关于进一步加强“前置管理”防控违法建设行为的工作指引

## 总则

**第一条 【工作目标】** 通过“前置管理”实现违建防控重心前移，预防新建项目利用预留空间实施集体违法建设行为，实现新建项目违建“零增量”，降低执法过程中的矛盾冲突，提高行政效率，节约行政成本。

## 第二章 防控范围

**第二条 【防控范围】** 本指引所称新建项目是指辖区内商业类、住宅类、办公类等非政府全额投资的新建设项目。

对辖区内新建项目开展规划验收前、中、后全过程防控，防止出现新建项目集体违建行为。

## **第三章 事前介入**

**第三条 【摸排辖区在建项目】** 各街道规划土地监察机构应对本辖区内新建项目进行摸排登记，将项目建设基本情况登记造册，内容包括项目的名称、位置、开发商名称、项目占地面积、批准的栋数、层数、建筑面积、当前建设情况、预期竣工时间等信息，根据“一个新建项目一本台账”的原则，制定对应项目台账，动态维护台账信息。

### 第四条 【项目建设“双约谈”】 区、街规划土地监察机构提前介入项目建设过程，主动对项目开发商开展“双约谈”。第一次约谈由辖区街道规划土地监察机构负责人和一名执法人员共至少两名人员实施，第二次约谈由区规划土地监察机构负责人和执法监督科工作人员共至少两名人员实施。

### 约谈人应当在约谈现场向被约谈人出示执法证件或工作证件，向被约谈人了解核实新建项目基本情况，讲解违反规划土地法律法规的法律责任，做好风险预防。

### 约谈情况应当书面记录。

**第五条【法制宣传】** 区、街规划土地监察机构应当利用报刊、电子屏、宣传栏、广播、网络等新闻媒介，广泛宣传规划土地法律法规知识和违法建筑的危害；利用项目开盘销售之机及其他重要节点，在项目销售现场开展有针对性的设点宣传活动，宣传内容包括违法建设行为的危害、当事人需要承担的法律风险、经济风险、社会风险等。

## 第四章 事中参与

**第六条 【参与项目规划验收】** 市规划和自然资源局福田管理局、区城市更新和土地整备局组织对新建项目进行规划验收，区、街规划土地监察机构应当派员参与。验收前由辖区街道规划土地监察机构向审批部门提前调取对应项目的建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、经批准的建设施工图纸，验收时区、街规划土地监察工作人员依照图纸对建设现场进行比对，预判违法建设风险点，并做好记录。

规划土地监察机构可聘请专业顾问公司参与验收。

**第七条 【形成规划验收报告】** 区规划土地监察机构工作人员应当于验收结束3日内完成规划验收情况报告报机构负责人审批，同时抄送辖区街道规划土地监察机构。

报告应当记录验收的时间、地点、验收人员及其他在场人员、验收经过、验收结果，详细记录违法建设风险点的方位、可能出现的违建形式、面积等情况并附照片。

报告可在专业顾问公司的协助下完成。

规划验收情况报告将作为巡查防控和追究规划土地监察人员行政责任及法律责任的依据。

## 第五章 事后监管

**第八条 【巡查防控】** 辖区街道规划土地监察机构应当对每一个新建项目配备巡查防控责任人，对辖区内新建项目开展日常巡查，及时发现违建苗头，其中，对参与规划验收的项目以看现场的当日起要做到每日巡查。

建立日常巡查记录表，内容包括巡查时间、巡查人员、巡查项目情况（包括项目名称、位置、建设情况、风险点现状）等。记录巡查情况应归入台账管理。

巡查实行定期报告制度和专项报告制度：定期报告是指街道规划土地监察机构对于辖区内新建项目的每月建设情况及巡查情况向区规划土地监察机构报告，无论是否发现规划违法行为和土地违法行为，均应当向区规划土地监察机构报告巡查结果；专项报告是指巡查人员在巡查中发现重大、突发性规划违法行为和土地违法行为时，及时向区规划土地监察机构报告。

**第九条 【监督指导】**区规划土地监察机构应当对每一个新建楼盘配备一名督导责任人,每月对辖区新建项目开展一次全面巡查，具体由区规划土地监察局事务中心负责实施。每月向机构负责人报告巡查情况，重大、突发问题及时报告。巡查情况应当记录在案。

**第十条 【利用科技】** 规划土地监察机构可以借助科技手段，利用天眼、卫星遥感等先进技术，对新建项目情况进行实时监控、实时把握，防范违法建设行为的发生。

**第十一条 【立案查处】** 区、街规划土地监察人员应当将巡查发现的规划、土地违法线索及时录入规划土地监察平台办理，符合立案条件的应当在十个工作日内立案，依照法定程序查清案件事实，不得在平台外仅以纸质立案的形式办理。

## 第六章 责任追究

**第十二条 【严格责任】** 区规划土地监察机构有权对各街道规划土地监察人员违反“管理前置”违建防控工作指引的行为进行纠正、责令改正，发现规划土地监察人员有违反本指引的重大违规行为的，由区规划土地监察机构转报上级行政机关、移交行政监察机关处理。

重大违规行为包括：

（一）在辖区内不履行日常巡查职责，未能及时发现新建项目规划违法行为或者土地违法行为，情节严重的；

（二）发现新建项目规划违法行为或者土地违法行为不制止、不报告，情节严重的；

（三）对新建项目规划违法行为或者土地违法行为不依法处理，情节严重的；

（四）其他不履行法定职责的。

## 第七章 附则

**第十三条 【发布实施】** 本指引自发布之日起施行。