

泉州市人民政府文件

泉政文〔2020〕38号

泉州市人民政府关于进一步加强 房屋建筑工程建设活动监管的若干意见

各县（市、区）人民政府，泉州开发区、泉州台商投资区管委会，
市人民政府各部门、各直属机构，各大企业，各高等院校：

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，进一步补齐工作短板、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，经市政府第100次常务会议研究同意，结合我市实际，提出如下意见：

一、严格执行基建程序

（一）城市、镇规划区内的房屋建筑工程(包括产业园区或工业园区，下同)，建设单位（含个人，下同）应依法取得建设工程立项（含批准、核准、备案）、建设用地批准手续、建设工程规划许可证、建设工程消防设计审查、建筑工程施工许可证（含开工报告，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，无需申请办理施工许可证，但各级各相关部门应按本文件规定落实监管职责）等手续，方可开工建设。个人私宅建筑工程履行基本建设程序有特别规定的，适用其规定。

（二）乡、村庄规划区内乡镇企业、乡村公共设施和公益事业房屋建筑工程，建设单位应依法办理建设用地审批手续、乡村建设规划许可证、建设工程消防设计审查、建筑工程施工许可证，方可开工建设。

乡、村庄规划区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，

应由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。

在乡、村庄规划区内使用国有土地进行工程建设的，应当按照城市、镇规划区内法定基本建设程序办理相关手续。

（三）国务院住房和城乡建设主管部门规定的特殊建设工程，建设单位应当将消防设计文件报送住房和城乡建设主管部门审查。特殊建设工程未经消防设计审查或者审查不合格的，建设单位、施工单位不得施工。

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、未办理建设工程消防设计审查及未取得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本建设程序,并抄报相关部门。

1.城市、镇规划区内:发现未依法办理用地审批手续或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,应抄报资源规划、城市管理、住房和城乡建设部门;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,应抄报住房和城乡建设部门。

2.乡、村庄规划区内:发现未依法办理用地审批手续的,应抄报资源规划、农业农村部门;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,乡镇人民政府应依法处置;应办未办建设工程消防设计审查、建筑工程施工许可证的,应抄报住房和城乡建设部门。

3.对二次装修活动的监管,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,应抄报辖区住房和城乡建设部门。其中,对擅自搭建建筑物、构筑物、擅自改变建筑立面等违反城乡规划行为的,应抄报资源规划、城市管理部门。

(三)资源规划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建设行为,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、住房和城乡建设部门和乡镇人民政府（街道办事处）。

（四）城市管理部门根据职责，负责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分部分项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。

对已依法取得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，应抄告资源规划和城市管理部门，资源规划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、

住房和城乡建设部门。

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)资源规划部门在办理用地审批手续和建设工程规划许可证时，应告知建设单位必须依法办理建设工程消防设计审查、建筑工程施工许可证，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函告所在地城市管理、住房和城乡建设部门；属城市、镇规划区内居民住宅建筑工程的，函告所在地乡镇人民政府(街道办事处)和城市管理部门。

经资源规划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)的办理情况函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资源规划局、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，资源规划、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函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,泉州开发区、泉州台商投资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、未办理建设工程消防设计审查及未取得施工许可证擅自施工等行为纳入网格化巡查重点。资源规划、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) 资源规划、城市管理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)和资源规划、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、供气等单位不得为违法房屋建筑工程提供服务。

(四) 资源规划部门要会同城市管理部门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,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。

对不履行法定基本建设程序的违法建筑，不得作为生产、经营场所，不动产登记机构不予办理产权登记、转移、抵押等手续。

（五）将房屋建筑工程建设管理工作纳入年度绩效考核管理内容，每年由市住建局牵头组织市资源规划局、城管局、农业农村局等部门联合开展 1 次专项检查；各县（市、区）人民政府，泉州开发区、泉州台商投资区管委会每年应至少组织 1 次对辖区房屋建筑工程审批、建设活动巡查、违法建筑处置等环节工作落实情况的专项检查；要建立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。对于检查中发现的问题和群众举报查实的问题，依据有关规定给予通报、约谈并追究有关责任。

（六）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；属军事设施项目的，建筑平面布局应符合军事设施用途需要，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”“军改住”。违反建筑设计等审批内容进行建设的，由资源规划、城市管理部门联合查处，抄告相关部门不予办理合同网签备案、产权登记、转移、抵押、户口迁移等手续，不予列入招生服务范围，不予办理供水、供电、供气等服务，属军事设施项目的还应抄告项目所属部队上级单位。

五、严格落实责任追究

(一) 资源规划、城市管理、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，严格用地联席会议议定的各项功能指标条件，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。

(二) 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（报）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，将依法依规予以追责。

(三) 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，由资源规划、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，移送司法机关处理。

(四) 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、属地管理单位及相关责任单位责任人的责任。

本意见自公布之日起实施，我市范围内新建、在建、已建房屋建筑工程适用本意见。《泉州市人民政府关于进一步加强房屋建筑质量安全管理工作通知》（泉政文〔2014〕207号）同时废

止。《泉州市人民政府关于化解房地产库存的实施意见》（泉政文〔2016〕97号）等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。市资源规划、城市管理、住房和城乡建设、农业农村部门要根据本意见，细化内部工作流程。各县（市、区）人民政府，泉州开发区、泉州台商投资区管委会要结合辖区实际，制定具体实施意见。

泉州市人民政府

2020年11月3日

（此件主动公开）

抄送：市委办公室、市委各部门，省部属驻泉各单位，泉州军分区，
各人民团体。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市监委，市中级人民法院，
市人民检察院。

各民主党派泉州市委会，市工商联。

泉州市人民政府办公室

2020年11月4日印发

