

## 景洪市人民政府关于印发景洪市城中村建设管理办法（暂行）的通知

景政规〔2021〕1号

各乡镇人民政府，街道办事处，各农场、度假区、园区管委会，市委和市级国家各部委办局，各人民团体，中央、省、州驻景各有关单位：

《景洪市城中村建设管理办法（暂行）》已经市六届人民政府研究同意，现印发你们，请认真贯彻实现。

景洪市人民政府

2021年6月18日

（此件公开发布）

## 景洪市城中村建设管理办法（暂行）

### 第一章 总则

**第一条** 为进一步巩固景洪城区城中村综合治理成果，建立健全城中村管理的长效机制，不断提升城中村管理科学化、标准化、长效化、精细化水平，打造安全、干净、有序、美丽的城市环境，根据有关法律、法规、规章及规范性文件的相关规定，结合景洪市实际，制定本办法。

**第二条** 本规定所称城中村，是指位于本市城市规划区范围内，被城市总体规划所确定的建设用地包围或被经市人民政府公告公示的国家和省重点项目的建设用地所包围，但在土地权属、户籍管理体制上仍然保留着农村模式或者土地权属、户籍管理体制混淆的地区。

**第三条** 城中村市容环境综合整治后续管理，应遵循“行业指导、街道负责、社区实施、物管协助、居民参与”的原则，以改善城中村市容环境为重点，以消除安全隐患、完善城市公共服务功能、构建和谐社区为目标，达到安全、干净、有序、美丽、宜居、立业的标准。

**第四条** 城中村综合治理后续管理，除应符合本办法外，还应符合国家、省、市有关法律、法规、规章、规范性文件及相关行业标准的相关规定。

## 第二章 责任分工

**第五条** 各街道办职责：负责统筹、协调城中村日常管理工作和协助执法工作；组织、协调、指挥开展城中村各项专项整治；研究制定具体的管理办法，并检查及督促社区和相关单位及个人落实城中村综合管理责任；组织社区按照网格化管理的要求，开展安全检查、巡查，整治各类安全隐患。

社区作为城中村日常管理第一责任人，在辖区街道办的指导下协助相关职能部门开展城中村综合管理的各项工作。

**第六条** 市自然资源局职责：负责统筹、协调城中午的规划编制、土地储备和开发利用，审查审批城中村项目建设方案。

**第七条** 市应急局职责：依法开展城中村消防安全检查及消防建设指导工作，查处消防违法行为；督促各社区工作站、物业管理企业（以下简称“物管公司”）和有关单位建立健全消防安全工作制度，落实消防安全工作职责；指导社区工作站组织开展城中村消防安全宣传教育，并指导有关单位开展消防演练。

**第八条** 市公安局职责：指导、督促社区和居民加强对城中村出租屋的治安安全隐患排查及情况通报。

**第九条** 市住房和城乡建设局职责：制定景洪城区城中村改造方案；加强燃气安全管理工作；结合实际加密污水管网布置，实施城中村综合管沟建设工作；加强水污染整治。配合市场监督管理局督促城中村餐饮企业安装隔油和残渣过滤装置，保证进入市政污水管网的污水达到城市排污管阀进水标准和水污染排放标准。

**第十条** 市城市管理局职责：负责全区城中村市容秩序、环境卫生、园林绿化等工作的协调和检查、监督和执法；针对城中村综合管理的突出问题，牵头研究制定整治方案，并组织实施。加强对城中村物管公司的管理和指导，提升物业管理专业化和市场化水平，推动专业物管进城中村工作。

**第十一条** 市市场监督管理局职责：依法对城中村集贸市场经营秩序进行监督管理，按规定组织指导查处违反工商管理、食品安全等法律、法规、规章的行为，并查处取缔无照经营行为。

**第十二条** 州生态环境局景洪分局职责：负责城中村改造项目 and 村内其他涉及环境影响的项目环境影响评价文件的审批，对建设项目依法开展“三同时”执法监察，并监督完成竣工验收。联合自然资源、市场监督、科工、发改等部门，对城中村内的“散乱污”企业进行综合整治。

加强噪声污染防治管理，对城中村内的文化娱乐场所噪声和其它场所在商业经营活动中使用空调器、冷却塔等产生的噪声污染，督促其进行整改，使其边界噪声不超过国家规定的环境噪声排放标准。

**第十三条** 市卫生局和健康局职责：负责爱国卫生工作的指导、检查和监督。

**第十四条** 市供电局职责：负责对城中村供电线路及设施实施规范化管理，产权属于社区居委会或股份合作公司的，由社区居委会或股份合作公司负责整治，供电部门负责提供技术指导；产权属于供电部门的，由供电部门按相关布线标准进行规范设置。

**第十五条** 其他管线单位职责：负责对城中村所属管线实施规范化管理。

**第十六条** 物管公司职责：负责按照物业管理服务合同的约定，落实管理范围的安全保卫、清扫保洁、绿化管养等服务责任。

### 第三章 规划建设管理

**第十七条** 完善规划编制。把城中村纳入各片区控制性详细规划编制范围内。编制经费纳入市人民政府财政预算。

**第十八条** 优化城中村建筑空间改造。通过对城中村建筑空间实体及各类配套设施的规划与改造建设，改善城中村建筑设施

的空间布局和居民的生活环境。将城中村的土地按照城市规划进行统一利用，完善城市建设用地布局结构，营造建筑空间整体协调的城市风貌。

**第十九条** 提升城中村的整体改造、完善城市功能；加快城中村有机更新、危旧房改造；完善移民安置和土地管理；落实《关于进一步规范土地出让管理工作的通知》，按照国家相关法律法规将土地出让开发，让城中村有机纳入城市进程。

**第二十条** 为彻底有效解决城中村建设管理困境，改善城市面貌，应以统筹推进城中村更新改造为主要方式，将这些城中村更新改造成基础设施配套完善、功能齐全、环境优美、物业管理匹配的城市新型社区。城中村居民住宅区按城市居住区标准进行规划设计，不采用单门独户的住宅建设模式。

**第二十一条** 确因情况特殊在短期内无法采用统一更新改造方式的城中村，按规划引导居民建设，鼓励建设公寓式住宅。公寓式住宅是指区别于单家独院（户）式住宅的多户居民集中建设居住的多层及多层以上单元式住宅楼。

**第二十二条** 确因情况特殊在短期内无法采用统一更新改造方式的城中村，在原址上重建，且申请单独建房的城中村居民建房，可以按照不扩大原占地面积、不扩大原建筑面积、不超出原建筑高度的要求拆除重建。

**第二十三条** 确因情况特殊在短期内无法采用统一更新改造方式的城中村，不在原址上重建，且申请单独建房的城中村居民建房，原则上按以下规划控制指标执行： $1.0 < \text{容积率} \leq 1.5$ ，建筑密度 $\leq 50\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ ，建筑高度 12 米（同时满足机场限高要求），机动车停车位 1 个/户。建筑退让用地红线 3 米，日照、消防、污水排放、建筑退让道路红线等须满足国家相关规定要求。

**第二十四条** 因近期不能按规划实施建设，存在安全隐患的城中村居民住房，经相关职能部门鉴定为危房的，可区分处理：

（一）原合法建筑经鉴定为 C 级危房可以维修加固的，批准其修缮加固。

（二）原合法建筑经鉴定为 D 级危房需拆除改建的，可以按照第二十二条执行。

（三）不能维修加固，拆除重建又不符合以上要求的，不得批准其在原址上拆除重建。

**第二十五条** 城中村居民建房的建筑特色应结合实际，采用多种设计手法体现干栏式建筑特点，设置具有傣族传统文化风貌特色为主体造型的坡屋顶，展现西双版纳傣族传统建筑文化风貌。

**第二十六条** 城中村居民建房的建筑色彩应结合实际，自然、清新、明快，与周边环境相协调，不应使用对比强烈，与周边环境很不协调的色彩。

**第二十七条** 市城市管理局要加大城中村违建管理力度。城中村居民建房未依法取得规划许可或不按规划许可的规定进行建设的，应当及时发出停工通知，并在规定时间内立案调查处理，依照《中华人民共和国城乡规划法》等有关规定处理。市自然资源局对在城中村非法购买土地的不予办理土地使用权登记和建设手续。

#### 第四章 环境卫生管理

**第二十八条** 各街道、社区要落实辖区环境卫生责任制，督促外包服务企业按照清扫保洁工作标准，持续做好辖区卫生保洁工作，确保辖区内无暴露垃圾，无污水、污迹，无淤泥渣土和建筑垃圾乱堆放。

**第二十九条** 禁止临街住户和商铺向城中村的道路、人行道、排水沟、绿地等公共场所、抛洒垃圾，倾倒、排放污水和污物；禁止在城中村非指定场所放置、倾倒、焚烧垃圾或者其他废弃物。

**第三十条** 居民生活垃圾实行分类袋装或桶装，定点放置并定时收集、运送，做到密闭、不暴露和日产日清。

**第三十一条** 禁止使用敞开式容器收集垃圾。垃圾收集容器应按相关标准放置，并与周边环境相协调，满足居民日常生活需求；同时，做到定期清洗，外表整洁、无破损，周边无散落垃圾及污水、污迹。

**第三十二条** 垃圾收集站点应定期打扫和喷洒药物，保持场地内外无散落垃圾和堆积杂物、无积留污水，室内通风良好、无恶臭，墙壁、窗户无积尘、蛛网，“四害”密度不超过国家规定的相关标准。

站内垃圾应根据产生数量确定清运次数，确保当日转运，杜绝站内堆积；运输车辆应密闭化运输，避免造成二次污染。

**第三十三条** 城中村社会公厕应安排保洁人员每天进行全面清洗，保持厕所内地面光洁、无污水，厕所无明显臭味；公厕外应保持环境整洁，无乱堆杂物。

**第三十四条** 公厕的通风、冲水、洗手、照明、门板、便器等设施应保持完好，正常使用。公厕管理人员在日常检查中发现设施损坏的，应及时申报维修或更换。

**第三十五条** 各街道办要按照有关要求加强对城中村集贸市场的清扫保洁，并做好市场周边乱摆卖、乱建、乱挂晒、乱拉管线、乱堆放、乱丢垃圾、乱张贴、乱刻画、乱涂写、乱设广告和超门线经营等“十乱一超”行为的整治，规范车辆停放。

**第三十六条** 各街道办要落实“四害”消杀经费和专业消杀队伍，定期对“四害”防治基础设施进行清洁和维护，对损坏、老化的防蚊间、灭鼠屋等设施进行及时修缮或更新，定期对公共场所、公共基础设施统一开展“四害”消杀，清理“四害”滋生地，杀灭“四害”成虫，把“四害”密度控制在国家规定标准以内，严防媒介生物传染病疫情发生。

## 第五章 景观秩序管理

### 第一节 道路容貌管理

**第三十七条** 保持城中村道路路面及其附属设施完好；出现坑洼或损坏的，属地街道办应及时组织修复。

**第三十八条** 街道办应定期检查城中村道路上设置的各种井盖、沟盖，保持其完好、正位。井盖、沟盖出现破损、移位或者丢失的，应立即设立警示标志，并及时予以更换、补缺或者正位。

**第三十九条** 禁止临街商铺、门店超出门、窗外墙（滴水线）摆卖、经营。

**第四十条** 禁止擅自占用城中村道路及其两侧人行道、绿化带等公共场所堆放物品、摆摊设点、销售商品。

**第四十一条** 社区应充分利用城中村的有关场地，合理划设停车位，规范车辆停放秩序，缓解停车难题。禁止在城中村道路及其两侧等公共场所不按规定停放机动车辆。

**第四十二条** 未经街道办和相关主管部门批准，不得擅自开挖城中村道路，禁止将开挖道路、维修管道或者清疏排水管道、沟渠所产生的淤泥、污物直接向道路、人行道、绿化带等公共场所排放。

**第四十三条** 社区或物管公司要组织专业人员定期对管辖范围的排水管道、排水沟渠等排水设施进行清理和疏通，确保管网、渠道保持畅通，杜绝街巷污水横流和内涝水浸现象。

**第四十四条** 居民在城中村内饲养犬只的应按照相关规定办理养犬登记。公安部门要加强相关执法工作。

**第四十五条** 架设户外管线应遵循“横平竖直、入地、捆扎、贴墙、入管”原则，确保城中村户外管线规范、整齐、有序、安全设置。

**第四十六条** 各管线产权单位应依法在各自职责范围内配合做好城中村户外管线的综合整治和后续管理工作，严格规范户外管线设置标准，在施工建设过程中有义务督促施工单位严格按照《电信工程技术标准》等行业规范进行施工。

**第四十七条** 社区和物管公司要将辖区管线监管纳入常态化工作范围，加强巡查。巡查发现私拉乱接管线行为的，应及时劝阻；劝阻无效的，要及时报市城市管理局处理。

**第四十八条** 禁止在城中村道路及其两侧的护栏、电杆、拉线（杆）树木、绿篱等处晾晒衣服、物品。

**第四十九条** 禁止占用城中村道路及其两侧人行道、绿化带和社区公园、广场、预留地等公共区域搭建临时建（构）筑物或其它设施（根据规划设置的市政公用设施除外）。

**第五十条** 在城中村道路上运载淤泥渣土、沙石、水泥等易飞扬物和液体的机动车辆应按照规定设置密封式加盖装置，防止沿途洒漏、散落或者飞扬，并按规定的时间和路线行驶。

**第五十一条** 各责任单位每季度应对环卫工具房、路灯杆、公交候车亭、城市雕塑、公共座椅、交通护栏等进行一次全面清洗，确保整洁、完好。

各街道办应定期组织相关责任人对临街建筑物外立面进行清洗翻新，确保建筑物外表整洁、美观和功能完好。

## **第二节 户外广告管理**

**第五十二条** 有关单位因生产、经营需要设置门店招牌的，应按规定报市城市管理局进行备案审批。未经备案批准，不得在城中村内设置户外广告及招牌。

**第五十三条** 经批准设置的户外广告及招牌，应按照审批的位置、规格和时间设置，不得擅自改变广告设施的功能。经批准设置的户外广告及招牌应保持完整、美观、安全，对陈旧、残缺、脱落、易倒塌的户外广告及招牌，设置单位应及时修复或者拆除；社区或物管公司在巡查中发现存在问题的户外广告、招牌，要及时督促设置单位进行整改。

**第五十四条** 严格规范户外广告及招牌的设置标准，禁止在超出楼顶和窗户、阳台、消防通道以及管线、电力架空线安全保护范围内等位置设置户外广告及招牌。

**第五十五条** 禁止在户外场所设置各类条幅、标语、彩旗、移动灯箱、高空气球等广告设施。

**第五十六条** 社区应在城中村选取合适位置设置信息统一公开栏，合理疏导乱张贴行为。禁止在建（构）筑物的外墙及市政公用设施、管线等户外设施和树木上张贴、涂写、刻画。

**第五十七条** 商业店铺的广告招牌设置应规范、整洁、美观，与周边环境相协调。原则上遵循“一店一牌”，一般应紧贴经营场所门面入口处平行设置，如门楣、骑楼内及女儿墙等位置。禁止在建筑物顶部凌空设置招牌。

**第五十八条** 市城市管理局要加强对户外广告设置相关规定及登记审批流程的宣传工作，引导户外广告设置单位主动到行业主管部门履行登记审批手续。

**第五十九条** 社区或物管公司在日常巡查中发现存在违规设置户外广告行为的，有权予以制止；不能有效制止的，应及时报行业主管部门依法处理。

### 第三节 绿化及照明管理

**第六十条** 社区应负责保持城中村公共绿地的整洁、美观，安排专人对公共绿地的树木、花草进行及时灌溉、修剪，及时清除绿地内的垃圾、杂物。

**第六十一条** 禁止违法侵占公共绿化用地、损坏绿化或者擅自改变公共绿化用地的使用功能。

**第六十二条** 禁止任何车辆在公共绿地上行驶、停放。禁止在公共绿地上摆摊设点、销售商品。

**第六十三条** 市城市管理局应在城中村道路、背街小巷规划设置照明设施，并确保路灯亮灯率、设备完好率达到规定的标准，出现故障或残缺时应及时修复。

## 第六章 安全管理

**第六十四条** 严禁占用居民楼的疏散通道、安全出口，禁止在居民楼的疏散通道、安全出口安装栅栏、乱搭建及摆放障碍物，确保居民楼的疏散通道、安全出口保持畅通。

商场、店铺、集贸市场及其他营业场所严禁关闭、遮挡或覆盖安全疏散通道标示、标志。

**第六十五条** 每栋居民楼内要至少有一条楼梯直达楼面顶部，对不符合消防安全疏散要求的楼梯或金属爬梯应及时进行整改，楼梯或金属爬梯直达楼面顶部的门、洞应保持畅通。

**第六十六条** 居住建筑内设置防盗网的，每套住房应至少按要求开设一处紧急逃生口；不按规定开设或开设不符合规格要求的，应及时进行整改。

**第六十七条** 市应急管理局应加强对出租屋的消防安全隐患排查和情况通报，在日常检查、巡查中发现存在不符合消防安全标准的出租房屋，应及时通报有关职能部门；对被有关主管部门认定存在重大消防、安全、治安隐患的，应统一登记造册并依法限制其出租。

**第六十八条** 保证消防车通道畅通。居住区停放车辆不得占用消防车通道设置护栏，不得阻断消防车通道，影响消防车正常通行。

**第六十九条** 条件允许的城中村应设置有人值守的消防服务站或者在居民楼、院内设置公共消防器材箱。消防器材箱内应配备灭火器、消防水带、消防水枪等消防器材；服务站内除配备消防器材外，还应设置报警电话、应急照明手电筒、防烟面罩等。

**第七十条** 各街道办和社区要建立消防安全组织，按照消防安全“网格化”管理要求划分消防安全网格，明确网格责任人，建立健全逐级消防安全责任制和岗位消防安全责任制，落实消防安全责任，组织开展消防安全检查、巡查。对排查发现的火灾隐患，要及时采取教育、行政、法律等综合手段，督促有关单位或个人落实整改。

**第七十一条** 各城中村应按照“一栋一档案、一单位一档案、一场所一档案”的标准建立消防工作档案，包括城中村基本情况、消防工作制度、消防会议和活动记录、消防宣传教育情况、防火检查和巡查记录、火灾隐患督促整改记录、消防器材登记册及维护保养记录、火灾事故记录等，并做到内容详实、保存完好。

**第七十二条** 各城中村应成立人数不少于 10 人的消防志愿服务队伍，在社区或物管公司的指导下开展消防安全管理工作。

**第七十三条** 消防志愿服务队伍在消防安全管理工作中应承担以下职责：

（一）每月对城中村内防火情况进行一次检查，并填写防火检查记录。

（二）发现火灾隐患，应及时通知受检单位或个人对存在的火灾隐患进行整改。

（三）接受消防知识培训，熟练掌握各类消防设施的使用性能，并定期开展灭火训练。

（四）及时发现并扑救初起火情。

**第七十四条** 社区应指定专职人员管理消防设施，建立健全消防设施维护档案，定期检查维护消防设施：

（一）定期检查消防设施和设备的使用状况，并进行维修保养和技术检测。

（二）消防安全整治新购置的消防三轮车等设备或器材，要指定位置放置，防止风吹、日晒、雨淋，保障正常使用。

（三）根据消防设施使用场所环境及产品维护保养要求，定期对消防设施进行清洁保养和更换；对易污染、易腐蚀生锈的消防设备、管道、阀门，至少每半年进行一次清洁、除锈、注润滑剂。

（四）每月应对消火栓进行水压测试和保养，发现有损失、漏水和影响使用的，应及时通知有关部门进行维修。

**第七十五条** 市应急管理局应加强对城中村消防安全工作的指导，指导社区对消防志愿服务队伍开展业务培训，深入社区开展消防安全宣传教育，指导开展消防演练。

**第七十六条** 各街道办和社区要开展经常性消防安全教育活动，通过设置消防宣传栏、安全警示牌，组织灭火与逃生演练等活动，增强居民的消防安全意识，提高居民的火灾自救能力。

### **第七章 保障措施**

**第七十七条** 做好城中村管理经费保障。各街道办应从制度上、财力上给予统筹，在部门年度预算中安排一定经费作为城中村市容环境综合管理整治经费，保障各项管理机制落实。

**第七十八条** 建立长效考核机制。由市政府每年对相关责任单位和各街道办在城中村的日常管理情况进行综合考核，将结果纳入市内的绩效考核，对年度考核未达标的部门和街道通报批评，并责令整改。

**第七十九条** 加大宣传教育力度。各街道办应通过加强舆论引导，做好宣传工作，采取不定期通报城市管理成效、邀请市民体验城市管理建设成果、问卷调查等方式，听取市民心声，增强居民城市家园意识，引导居民参与社区环境建设，共同营造良好的生活环境。

各社区、物管公司应通过公告栏等方式，将城中村管理的重要性向群众讲清、讲明、讲透，想方设法引导居民以主人翁的姿态自觉遵守市容、管线及消防等各项管理措施，努力形成人人参与、自觉遵守的良好工作格局。

**第八十条** 加强检查督办力度。为切实做好城中村日常工作，促进工作的常态化开展，市城市管理局牵头做好城中村综合管理考核工作，对扣分严重、管理效果不好的城中村进行年终检查复核；对严重且没有及时整改的，将给予通报批评；对管理效果好的，年度考评中予以通报表扬，并给予一定的奖励。

**第八十一条** 各责任主体违反本办法强制性、禁止性规定的，依法予以相应的处理或处罚。

## **第八章 附则**

**第八十二条** 本办法由景洪市人民政府负责解释。

**第八十三条** 本办法自印发之日起施行，试行期 1 年。