑工程提供服务。

（四）自然资源部门要对房屋建筑工程是否符合用地出让意图及规划条件予以核实，根据工作需要，可邀请城市管理、住房和城乡建设等部门参与并听取意见。对未经核实或者经核实不符合用地出让意图及规划条件的，建设单位不得组织竣工验收。对未依法办理基本建设手续的违法建筑，住房和城乡建设依法不予验收备案，不动产登记机构依法不予办理产权登记、转移、抵押等手续。

（五）房屋建筑工程应严格按照审批的建设用地用途、建设工程规划许可证建设内容进行建设。属商业、办公项目的，建筑平面布局及各功能面积配置比例应符合商业、办公使用需要；属工业项目的，建筑平面布局应符合工业生产需要，不得采用住宅、

公寓等建筑平面形式与功能设计，不得违规“商改住”“工改住”。对未按照规划许可内容建设的，由自然资源、城市管理等部门联合查处，并抄告相关单位。在违法建设处置决定执行完毕前不予办理合同网签备案、产权登记、转移、抵押及供水、供电、供气等手续。单位或者个人以违法建筑作为生产、经营场所申请办理相关证照、登记或者备案手续的，市场监督管理、公安等部门应严格审核、把关，在违法建设处置决定执行完毕前，不予办理相关手续。

五、严格落实责任追究

（一）对实施和参与房屋建筑工程违法违规行为的建设、勘察、设计、施工、监理、技术服务等单位以及项目负责人、其他责任人员，由自然资源、城市管理、住房和城乡建设、消防救援等部门根据职责依法查处；构成犯罪的，依法追究刑事责任。对未依法办理基建手续的房屋建筑工程发生建筑施工安全责任事故的，严格进行责任倒查，依法追究建设单位等相关责任单位和责任人的责任。

（二）自然资源、农业农村、住房和城乡建设等相关部门应按照谁主管谁负责的原则，在房屋建筑工程用地审批、工程建设规划许可、施工许可、建设工程规划条件核实、竣工验收、产权登记等审批环节加强管控，核对项目用地出让意图及相关政策，严格按经批准的规划条件核实，未经法定程序不得对已供地项目进行出让后用地性质及规划条件动态调整，发现违法违规审批行

为的应予以纠正，并严肃追究相关人员的责任。

（三）对未建立和落实房屋建筑工程建设活动网格化巡查制度，未按要求落实违法信息抄告、行政许可信息抄告制度，未依法履行监管职责等工作要求的相关责任单位和责任人，将严肃问责问效。对工作落实不到位发生安全事故的，将依法依规严厉追究相关责任单位和责任人责任。

本意见自公布之日起实施，有效期两年。我市范围内新建、在建、已建房屋建筑工程适用本意见，我市之前已印发的文件中相关规定与本意见不符的，以本意见为准，国家、省另有规定的，从其规定。市自然资源、城市管理、住房和城乡建设、农业农村、林业、水利等部门应根据本意见，细化内部工作流程。各县（市、区）人民政府，龙岩高管委会应结合辖区实际，制定具体实施细则。

龙岩市人民政府办公室

2021年10月18日

（此件主动公开）

抄送：市委办、人大办、政协办，市公安局、自然资源局、住建局、
农业农村局、林业局、水利局、市场监管局、行政服务中心管
委会。

龙岩市人民政府办公室

2021年10月20日印发

