

武汉东湖新技术开发区管理委员会文件

武新管建〔2015〕61号

武汉东湖新技术开发区管委会关于印发《武汉东湖新技术开发区还建房建设和管理办法（试行）》的通知

各有关部门、单位：

经研究同意，现将《武汉东湖新技术开发区还建房建设和管理办法（试行）》印发给你们，请遵照执行。

特此通知。

武汉东湖新技术开发区管理委员会

2015年7月20日



武汉东湖新技术开发区还建房建设和 管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为进一步规范东湖新技术开发区还建房的建设、分配及后期管理工作，根据《关于集体土地上房屋拆迁补偿与还建安置工作的若干意见》、《武汉东湖新技术开发区政府投资基本建设项目管理办法》等相关规定，结合实际情况，制定本办法。

第二条 本办法所称还建房项目，指由管委会筹建用于安置高新区被拆迁户的还建房（含配套）建设项目。政府投资的棚户区、老旧小区改造项目可参照还建房项目执行。

第三条 本办法所称还建房建设单位，指高新区负责还建房建设的建设平台公司。

第四条 还建房项目所涉及的年度计划编制、资金安排、立项、用地、规划、建设、移交、分配、维护等管理工作，均适用本办法。

第二章 建设计划及职责分工

第五条 建设局会同相关单位编制还建房项目年度建设计划（以下简称年度计划），负责建设过程中的监督管理及工程质量竣工验收；土地储备中心作为还建房的归口协调部门，负责统筹征地拆迁和进度调度，会同建设局等部门监督计划执行，参与

资金筹集，研究解决还建房建设中出现的共性问题；发改局负责还建房项目的立项审批、固定资产节能评估审查工作；规划局负责办理土地、规划等审批手续，指导物业管理工作；财政局负责统筹还建房建设资金；街道办事处负责还建房的分配及后期维护管理。

第六条 年度计划应根据东湖新技术开发区《原住民发展引导与行动计划》，结合还建房建设情况、年度拆迁量、还建需求量进行编制。

第七条 还建房建设单位应根据批准的年度计划，办理还建房项目的立项、环评、用地、规划等前期建设手续。

第三章 土地及规划审批

第八条 规划局根据年度计划开展还建房选址工作，核发规划设计条件及用地红线，办理还建房项目选址、建筑方案、土地供应等审批及批后管理手续。涉及建筑方案等相关事项应征求街道办事处意见。

第九条 还建房项目供地主体一般为项目所在辖区的街道办事处，管委会对还建房项目另有明确的供地主体的，以管委会意见为准。

第十条 还建房项目可采取土地和规划等手续并行的方式开展相关审批工作，土地手续不作为办理规划及可行性研究报告审批的前置条件。

第十一条 项目完工后，还建房建设单位应尽快完成相关竣工验收手续。工程验收合格后，建设单位可协商相关街道办事处启动移交工作。

第四章 建设管理

第十二条 还建房建设严格遵循项目招投标制、监理制、合同制、廉政责任制等相关规定，规范管理。

还建房项目应按照有关招投标管理规定选定资质等级高、社会信誉好、综合实力强的勘察、设计、监理、施工、设备供应等单位参与工程建设，确保质量和安全。

第十三条 还建房项目属重点民生工程，适用《武汉东湖新技术开发区重点建设工程项目临时施工许可管理暂行规定》。建设局在项目实施过程中，负责工程安全、文明、质量监督及进度检查等工作。

第十四条 还建房项目建设应严格落实建设五方责任主体终生责任制，强化施工过程管理。

建设单位对还建房工程质量负总责，应保证工程建设的合理工期、造价，不得擅自降低建设标准。建设单位应强化分户验收关，会同街道办事处或物业公司进行分户验收，必须做到每户验收合格。

第十五条 建设单位应健全回访保修机制，街道办事处或物业公司配合回访工作。

第十六条 财政局（审计局）负责指派有资质的造价审计单位对还建房项目的建设进行跟踪审计，以及项目竣工后结算、决算审计。

第五章 移交及分配

第十七条 还建房项目建设完工后，相关街道办事处应提前开展接收、分配、物业公司选定等相关工作；项目竣工验收合格后，由建设单位将还建房（包括水、电、气工程及电梯等重要设施设备、相关验收资料和技术资料等）整体移交给相关街道办事处，一般应在两个月内完成移交工作。移交存在争议，由相关街道办事处与建设单位联合报请管委会研究决定。

第十八条 对已办理移交手续的还建房项目，后期需增设或改动的分项分部等工程，由所在街道办事处会同建设单位向管委会提出申请，经批准后组织实施。

第十九条 街道办事处负责还建房的分配实施工作，原则上还建房移交后应在两个月内分配给被拆迁户。

第二十条 街道办事处必须严格按照高新区人均还建安置面积、分户标准、资格条件和《拆迁还建协议》实施还建住房分配，并进行公示，公示时间不少于 10 个工作日。公示存在异议，由建设单位及街道办事处进行重新审查、确认。

第二十一条 街道办事处根据还建房建设单位移交的拆迁还建台账，建立详细住宅分房登记台账，经审计单位统一审查整

理后，移交土地储备中心备案。

第六章 物业管理

第二十二条 物业公司由还建房项目所属街道办事处负责按照相关规定进行遴选或组建，财政局（审计局）根据还建房项目具体情况提出适当补贴意见。物业公司按照《物业管理企业资质管理办法》和《武汉市物业管理条例》的有关规定实施物业管理服务。

第二十三条 还建房项目中的商业用房（含车位）支持村集体组织优先购买或对外出租，参照市场价格核定房价及租金价格（应采取竞价出售、出租等方式确保商业用房收益）。出售所得价款由管委会统筹管理使用；未售房产的租金由街道办事处收取后，设立还建房专项资金统筹使用。专项资金主要用于所在街道的还建社区管理费用支出和维修费用支出，专项资金不足时，由所属街道办事处负责筹集；专项资金使用接受财政审计监督。

第二十四条 还建房竣工验收合格并移交后，施工单位保修合同自验收合格或整改后验收合格之日算起，保修期内出现的各类施工质量问题及设备质量问题，由物业公司通知还建房建设单位协调施工单位进行维修。保修期外的电梯等特种设备，由物业公司组织专业单位进行定期检测及维护。保修期外需维修事项由街道办事处、物业公司组织维修，费用从专项资金中支出。还建社区重大维修、改造项目由所在街道办事处报管委会批准后可列

入高新区年度基建计划。

第二十五条 还建社区物业服务费收费标准一般应参照武汉市普通住宅物业服务政府指导价执行。所收取的物业服务费，主要用于日常物业管理维护开支。

第二十六条 街道办事处协助物业公司提高物业费征收率。

第二十七条 还建社区内的物业服务用房、车位等附属设施应当优先满足本社区住户的需要。

第二十八条 还建房产产权登记等事项由管委会另行研究确定。

第七章 附则

第二十九条 本办法自发布之日起施行，《东湖新技术开发区还建房项目建设分配管理办法》（武新管[2013]52号）同时废止。