

长治市农村自建房管理条例

(2021 年 8 月 27 日长治市第十四届人民代表大会常务委员会第四十三次会议通过
2021 年 9 月 29 日山西省第十三届人民代表大会常务委员会第三十一次会议批准)

第一条 为了加强和规范农村自建房管理,提高农村自建房建造质量,保障农村自建房安全,引导村民集约、节约利用土地资源,改善村民居住环境和条件,促进美丽乡村建设,根据有关法律、法规,结合本市实际,制定本条例。

第二条 本市行政区域内,农村村民在城镇开发边界以外的宅基地上新建、改建、扩建和翻建低层住房的相关管理活动适用本条例。

法律、法规对农村自建房管理另有规定的,从其规定。

第三条 农村自建房应当适应村民现代化生活需要,尊重当地历史文化、地域特色和乡村风貌,坚持依法管理和村民自治相结合,坚持遵循规划先行、生态环保、因地制宜、节约集约、一户一宅、安全适用的原则。

第四条 农村宅基地审批和自建房规划审批应当符合村庄规划,未编制村庄规划的应当符合乡(镇)国土空间规划。位于自然保护区、风景名胜区、文物保护单位、历史文化名镇名村、少数民族特色村、传统村落等区域的农村自建房,还应当符合相关专项规划。

第五条 新建农村自建房应当优先使用原有宅基地和村内空闲地。确需占用农用地的,应当依法办理农用地转用审批手续。不得占用永久基本农田。

第六条 县(区)人民政府自然资源部门应当根据农业农村部门提供的农民自建房新增建设用地需求,统筹安排新增建设用地计划指标,保障村民自建房建设用地。

第七条 村民宅基地以户为单位计算,一户只能拥有一处宅基地。新申请的宅基地面积每户不超过 200 平方

米。

第八条 市、县(区)人民政府农业农村、自然资源等部门对农村宅基地审批管理工作进行指导和监督。乡(镇)人民政府负责宅基地审批管理日常工作。

县(区)人民政府应当根据有关法律、法规,制定适合本地实际的农村宅基地审批管理实施细则。

第九条 农村自建房选址应当避让地质灾害危险区、洪涝灾害频发区、地下采空区和地震断裂带等危险区域;确需在以上区域建房的应当符合村庄规划并按照规划中制定的防灾减灾措施执行,未编制村庄规划的应当以村为单位开展综合评估后按要求实施建房。

第十条 严格控制切坡建设住房,确因用地困难需要切坡的,应当在乡(镇)人民政府以及其他相关部门的指导下,按照有关技术规范做好坡体防护,确保自建房安全。

第十一条 农村自建房屋应当以户为单位,依法申请乡村建房规划许可证。

农村自建房屋宅基地的申请审批应当符合国家、省制定的农村宅基地审批管理规定。

第十二条 无宅基地的村民申请

建房规划许可和宅基地的,乡(镇)人民政府应当依法将《农村宅基地批准书》与《乡村建设规划许可证》合并办理,同时发放。

第十三条 县(区)人民政府应当根据有关法律、法规,制定符合本地实际的农村自建房建筑位置、面积、层数、层高的规范要求以及规划审批管理的实施细则。

第十四条 乡(镇)人民政府应当建立农村自建房规划审批事项公开制度,将村庄规划或者乡(镇)国土空间规划、申请条件、审批程序、审批结果、承诺事项、投诉举报方式在政府信息公开平台、公开栏等场所进行主动公开。

第十五条 农村自建房建筑活动应当执行房屋建设相关标准、规范 and 操作规程等,确保工程质量和安全。

第十六条 县(区)人民政府住房和城乡建设主管部门应当对农村自建房建筑活动给予指导。

乡(镇)人民政府规划建设办公室负责对农村自建房建筑活动进行管理,做好开工登记、竣工资料建档,对施工过程实施监督管理并提供技术服务。

第十七条 市、县(区)人民政府住房和城乡建设主管部门应当因地制宜,

编制农村自建低层房屋设计通用图册,免费供建房人选用。

县(区)人民政府住房和城乡建设、市场监管部门应当制定农村自建房建设合同示范文本。

第十八条 建房人是农村自建房建筑活动的实施主体,对房屋建设和使用负首要责任。建房人应当选择符合要求的设计图、施工方和监理方,自觉接受乡(镇)人民政府和村民委员会的监督管理。

第十九条 符合下列条件之一的单位,在本市行政区域内,可以承揽农村自建低层房屋建筑的设计、施工、监理项目:

(一)有资质的建筑设计、施工、监理单位;

(二)依法成立的农房建设专业合作社、农房建设公司、农房建设监理公司、建设类劳务公司等。

符合下列条件之一的个人,可以承揽农村自建低层房屋建筑的设计、监理项目:

(一)住房城乡建设领域具有行业执业资格或者具有建设工程专业中级以上职称的技术人员;

(二)经培训合格的农村建筑工匠。

第二十条 农村自建房建筑应当选用符合国家规定标准和质量要求的建筑材料,鼓励使用新型节能环保材料、本土材料,鼓励应用建筑墙体保温和太阳能光热、光伏等绿色建筑技术。

第二十一条 建房人在农村自建房项目开工前,应当确定设计图,与施工方、监理方签订书面合同,约定房屋保修期限和相关责任。

第二十二条 施工单位或者个人必须按照设计图、国家规定的施工技术标准和操作规程施工。施工单位或者个人完成设计图要求、施工合同约定的各项内容后,建房人应当组织设计、施工、监理等参建各方进行竣工验收。施工单位或者个人对承揽的自建房施工质量负责。

自建房通过验收后,建房人可以向不动产登记部门申请办理不动产登记。

第二十三条 县(区)人民政府应当根据需要,统一购买施工技术、施工监理和安全鉴定服务等技术服务,为农村房屋建筑活动提供技术支持,保障监督管理。

乡(镇)人民政府应当建立农村房屋建筑活动巡查制度,开展日常巡查,及时处理发现的违法违规行为和安全

隐患。

第二十四条 农村自建房确需改变使用用途的,房屋所有权人应当对房屋质量安全是否符合用途改变后的要求进行技术鉴定,报乡(镇)人民政府规划建设办公室审核后,依法提出申请并经有权机关审核办理。

第二十五条 县(区)人民政府应当根据有关法律、法规,制定本行政区域内农村自建房建筑设计施工监理实施细则。

第二十六条 农村村民可以利用闲置的自建房,依法从事经营活动。

法律法规对经营场所有明确规定的,从其规定。

第二十七条 农村自建房用作经营场所的,实行申报承诺制。申请人应当书面承诺该经营场所符合有关规定要求,在方位示意图中标明经营区域和面积等经营场所信息,并对承诺的真实性、合法性、完整性负责,承担经营场所安全主体责任。

第二十八条 未通过竣工验收的

农村自建房不得用于从事经营活动。

禁止将违法建筑、不符合安全性能要求的房屋用于经营活动。

第二十九条 县(区)人民政府应当加强农村自建房用作经营场所的管理,将其纳入社会综合治理范畴,建立住房和城乡建设、市场监管、应急管理、公安机关等多部门参与,县乡村三级联动配合,社会共治的预警、监管、查处工作机制。

第三十条 违反本条例规定,法律、行政法规和省人民代表大会及其常务委员会制定的地方性法规已有法律责任规定的,从其规定。

第三十一条 农村集体经济组织建设办公室、警务室、卫生室、便民服务点、农产品加工作坊等房屋建筑,参照本条例执行。

第三十二条 市人民政府应当制定农村自建房管理实施办法。

第三十三条 本条例自 2022 年 7 月 1 日起施行。