

湖南省工程建设项目审批制度改革动态简报

总第 48 期

湖南省工程建设项目审批制度改革工作领导小组办公室 2023 年 6 月 21 日

长沙市望城区建立“四全”机制强化限额以上 居民自建房审批监管

——工程建设项目审批制度改革典型经验介绍

近年来，全省上下按照党中央、国务院和省委、省政府有关工程审批制度改革工作的决策部署，围绕打好“发展六仗”，以“听民声，便民事，贴民心”为核心，在推进限额以上居民自建房、既有住宅加装电梯优体系、优流程、优服务、减时限、减环节、减材料等方面，涌现出一批好经验、好做法。现将长沙市工程建设项目审批制度改革工作领导小组办公室提供的望城区限额以上居民自建房经验做法介绍如下：

按照《中华人民共和国建筑法》和省市有关文件要求，新建三层及以上，投资额 30 万元或建筑面积 300 平方米以上的居民自

建房应纳入基本建设程序。为推动相关工作要求在基层落地落实，望城区先后建立完善了《关于明确五类居民自建房审批事项的通知》《望城区自建房帮代办及手续办理降费减负实施方案》《长沙市望城区农村宅基地和村民住宅建设审批管理办法》等文件，今年5月份最新出台了《长沙市望城区居民自建房新建审批监管暂行办法》，将国有和集体、边界内和边界外、三层以上和三层以下新建居民自建房审批建设监管验收全过程都整合进来，形成一个对新建自建房全流程监管的文件，创新推出帮办代办、优化审批、降费减负、效能监管等举措，确保“限额”以上自建房纳入基本建设程序能够行得通、办得下、推得开。目前，试点工作取得初步成效，已有30栋规模以上自建房办理了施工许可证，获得了广大自建房户主及社会各界支持和肯定。

一、全过程规范监管

出台《关于明确五类居民自建房审批事项的通知》，分类分步骤确保做到个人建房管理“七个到位”：

一是确保建房资格审查到位。由建房户个人填写《长沙市望城区农村宅基地和建房（规划许可）申请表》《长沙市望城区农村宅基地使用承诺书》、规划条件申请书，村民小组、村委会先后开展资格审查，审议同意的，将建房户申请理由、人口状况、拟用地位置、拟建房层数和面积等情况进行公示。公示期满由街镇组织现场踏勘，现场核实申请人建房资格。

二是确保测绘地勘设计到位。所属街镇牵头组织资规分局、

住建局、村(社区)、测绘单位、设计单位、地质勘探单位等相关单位工作人员进行现场踏勘。核实申请人是否符合宅基地申请条件及可审批面积，宅基地是否符合规划，并对拟建房位置是否处于地质灾害易发区、基本农田保护区、重大项目实施区、道路沿线管控区等进行审查，并确定拟用地位置、面积、四至，在《长沙市望城区农村宅基地和建房（规划许可）审批表》上签署意见。测绘技术单位根据用地情况在拟用地范围进行实地测绘，出具测绘报告。地质勘探单位进行地质勘探并出具勘探报告。设计单位根据给水、排水、电力、燃气等管线情况及其他现场平面情况进行施工图设计。

三是确保建前行政许可到位。各部门根据不同区域和土地性质核发对应证书：城市开发边界区域以外集体土地由街镇核发《乡村建设规划许可证》《农村宅基地批准书》；城市开发边界区域以内集体土地由区资规分局出具建房设计要求告知函，街镇核发《农村宅基地批准书》，资规分局审批总平面布置图和规划报建图，并核发《建设工程规划许可证》；国有建设用地审批由区资规分局出具建房设计要求告知函，核发《建设用地规划许可证》

《国有建设用地批准书》，审批总平面布置图和规划报建图，并核发《建设工程规划许可证》。无论是否城市开发区、还是集体土地或者国有土地开发，一律由区住建局依法核发《建筑工程施工许可证》。

四是确保专业公司管理到位。规模以上自建房一律由建房户

与建筑企业签订施工合同，建筑企业安排项目经理、技术负责人、施工员、质量员、安全员到岗履职；施工过程中，严格按照施工图进行施工，确保原材料、构配件符合国家标准要求，严格控制每道工序质量，加强重要部位、关键工序质量检查验收，及时消除建设过程中存在的质量安全隐患。

五是确保批后常态监管到位。严格实行批后监管“四到场”制度，即街镇组织资规、住建、城管等联审联办部门及测绘技术单位现场踏勘到场、放线定桩到场、基坑基槽验收到场；街镇城（村）镇建设事务中心、监理单位在正负零、梁板混凝土浇筑等工程重要节点和主体结构完工时监管到场。

六是确保竣工验收发证到位。房屋竣工后，街镇城（村）镇建设事务中心牵头，村（社区）、鉴定单位、设计单位、监理单位及施工方现场验收，并共同签署住房竣工验收意见表和记录表，作为验收合格的证明。验收通过后，由建房户持有相关建房审批手续和竣工验收资料，及时向区不动产登记中心申请不动产登记。

七是确保行政执法到位。对于行政审批手续齐全的，由住建部门进行日常监管，发现违章违规的，移交城管部门进行执法；对于行政审批手续不齐全的，由属地街镇进行日常巡查，发现违法建设行为的，报资规、住建等部门认定后，移交城管部门进行执法。

二、全方位减费降负

从测绘、地勘、设计、图审、报建、监理、专业施工等方面

全面减轻自建房建设前期费用。一是测绘方面，由区政府统一采购了一家测绘单位，承担房屋建设全过程测绘工作。二是地勘方面，城镇安置小区自建房地勘由街镇统一组织实施并承担费用，建房户免费使用成果；安置小区之外地区规模以上自建房地勘费用由户主自行承担，或者由街道组织同批次业主统一与一家地勘企业签订合同，降低地勘费用。三是设计方面，由区资规分局提供达到方案设计深度的设计图 55 套，免费给建房户选择。建房户另需进行方案设计和施工图设计的，可以选择由资规部门推荐的设计单位或者自行选择其他有资质的设计单位，费用由建房户承担。四是报建费方面，集体土地建房无需缴纳报建费，国有划拨土地自建房一律免收。五是监理费用方面，通过政府购买服务方式，由区国资中心组建专业监理公司实施监理，对建房户免收监理费用。六是建筑企业施工管理方面，规模以上自建房必须由专业建筑企业进行施工，由住建部门提供建筑企业参考名录。对区内建筑企业承揽居民自建房管理费给予价格指导，并给予一定比例补助。

三、全流程帮办代办

建立健全部门、街镇、技术服务单位和户主之间“户申请、村联络、镇街代办、部门审批、全程记录、多方监督”的自建房审批帮代办机制，做到审批事项专人负责，快速办结。具体做法如下：

一是明确帮代办人员和职责。各街镇分别明确不少于三名的

具体负责帮代办的工作专员，主要负责宣传建房政策及流程、协助户主完善申报材料、限时全程代替办理业务、及时跟踪反馈办理进展、做好相关资料整理移交等工作。各村（社区）分别明确自建房审批工作联络员，负责街镇与户主间的联络协调。

二是明确帮代办事项范围。代办范围包括建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、国有土地建设用地批准书、农村宅基地批准书、乡村建设规划许可证、建筑工程施工许可证、建设工程质量安全监督手续、竣工验收手续、不动产登记等事项。

三是明确帮代办服务流程。帮代办专员收到联络员提供的建房申请后，按照主动上门接受咨询、签订委托协议、限期代理办结、及时反馈协商等流程开展工作，及时给予户主进度回复，听取户主意见建议。

四是开展帮代办服务培训。区指挥部办公室牵头，组织开展全区帮代会服务培训大会，各街镇分管负责人、业务专干、村（社区）专干全部参加，资规、住建、国资中心等部门业务专干，对报规、地勘、测绘、图审、施工许可发证、质监等全过程进行一一培训解读，提升业务水平。

四、全覆盖效能监督

研究出台《望城区自建房行政审批效能监督办法》，对建房产户新建房屋审批办证（包括乡村建设规划许可证、宅基地批准书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、规划竣工验收合格证、住建竣工备案、不动产权证）的全过

程效能进行监管，其主要内容如下：

一是细化审批手续办理流程。制定集体土地建房、国有划拨土地建房以及建房权证等审批手续办理流程表，细化到每一个步骤，分别明确规定办理时限、承办部门及人员、帮代办有关情况等，实行一栋房屋一名帮代办员，由各街镇明确的帮代办员记录每个步骤的办理情况，并在全部手续办完后，将办证流程表交区优化营商环境办公室备案。

二是加强审批效能日常监督。明确区纪委监委、区委督查室、区政府督查室、区优化营商环境办公室等部门作为监督主体，依法依规分别对参与自建房行政审批与管理的相关单位、部门及其公职人员开展日常行政效能监督。

三是依法依规开展追责问责。对于监督对象无正当理由对符合法定条件的申请不予行政审批的或无正当理由不在法定期限内作出准予行政审批决定的，给予通报批评；情节较重的视情况给予相应党纪政纪处分；涉嫌犯罪的，依法依规移送有关机关追究刑事责任。

抄送：全省工程建设项目审批制度改革工作领导小组成员。

湖南省工程建设项目审批制度改革工作领导小组办公室

2023 年 6 月 21 日印发
