平谷区国有土地上民房建设管理办法

**（征求意见稿）2023.3.2**

**第一章 总则**

第一条 为规范平谷区国有土地上民房建设管理工作，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》《北京市城乡规划条例》《北京市城镇私有房屋翻建扩建规划管理若干规定》《北京市禁止违法建设若干规定》《北京市住房和城乡建设委员会关于调整房产测绘成果审核有关事项的通知》及不动产登记相关规定，制定《平谷区国有土地上民房建设管理办法》（以下简称《办法》）。

第二条 坚持规划引领。严格落实分区规划、平谷新城街区控制性详细规划（以下简称“街区控规”）管控要求，本着节约集约利用土地的原则，统筹考虑国有土地上民房建筑规模、建筑高度、建筑风貌等管控要求，合理安排民房建设布局。

第三条 坚持公平公正。坚持尊重历史、分类施策，稳慎处理历史遗留问题；坚持规范管理、公平有序，积极推进新城内国有土地上民房建设。

第四条 本办法适用于北京市平谷区国有土地上民房新建、改建、扩建、翻建工程。

本办法所称国有土地上民房是指在新城规划范围内，利用国有土地建设的用于居（村）民居住生活的房屋，适用范围为平谷区国有土地上经批准建设的城镇职工用于居住的房屋、村民自建住宅所占用的集体土地转为国有后用于居住的房屋及个人合法取得（含交易、赠予、继承等）的用于居住的房屋。

**第二章 建房标准**

第五条 国有土地上民房建设标准：

（一）严格控制建筑规模。民房建设不得超出土地使用权范围，包括房檐、阳台及滴水垂直投影、入户台阶、坡道、栏杆、扶手等附属设施。

（二）建筑层数控制在两层（含）以下，严禁建设三层及以上建筑，不得建设地下室。单层住宅平屋顶形式建筑高度不得超过3.5米（含女儿墙），坡屋顶形式檐口高度不得超过3.5米，坡屋顶形式屋脊高度不得超过6.5米；二层住宅平屋顶形式建筑高度不得超过7.2米（含女儿墙），坡屋顶形式檐口高度不得超过7.2米，坡屋顶形式屋脊高度不得超过8.6米。建筑高度计算起点为建筑室外地坪。

（三）为满足房屋使用及修缮的需要，可利用屋顶建设不超过6平方米的楼梯间（电梯间），层高应控制在2.7米以内。不得以建设楼梯间（电梯间）为由，建设局部三层房屋。

（四）国有土地上民房建设应符合街区控规风貌规划，与街区控规整体风貌一致。避免采用地域性冲突较大的建筑形式。建筑色彩上宜以稳重的深灰和浅灰色系为主，不宜大面积使用明度高、彩度高的颜色。

（五）国有土地上民房建设不得采用影响街区控规风貌的建筑材料。确保公共安全，鼓励采用绿色、节能的新材料新工艺，禁止使用泡沫夹芯彩钢板等可燃材料。

（六）国有土地上民房建设应不影响市政交通基础设施管线和其他公用设施的安全和使用，满足建筑耐火等级、防火间距、疏散通道和消防车通道的要求。对于确实难以满足消防间距的现状民房，在翻建、改建、扩建时防火间距不得小于现状间距。

（七）国有土地上民房建设原则上不得妨碍他人采光、通风、排水、通行，不得设置后窗和侧窗，不得损害公共利益和他人的合法权益。如需设置，必须征得相关权利人的同意。

（八）翻建、扩建房屋占用与其他房屋所有人共用的院落，须征得其他房屋所有人同意，并经过公证机关公证。同墙共脊的房屋翻扩建，应当依法征得相关权利人的同意意见。

（九）位于规划城市公共用地内的国有土地上的民房建设，原则上只能进行翻建（原位置、原规模、原高度）。

（十）新建、改建、扩建房屋须符合已经批准的城乡规划相关要求。

**第三章 申报程序及材料**

第六条 国有土地上民房新建、改建、扩建、翻建工程，须依法向区规划和自然资源主管部门申请。

第七条 对于尚未取得不动产权证（土地）的，权利人应当先行申请办理不动产地籍调查（土地），提供如下材料：

（一）地籍调查申请书（原件）；

（二）《房屋所有权证》或《不动产权证书》（原件及复印件）；

（三）申请人身份证明（原件及复印件），委托办理的提交授权委托书（原件）和委托人、受托人的身份证明（原件及复印件）；

（四）批准用地的文件等权属来源材料；

1.民房（原宅基地）审批材料

（1）提交有批准权的人民政府批准用地的文件；因依法继承取得宅基地使用权的，提交依法继承的材料，申请人一并提交该宗宅基地原始用地批准材料。

（2）定桩放线界址材料。

2.国有土地征收材料

（1）以出让方式取得的，需国有建设用地使用权出让合同原件、地价款缴清材料。以出让方式取得国有建设用地使用权的，需契税完税材料。

（2）以划拨方式取得的，2008年7月1日以后经批准取得用地的，需国有建设用地划拨决定书原件；2008年7月1日以前经批准用地的，应取得划拨用地批准文件、建设用地划拨许可证及定桩成果，涉及征收集体土地的，需有批准权的人民政府的征地批复及征地结案材料。

（3）以村庄集体农转居的，提供集体土地转为国有土地的批准材料。

（五）门牌号证明；

（六）不动产测绘成果。

第八条 在完成不动产地籍调查后，权利人需申请办理不动产权证（土地），提供如下材料：

（一）不动产登记申请书（原件）；

（二）申请人身份证明（原件及复印件）；

（三）《房屋所有权证》或《不动产权证书》（原件及复印件）；

（四）不动产地籍调查（土地）成果（原件）。

第九条 在申请人取得不动产权证（土地）后，可委托具有资质的设计单位出具设计图纸并提交“多规合一”协同平台审查，需提供如下材料：

（一）建设项目办理申请表及权利人身份证（原件扫描件，PDF格式）；

（二）申请文件及建设项目基本情况说明（扫描件）；

（三）项目规划设计方案册并附相同总平面图（PDF＋BDB格式），并加盖设计单位电子签章。

第十条 申请国有土地上民房翻建工程（原位置、原规模、原高度）的，权利人在取得不动产权证后，可直接申请办理建设工程规划许可证；申请国有土地上民房新建、改建、扩建工程的，权利人在取得“多规合一”协同平台审查意见并落实有关要求后，可申请办理建设工程规划许可证。需提供如下材料：

（一）不动产权属证书：《不动产权证书》或《房屋所有权证》（原件及复印件）；

（二）《建设项目办理申请表》（原件）；

（三）权利人身份证（复印件）；

（四）《建房申请书》（原件）。建房申请书包括申请建房原因、房屋坐落、权利人、使用性质、建筑面积、建筑高度（檐口高度、屋脊高度）等基本情况。

（五）设计图纸

1.房屋跨度小于（含）6米的平房翻建工程，不需提交设计图纸；

2.房屋跨度超过6米的平房或二层（含）楼房及整体院落改造的，提交具有资质的设计单位出具的设计图纸1套（包括图纸目录、设计说明、总平面图、各层平面图、各朝向立面图、各主要部位剖面图、基础平面图、基础剖面图，总平面图加盖设计单位年度“图纸报审专用章”、“注册建筑师资格章”、“注册结构师资格章”），另附相同总平面图1份；

第十一条 建设工程竣工后，权利人应当向区规划和自然资源主管部门申请规划核验。经规划核验合格的，在完成房产测绘成果审核后，可依法向不动产登记部门申请办理不动产登记。

第十二条 国有土地上民房建设在办理不动产登记前应当办理房产测绘成果审核，需提交如下材料：

（一）首次办理审核手续应当提交的材料

1.《房产测绘成果审核申请表》（原件）；

2.用于不动产登记的《房屋登记表》（一式四份）、《房产平面图》（一式四份）（原件）；

3.其他材料：

（1）权利人委托他人代为办理审核手续的，提交委托书原件；

（2）申请不动产首次登记的，提交《房屋面积测算技术报告书》、用于不动产首次登记的《房屋登记表》（一式四份）、《房产平面图》（一式四份）原件及其相应电子文件、房屋面积测算草图复印件及房产测绘机构资质证书复印件；

（3）房屋应办理规划许可手续的，提交规划许可文件复印件；

（4）房屋应办理规划验收的，提交规划许可部门出具的房屋符合规划要求文件复印件、《建设工程竣工测量成果报告书》复印件；

（5）房屋已办理不动产登记的，提交不动产登记文件复印件；

（6）坐落地址变化的，提交《北京市门楼牌编号证明信》复印件；

（7）房屋含人防工程的，提交民防管理部门审核意见复印件；

（8）房屋单幢建筑面积超过300平方米的，提交说明房屋可安全使用的文件复印件；

（9）其他合法方式取得的房屋，提供合法有效的产权来源文件。

（二）已通过房产测绘成果审核，再次办理审核手续应当提交的材料

1.《房产测绘成果审核申请表》原件；

2.用于不动产登记的《房屋登记表》（一式四份）、《房产平面图》（一式四份）（原件）；

3.其他材料：

（1）建设单位或产权人委托他人代为办理审核手续的，提交委托书原件；

（2）房屋已办理不动产登记的，提交不动产登记文件复印件；

（3）测绘成果较上次审核发生变化的，提交《房屋面积测算技术报告书》原件及其相应电子文件、房屋面积测算草图复印件及房产测绘机构资质证书复印件；

（4）应办理规划许可手续的，提交规划许可文件复印件、规划许可部门出具的房屋符合规划要求文件复印件、《建设工程竣工测量成果报告书》复印件；

（5）规划许可内容变更的，提交变更材料和规划行政主管部门许可变更文件的复印件；

（6）坐落地址变化的，提交《北京市门楼牌编号证明信》复印件；

（7）新增人防工程的，提交民防管理部门审核意见复印件；

（8）翻、改、扩建后建筑面积超过300平方米的，提交说明房屋可安全使用的文件复印件；

（9）其他变更情形，提交变更材料和有权许可该变更的单位许可变更文件复印件。

第十三条 申请办理不动产权证（房屋）时，权利人需提供如下材料：

（一）不动产登记申请书（原件）；

（二）申请人身份证明（复印件）；

（三）不动产地籍调查（房屋）成果（原件）；

（四）房产测绘报告（复印件）；

（五）门楼牌号证明信（原件）；

（六）建设工程规划许可证（复印件）；

（七）不动产权证书（土地）（原件）；

（八）建设工程规划核验意见（复印件）。

（九）单体建筑面积300平方米以上或者投资额100万元以下的房屋，提交工程竣工验收合格证明。

第十四条 权利人在进行买卖、赠予、交换等不动产交易及不动产抵押前，须办理土地有偿使用手续。属于房改住房的，按照房改住房政策有关规定执行。

**第四章 监督检查**

第十五条 平谷区国有土地上民房建设涉及违法用地、违法建设的，有关部门按照《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《北京市城乡规划条例》、《北京市禁止违法建设若干规定》等有关法律法规规章进行制止和查处。

**第五章 附则**

第十六条 本办法实施前已建成的国有土地上的民房，经属地乡镇政府（街道）依法处置并明确同意补办意见后，不再办理多规意见、工程规划许可、施工许可和规划核验手续。

在符合本办法规定的基础上，房屋权利人可委托有资质的专业机构出具房屋结构安全鉴定报告和消防安全检测报告，经检测、鉴定合格的，房屋权利人可委托有资质的设计单位出具设计图纸。区规划自然资源分局组织住建、消防、属地等部门对检测报告及设计图纸开展联合审查。

审查通过后，房屋权利人向区住建委申请办理房产测绘成果审核，向区公安分局申请编制门楼牌号（尚无门楼牌号的或需要变更的）。完成上述工作后，房屋权利人向区规划自然资源分局申请办理不动产登记手续。

第十七条 本办法自印发之日起施行；本规定具体执行中的问题，由区规划自然资源分局会同有关部门负责解释。

2023年3月3日