

进一步加强南康区老政宅基地安置对象建房管理的规定

为了进一步加强南康区老政宅基地安置对象建房管理，规范自建房行为，本着节约用地、合理用地的要求，结合我区宅基地安置点建设实际情况，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》等法律、法规的规定，按照“规划引领、安全规范、功能合理、严格管控”的原则，切实提高南康区安置点建房管理及风貌管控，推动南康区城市品质与功能提升，提升人民群众的安全感、幸福感、获得感。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大精神以及省委十五届四次全会、市委六届五次全会、区委三届四次全会精神，进一步加强南康区老政宅基地自建房管控，规范安置对象建房行为，严厉打击违法违规建房，确保管理依法规范，大力提升城市品质，创造良好的居住环境。

二、管理范围

南康区蓉江街道、东山街道、南水新区、龙岭镇、镜坝镇、龙山镇、朱坊乡老政宅基地安置点。

三、管理规定

按照建前、建中、建后全过程管理原则，对安置点建房实施全周期监管，实现各安置点在建设及运营中安全规范、功能合理、

环境优良、风貌统一。

（一）安置点建房前有关规定

1. 安置点建房坚持规划引领，按照“一安置点一规划”制度执行，由属地街办、开发办、乡、镇（以下简称属地）负责，委托有资质的设计单位根据《南康区安置点建设实施指引图册》进行安置点整体方案深化设计，达到报审深度且符合相关规范要求后，由区自然资源分局组织专家论证，属地按要求修改到位后报区规办会审议，审议通过并经公示无异议的，按程序批复实施。

2. 为统一管理，根据南康区安置点老政宅基地实际情况，镜坝镇、朱坊乡、龙山镇安置点建筑层数为4+1（即4层加坡顶）；其余乡镇为安置点建筑层数为5+1（即5层加坡顶），有特殊情况的按审定后的安置点规划方案执行。建筑首层层高不得突破4.2米（特殊情况的按审定后的安置点规划方案执行），道路坡度过大的，以道路最高点起点建筑首层平齐，层高超出6米的，另起分段，且首层不得设置斜坡道与夹层，标准层层高不得超过3米，坡层层高不得超高2米（有符合设电梯要求的可按审批后的图纸执行），且均应与两侧建筑平齐；建筑外立面风格色彩，在尊重居民意愿基础上，应当与周边环境相协调，并注重传承赣南风貌特色，体现地域文化。安置点自建房的疏散楼梯必须与首层商铺实施实体墙分隔，独立设置且直接通向室外；住户不得以任何形式向楼梯间开设门、窗（洞口）；安置点住房门窗上原则上不许安装防盗网（窗），如需安装必须开设长不少于0.9米、宽

不少于1米的安全逃生窗，且不得被障碍物遮挡。

3. 安置对象在建房前必须先设计后施工。安置户聘请有资质的设计公司根据安置点整体规划建筑设计方案开展建筑单体设计，出具符合要求的报建图纸，由属地协同区自然资源分局委托区空间规划设计院有限公司等具有资质的第三方技术单位，对单体建筑的立面形式、空间尺寸、色彩风貌、竖向设计进行审查，出具技术审查意见书，报区自然资源分局审核，符合要求的，由区自然资源分局出具审定通知书，并在属地及社区、理事会进行备案。

4. 建房应当委托具有相应资质的建筑施工企业施工，或者选择经过技能培训具备相应技能的农村建筑工匠施工，订立施工合同，约定双方权利义务，明确房屋质量安全责任。由区住建局负责相对应的指导工作。

（二）关于安置点建房过程监管

1. 属地对建房质量、安全负属地监管责任，安置户对房屋施工质量及安全负总体责任，建筑施工企业或者农村建筑工匠对施工质量和安全具体负责。由区住建局负责质量安全工作的指导工作。

2. 属地为安置点建房日常监督执法的主体责任单位，全面负责安置户建房未执行规划方案以及其他违法违规行为的查处工作。在属地提出有联合执法需求以及接到群众举报的，区“两违办”、区住建局、区城管局应会同属地开展联合执法。

3. 属地可采取多种方式加强过程监管，包括但不限于通过制定建房流程、签订承诺书、实施分部分项验收等方式，约束安置对象建房行为。

4. 属地要加强安置点建房过程中居民雨污水管接入的监督指导工作，避免出现混接现象。对各管线单位的布设实施审批制度并严格执法。管线实施前，各管线单位施工方案由区城管局审批同意后方可实施。

5. 各安置点要建立健全安置点建房中违法违规举报机制，公布举报电话、电子邮箱，设立举报信箱，及时发现、制止和查处违法违规建房行为。

（三）关于安置点建房完成后管理规定

1. 安置户建房完工后，由属地牵头实施联合验收，验收合格后方可投入使用。对验收不合格的，由安置对象自行承担整改责任，整改完成前不予支持办理水电等设施开户。

2. 未取得审定通知书建设的，不予办理不动产权证书。

3. 房屋质量评定可由安置对象委托第三方检测机构进行鉴定。

4. 由区城管局负责做好城区规划内相关乡镇安置点周边的市政配套项目谋划，并对安置点内市政、照明、环卫等设施提出指导性建议。非城区规划区内乡镇安置点由各乡镇负责。

四、其他事项

（一）为贯彻落实各项管理规定，成立南康区老政宅基地安

置对象建房管理工作专班，负责安置建房相关执法、审批、验收等工作。

（二）为确保管理成效，对于蓉江莲花、长排上二三期、105国道坨圳、赣州港、秀峰、光明扩征及二三期安置点尚未建房的安置点要重点加强管理。

- 附件：1. 南康区老政宅基地安置对象建房管理工作专班
2. 安置点建设项目审批表
3. 安置点建房联合验收审批表
4. 南康区安置点建房承诺书（范本）

附件1

南康区老政宅基地安置对象建房管理工作专班

为贯彻落实南康区老政宅基地安置对象建房各项管理规定，强化安置建房相关执法、审批、验收等工作，成立南康区老政宅基地安置对象建房管理工作专班，具体如下：

工作专班组成单位：区住建局、区自然资源分局、区两违办、区城管局、区消防大队、区行政审批局、蓉江街办、东山街办、南水开发办、龙岭镇政府、镜坝镇政府、龙华镇政府、朱坊乡政府、区空间规划设计院有限公司。

工作专班由区住建局牵头。工作专班各成员单位内设科室负责相关具体事项：

区住建局涉及科室：质（安）监站、建筑业监管股、执法稽查大队、检测中心、项目办、行政服务中心；

区自然资源分局涉及科室：国土空间规划股、自然资源所有者权益股、国土空间用途管制股、建筑规划管理股、市政交通规划管理股、法规与信访股；

区城管局涉及科室：市政公用事业服务中心、散运办、执法大队；

区行政审批局涉及科室：不动产登记中心。

附件 2

安置点建设项目审批表

安置点名称及安置地块					
户主名字				电话号码	
安置面积		房屋占地面积		房屋建筑面积	
房屋层数		房屋檐口高度		外立面色彩	
社区（村、居）委会意见					
乡（镇、街道）意见					
区城管局意见					
区自然资源局意见					
区住建局意见					

附件4

南康区安置点建房承诺书（范本）

_____ 乡（镇）街道：

本人（姓名）_____，_____ 乡（镇）街道_____ 村（社区）在_____ 安置点安置户。本人计划于_____ 年_____ 月_____ 日建筑房屋宅基地面积_____ 平方米。拟建造_____ 结构，_____ 层房屋。

本人郑重承诺：

1. 严格按照经审定后的图纸进行建设，统一外立面、统一正负零，统一层高、不超高、超层、超面积。如违反规划建设违法违规建房，将无条件整改或拆除。对因违规建房行为所产生的后果责任自负。

2. 委托具有相应资质的建筑施工企业施工，或者选择经过技能培训具备相应技能的农村建筑工匠施工，约定双方权利义务，明确房屋质量安全责任。

3. 严格先设计后施工，施工图未经审查合格不擅自开工建设。积极配合各级部门的巡查检查。在实施建房过程中，若发现存在违法违规行为，将及时整改并采取纠正措施。

4. 严格规范合理布设通信线缆，安装“四网合一”分纤箱。

5. 严格保证施工质量安全，熟悉知晓与申请事项相关的规定。愿意承担上述规定中明确的责任和义务。

本人保证履行以上承诺，如有违反，愿意无条件接受政府相关部门所采取的整改、拆除、罚款、制裁等处罚措施。

承诺人（签字、手印）：_____ 时间：_____ 年 _____ 月 _____ 日