**邵东市居民自建房建设审批监管暂行办法**

（征求意见稿）

第一章 总 则

**第一条** 为切实规范居民自建房审批、建设行为，确保自建房质量和使用安全，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国森林法》《中华人民共和国水利法》《中华人民共和国防洪法》《中华人民共和国文物保护法》《中华人民共和国行政处罚法》《中华人民共和国行政强制法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《风景名胜区条例》《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《湖南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》《建筑工程施工许可管理办法》《湖南省居民自建房安全管理若干规定》《湖南省人民政府办公厅关于<湖南省居民自建房安全管理若干规定>实施工作的意见》(湘政办发〔2023〕7号)《湖南省农村住房建设管理办法》(湖南省人民政府令第299号)《湖南省人民政府办公厅关于进一步加强农村住房质量安全监管的通知》(湘政办发〔2021〕78号)《湖南省住房和城乡建设厅关于加强限额以上居民自建房施工质量监管工作的通知》(湘建建〔2023〕117号)《湖南省住房和城乡建设厅关于印发湖南省限额以下居民自建房工程竣工验收管理办法（试行）的通知》（湘建村〔2023〕101号）等法律法规及文件的规定，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用全市居民自建房新建、改（扩）建、重建的建设审批管理，涵盖国有、集体两种土地性质，涵盖城镇开发边界区内和城镇开发边界区外，涵盖“限额”以上和“限额”以下。

**第三条** 本办法所称居民自建房，是指城乡居民自行组织建设的私有住房、拆迁安置房（包括附属建筑物、构筑物及其他设施）。

**第四条** 居民自建房必须符合城市风貌和建筑景观风貌品质规定。符合镇、村规划，控制性详细规划，遵循“规划先行、建设依法、质量安全、功能实用、风貌美观”的原则，应当符合古镇、保护街区、安置小区等区域风貌管控要求，确保建筑退让、外墙材质、建筑色彩、建筑风格等保持协调统一。

**第五条** 新建、改（扩）建、重建居民自建房的，应当依法办理用地、规划、建设等手续，按照法律、法规、规章的规定以及建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证的规定进行建设。城市现状建设用地范围内原则上不得新建居民自建房。新建居民自建房一般不得超过三层。居民自建房原依法批准层数超过三层的，改（扩）建、重建后层数不得超过原依法批准层数。

**第六条** 本办法所指城市现状建设用地为年度土地变更调查数据确定的建设用地。城镇开发边界是指在一定时期内可以集中进行城镇开发建设、以城镇功能为主的区域边界。本办法“四原”原则是指原址、原面积、原层高、原用地性质。本办法“限额”以上居民自建房是指三层及以上，且工程投资额在30万元以上或者建筑面积在300平方米以上的居民自建房。其他居民自建房简称为“限额”以下居民自建房。

第二章 审批管理

**第七条** 邵东市城区开发边界内居民自建房的规划审批、批后监管、竣工验收工作由市自然资源局负责，园区、街道办事处、社区（村）参与；邵东市城区开发边界外居民自建房的规划审批、批后监管、竣工验收工作由街道办事处负责，园区、村（社区）参与；园区安置房的规划审批、批后监管、竣工验收按照《邵东市园区安置房规划管理及批后监管规定》执行；乡镇居民自建房的规划审批、批后监管、竣工验收工作由乡镇（场）人民政府负责，村（社区）参与。

居民自建房的建设审批需申办有关证件：

**1.集体土地居民自建房**

(1)各乡镇城镇开展边界外的需向乡镇人民政府申办《农村宅基地批准书》《乡村建设规划许可证》。

(2)各乡镇城镇开展边界内的需向乡镇人民政府申办《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》。

(3)邵东市城区开发边界外的需向街道办事处申办《农村宅基地批准书》《乡村建设规划许可证》。

(4)邵东市城区开发边界内的需向市自然资源局申办《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》，街道办事处负责初审。

(5)园区安置房，按《邵东市园区安置房规划管理及批后监管规定》向园区管委员申办“建设工程规划许可审批单”。

**2.国有土地居民自建房**

(1)各乡镇的需向乡镇人民政府申办《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》。

(2)邵东市城区开发边界外的需向街道办事处申办《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》。

(3)邵东市城区开发边界内的需向市自然资源局申办《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》，街道办事处负责初审。

**3.“限额”以上居民自建房**

需在办理了《农村宅基地批准书》《乡村建设规划许可证》或《建设工程规划许可证》等相关许可的前提下，向乡镇人民政府（街道办事处）[以下简称乡镇（街道）]或市住建局申办《建设工程施工许可证》。

4.占用林地的居民自建房，需向市林业局申办《住宅建设使用林地同意书》。

5.风景名胜区内的居民自建房，需向风景名胜区管理机构申办《风景名胜区建设审核意见书》。

**(一)集体土地居民自建房审批管理**

**第八条** 严格宅基地申请条件。

**1.农村村民申请宅基地应符合下列条件之一：**

(1)本村农村村民具备分户条件确需另立户建设的；

(2)现有住宅属旧房、危房需拆除新建或改建的；

(3)因国家、集体建设需要搬迁或者按照政策规定实行移民搬迁需要建设住宅的；

(4)住宅因灾害损毁需重建的；

(5)自愿退出现有宅基地，向村民集中居住区集聚需要建设住宅的；

(6)其他符合法律法规、规章规定情形的。

**2.农村村民有下列情形之一的，不予批准宅基地：**

(1)不符合“ 一户一宅”规定或者不具备立户条件的；

(2)不符合国土空间规划（土地利用总体规划）、村庄规划的；

(3)不是本集体经济组织成员的（引导跨乡镇、村集中居住的除外）;

(4)已有农村宅基地上住宅因出售、出租、赠与或将住宅改作生产经营用途的；

(5)已经参加集中建设住宅或者通过征地拆迁安置及预拆迁安置的；

(6)夫妻共有一处宅基地，虽已分户再申请宅基地的；夫妻双方户口未在同一集体经济组织，其中一方已有宅基地的；

(7)法律、法规、规章规定不得批准的其他情形。

**第九条** 独生子女住户不论几代人，均认定为一个家庭户型，不得分户新建；父母必须伴靠一名本集体经济组织的子女建设住宅。

**第十条** 农村村民住宅建设层数原则上不超过3层，正负零以上总高度原则上不超过12米，其中第一层高度不超过4.2米，其他层高不超过3.3米。农村村民宅基地审批不能合户审批联建。农村村民原址改扩建占用耕地及异地新建住宅的，1-4人户宅基地占地面积不超过100平方米，4人以上每增加1人相应增加20平方米(独生子女家庭可增加20平方米)。每户的总用地面积（含附属设施用房），涉及占用耕地的最高不超过130平方米，使用耕地以外且全部使用原有宅基地并具有相关不动产手续的最高不超过180平方米，全部使用荒山荒地的最高不超过210平方米。

**下列人员可纳入家庭人口计算宅基地使用面积：**

(1)家庭人口为本集体经济组织成员；

(2)现役义务兵、士官、在读大中专学生；

(3)正在服刑的人员；

(4)原属本集体经济组织的现役军人配偶及子女，已落户并获得本集体经济组织成员资格，且夫妻双方及子女在集体土地上无住宅。

**第十一条** 集体土地居民自建房应当符合镇村规划要求，不得占用永久基本农田。按照“农户自愿、方便生产、符合规划、节约土地”的原则，鼓励村民到农村集中居住点建房。

**第十二条** 宅基地选址应避开地质灾害易发区和隐患点、洪涝灾害、地下采空等危险区域，严格控制切坡建住宅。选址涉及自然保护地、污染地块、道路、河道、高压线、危爆等因素，须按照林业、环保、交通、水利、电力、应急等行业规范出具行政许可或意见。宅基地应合理选址，原则上不得占用耕地，如确需全部占用耕地，需经分管自然资源工作的市领导召集相关部门召开调度会通过后，方可审批。

**第十三条** 农村宅基地审批和村民住宅审批管理程序如下：

**1.农村村民申请。**农村村民向村（社区）提出申请，填写农村宅基地和建房（规划许可）申请表、农村宅基地使用承诺书、村民住宅建设质量安全责任承诺书。

**2.村民小组初审。**村（社区）收到申请15日内组织村民小组到现场查看并召开相邻利害关系人会议讨论。经会议认定符合宅基地申请条件后，将申请理由、拟用地位置、拟建住宅层数和面积等情况公示7日。公示期满无异议后，由村民小组组长签署同意意见，并将申请表、会议记录、公示结果等材料交村（社区）审查。

**3村（社区）审查。**村级组织重点审查提交的材料是否真实有效、拟用地建房是否符合村庄规划、是否征求了用地建房相邻利害关系人意见等。村（社区）在收到村民小组提交的相关材料后5日内审查申请材料并签署意见。

通过村（社区）审查后，由村（社区）通知申请人初步选定意向图、确定建筑风貌，并将申请表等相关材料提交至乡镇（街道）。

未通过审查，或申请宅基地权属存在争议、经村（社区）调查核实不具备申请条件的，村（社区）应将申请材料在审查完成后5日内退回申请人并告知原因。申请人有异议可在15日内向乡镇（街道）申请核查，乡镇（街道）应当在20日内予以答复。

**4.乡镇（街道）现场踏勘。**乡镇（街道）接到村（社区）提交的申请资料后，于10个工作日内组织现场踏勘和测绘。踏勘前建房户可从住建部门提供的住宅建筑设计图集中选定图纸、风貌。如不在图集中选定，也可由建房户自行选择具备资质的技术单位绘制图纸，在踏勘时一并提交乡镇（街道）备案。参与现场踏勘人员和相关负责人签署踏勘意见。

**5.乡镇（街道）审批。**乡镇（街道）收集申请表、承诺书、户口簿、村民小组专题会议记录、图纸、审批表等相关材料后，于10个工作日内召开联审会议，形成会议纪要。联审会议审批通过后，办理乡村建设规划许可证和农村宅基地批准书。联审会议审批未通过的，乡镇（街道）于3个工作日内对申请人送达农村村民申请宅基地不予批准通知书。

**第十四条** 住宅建设确需新增占用农用地的，申请人应提前向所属乡镇（街道）申请办理农用地转用审批手续，并按规定缴纳耕地占用税费。乡镇（街道）每月将受理并经初审的农用地转用申请资料报市自然资源局，在取得农用地转用审批手续后，再由乡镇（街道）核发乡村建设规划许可证、农村宅基地批准书。耕地占补平衡指标由市自然资源局统筹保障。住宅建设确需新增占用林地的，申请人应提前向所属乡镇（街道）申请办理林地转用审批手续。乡镇（街道）每月将受理并经初审的林地转用申请资料报市林业局，在取得林地转用审批手续后，再由乡镇（街道）核发乡村建设规划许可证、农村宅基地批准书。

**第十五条** 城镇开发边界范围内鉴定为D级危房并经住建部门备案的、符合建房资格申请改建或重建房屋的农村居民，经批准已纳入征拆安置计划的，按属地原则由乡镇（街道）或经开区实施；2年内无征收计划或未确定拆迁资金来源的参照相关规定办理用地手续，由乡镇（街道）统一收集建房申请资料和总平面布置图、规划报建图等资料，报联审领导小组进行审查（参照第十七条审查），审查合格的，核发《建设工程规划许可证》。

**(二)国有土地居民自建房审批管理**

**第十六条** 严格控制居民自建房新增国有用地审批。国有土地上的自建房鉴定为D级危房并经住建部门备案且2年内无征收计划的，可按程序申请办理国有土地居民自建房审批手续。

**第十七条** 城区、镇规划区国有土地居民自建房经鉴定为D级危房的原则上按照“四原”原则进行审批，层数一般不超过三层，原层数为一层的可按不超过三层审批；居民自建房原依法批准层数超过三层的，改（扩）建、重建层数不得超过原依法批准层数，特殊情况经联审领导小组联审确定建筑层数，但层数不得超过6层，以下属特殊情况：

1.符合城市、镇规划区周边城市风貌和建筑景观风貌品质；

2.符合城市、镇控制性详细规划；

3.安置区居民自建房层数按照安置区规划平面方案进行审批；

4.其他特殊情形。

**第十八条** 已经取得土地权属的国有土地，如果有用地规划条件或修建性详细规划的，按照用地规划条件或修建性详细规划审批，办理《建设工程规划许可证》；如果没有用地规划条件或修建性详细规划的，由联审领导小组按照城区或镇规划区要求，按照第十七条中的特殊情况审批原则进行审批。

**(三)施工许可管理**

**第十九条** “限额”以上新建、改（扩）建、重建的自建房，须纳入基本建设程序管理。建房户凭《农村宅基地批准书》《乡村建设规划许可证》或《建设工程规划许可证》等相关资料，向乡镇（街道）或市住建局申请办理《建设工程施工许可证》。其中：6层或建筑面积630平方米以上的居民自建房，由市住建局办理《建设工程施工许可证》；6层以下且建筑面积630平方米以下的居民自建房，由乡镇（街道）办理《建设工程施工许可证》。

**第二十条** **施工许可。**办理施工许可，应同时满足以下条件：

1.已取得用地批准手续；

2.已取得建设工程规划许可证（乡村建设规划许可证）；

3.已确定施工企业和项目负责人（或建筑技能培训合格的农村建筑工匠）;

4.有满足施工需要的施工图纸及技术资料，施工图设计文件已按规定进行了审查。

**第二十一条** **勘察设计。**由具备资质的勘察设计单位进行勘察设计。建房户可以从住建部门免费提供的设计图集中选定，或自行选择其他有资质的设计单位，费用自理。3层且建筑面积630平方米以下的居民自建房在办理施工许可证时，设计单位和结构师（工作十年以上）根据基础开挖验槽确认该地质条件满足设计要求、建房户主动承担风险承诺和审批单位确定专人验槽鉴证的情况下，审批单位可以在不提供地质勘察报告的情况下发放施工许可。

**第二十二条 施工图审查。**6层或建筑面积630平方米以上的居民自建房，建房户或帮代办工作人员向市住建局申请施工图审查，同时提供勘察报告、施工图设计文件等资料，市住建局受理申请后在规定的时间内组织专家对图纸进行线下评审，及时反馈评审意见，符合评审要求的，出具相关勘察设计技术审查意见。审查采取定期在专家库中抽取三名专家集中审查的办法，费用标准按建筑面积0.8元/平方米，由建房户承担。审图过程中，在确保主体结构安全和消防安全的前提下，建房户书面承诺，自愿放弃或降低舒适性方面的要求，可适度放宽审查标准。居民自建房建设应当执行现行技术标准和要求，鼓励使用绿色环保节能建筑材料、技术，采用装配式建筑，鼓励自主配套建设无害化厕所。6层以下且建筑面积630平方米以下的居民自建房由乡镇（街道）组织施工图审查，对层数和面积较小的居民自建房，乡镇（街道）可以自行研究确定是否组织施工图审查。

**第二十三条 施工企业和项目负责人。**6层或建筑面积630平方米以上的居民自建房，必须由有资质的施工单位进行施工，6层以下且建筑面积630平方米以下的应当选择经过建筑技能培训、满足技能要求、取得《农村建筑工匠培训合格证书》农村建筑工匠或有资质的施工单位施工。

**第二十四条 许可有效期限**

乡村建设规划许可证有效期1年。凡需要申请延期，应当在 许可证期满30日前向原审批部门申请办理延期手续，延长期限不得超过1年。

住宅建设使用林地同意书有效期为2年，有效期内未取得建设用地批准文件也未申请延期或申请未获批准的，住宅建设使用林地同意书自动失效。

农村宅基地批准书有效期2年。期满未开工的，农村宅基地批准书自动失效。

建设用地规划许可证有效期2年，到期未取得建设工程规划许可证的，自行失效。

建设工程规划许可证有效期1年，需办理施工许可证而未办理的，应当在有效期届满三十日前向原核发机关申请办理延期手续，延长期限不得超过1年，逾期仍未取得的，自行失效。

建房者应当自领取施工许可证之日起三个月内开工。因故不能按期开工的，应当在期满前向发证机关申请延期，并说明理由；延期以两次为限，每次不超过三个月。既不开工又不申请延期或者超过延期次数、时限的，施工许可证自行废止。

乡镇（街道）规划区内居民自建房的城市基础设施配套费由乡镇（街道）收取，用于施工图审查、施工许可、建筑管理、竣工验收等工作，标准为房地产项目类减半即31.5元/平方米。超规划建设面积不予减半，在验收备案阶段应补齐超面积部分费用后才能验收备案。原地改（扩）建、重建的居民自建房，原建筑面积部分免予征收。

第三章 建设管理

**第二十五条 建设管理。**6层或建筑面积630平方米以上的居民自建房质量安全监督管理由市住建局负责，6层以下且建筑面积630平方米以下的由乡镇（街道）负责。

建设手续完善后，建房户应当委托建筑技能培训合格的农村建筑工匠或者有资质的建筑施工企业施工，购买人身意外、工伤、安责等保险（限额以下居民自建房按自愿原则购买相关保险），并将签订的施工合同、村民住宅建设质量安全责任承诺书等材料报送至乡镇（街道），提出放线定桩申请。鼓励乡镇（街道）统筹，一个村（社区）尽量聘请同一个施工企业，对集中开工建设且位置相对集中的自建房项目，由施工企业组建一个管理团队进行统一管理，减少管理成本与工资开销。

乡镇（街道）应安排技术人员或委托纳入政府采购库的技术单位，在自建房建设过程中进行质量安全监管。

**第二十六条 放线定桩。**建房户所有审批手续完善并签订施工合同后，向乡镇（街道）提出放线定桩申请，乡镇（街道）会同村（社区）组织测绘技术单位、施工方进行放线定桩并设置公示牌。

**第二十七条 建设监管。**乡镇（街道）、村（社区）负责对建设是否符合土地审批、建筑设计、建设规划、施工许可、施工技术等要求进行日常巡查和监管。市农业农村局负责对建设是否符合农村宅基地审批要求进行抽查监管。市自然资源局负责对建设是否符合国有土地审批、建设工程规划许可等要求进行抽查监管。市住建局负责对施工许可和竣工验收进行抽查监管。

**第二十八条** 质量安全监管。按照“乡镇（街道）负责日常巡查监管、市住建局负责质量安全抽检”的模式，对建房户、施工单位、监理单位行为、工程实体质量、施工安全进行监督。乡镇（街道）要认真做好自建房建设全过程的巡查监管工作，实行选址踏勘到场、定点放线到场、基坑基槽验收到场、工程重要节点到场、主体结构完工到场、竣工验收到场等“六到场”制度以及日常不定期跟踪检查登记制度，对每个阶段检查做好登记台账，发现违法建设行为，应立即下达书面停工通知书，严格依法处置。市住建局应加强对乡镇（街道）自建房质量安全监督工作的指导服务，根据乡镇（街道）上报的自建房质量安全监督台账，采取“双随机”抽查方式，对自建房监管情况进行监督抽查，督促纠正监督抽查中发现的违法违规问题。

1.6层或建筑面积630平方米以上的居民自建房。市住建局根据居民自建房的规模和特点，“一房一策”制定质量安全监督方案，对建房户、勘察、设计、施工、监理等单位进行监督交底。在基础、主体施工阶段时，每阶段监督检查次数不少于1次，其它施工阶段依情况进行监督检查。重点对自建房建设各方责任主体提供的相关文件、资料和现场情况进行监督检查。监督检查中发现有违法违规行为的，应签发整改文书，责令改正;逾期未改正的，依法实施行政处罚。

工程质量监督管理应当包括下列内容:

(1)执行法律法规和工程建设强制性标准的情况；

(2)抽查涉及工程主体结构安全和主要使用功能的工程实体质量；

(3)抽查工程质量责任主体和质量检测等单位的工程质量行为；

(4)抽查主要建筑材料、建筑构配件的质量；

(5)对工程竣工验收进行监督；

(6)参与工程质量事故的调查处理；

(7)定期对本地区工程质量状况进行统计分析；

(8)依法对违法违规行为实施处罚。

施工安全监督主要包括以下内容:

(1)抽查工程建设责任主体履行安全生产职责情况；

(2)抽查工程建设责任主体执行法律、法规、规章、制度及工程建设强制性标准情况；

(3)抽查建筑施工安全生产标准化开展情况；

(4)参与工程项目施工安全事故的调查处理；

(5)依法对工程建设责任主体违法违规行为实施行政处罚；

(6)依法处理与工程项目施工安全相关的投诉、举报。

2.6层以下且建筑面积630平方米以下的居民自建房。由乡镇（街道）负责质量安全监督管理工作。市住建局每年随机抽查不少于当年建设总量的20%,集中抽查不少于2次，对发现的问题及时交由乡镇（街道）督促整改到位，乡镇（街道）应将整改情况书面报市住建局备案。

乡镇（街道）房屋质量安全管理机构依据相关法律法规、标准规范规程，对参建各方责任主体进行施工安全保证措施和施工安全操作规程交底，对工程实体质量和施工作业面的施工质量进行检查。检查是否符合施工图设计文件、工程建设强制性标准要求；检查关键工序和部位的施工作业面施工质量；抽查现场拌制混凝土、砂浆配合比和预拌混凝土的质量控制情况。督促参建单位严格施工现场安全管理，做到文明施工，做好工匠安全教育和上岗前的安全知识培训。严格执行建筑施工安全检查标准、规范，整改安全隐患，确保安全施工。特别是脚手架搭设、现场安全帽、安全网、安全带及楼梯口(包括电梯井)、预留洞口、通道口、阳台与屋面临边口的防护，提升设备、施工用电的架设与安装，基坑支护与模板支撑等应符合建筑施工安全技术标准。禁止使用简易、无安全保障或无生产厂家、无合格证、无商标标识的“三无”及国家明文禁止的垂直运输机具运送材料、构配件。

第四章 验收登记

**第二十九条 验收管理**

**1.宅基地和规划验收。**属乡镇（街道）核发《乡村建设规划许可证》《建设工程规划许可证》的，由乡镇（街道）负责对建设是否符合宅基地、规划要求进行验收；为落实“一户一宅”政策，新建或重建的农村宅基地，应当按照承诺拆除旧住宅并由村（社区）、乡镇（街道）两级出具拆除验收意见。属市自然资源局核发《建设工程规划许可证》的，由市自然资源局负责对建设是否符合土地审批、规划要求进行验收。

**2.建设工程竣工验收。**基本达到竣工验收条件后，建房户组织施工单位、监理单位（自愿提供）、设计（勘察）单位进行竣工验收，乡镇（街道）、市住建局按职责分别参与。竣工验收按各方陈述、查阅资料、实地查验、形成结论的程序和内容进行。户主、施工单位等各方不能形成一致意见时，应当协商提出解决方法，存在需整改情形的，应依法整改合格，待意见一致后，重新组织竣工验收。限额以下居民自建房竣工验收按《湖南省住房和城乡建设厅关于印发湖南省限额以下居民自建房工程竣工验收管理办法（试行）的通知》（湘建村〔2023〕101号）相关规定执行。

**3.建设工程竣工验收备案。**由市住建局核发《建设工程施工许可证》的，市住建局对工程进行工程竣工验收备案，由乡镇（街道）核发《建设工程施工许可证》的，乡镇（街道）进行竣工验收备案。竣工验收备案应当满足以下条件：

(1)符合规划许可相关要求；

(2)完成施工合同（协议）、施工图或通用图集包括的各项建设内容；

(3)施工单位在居民自建房建设竣工后对工程质量进行了检查，确认工程质量符合有关法律、法规和居民自建房建设相关标准，监理单位（自愿提供）对新建住房进行了质量评估；

(4)具有建房户与施工单位签署的质量保修书；

(5)乡镇（街道）责令整改的问题已全部整改合格；

(6)分部工程的质量均应验收合格，质量控制资料应完整，分部工程中有关安全和主要使用功能的检验资料应完整。

(7)法律、法规和规章规定的其他条件。

未经竣工验收备案的自建房，不得投入使用。

**第三十条** 居民自建房应当镶嵌永久性标志牌，主要内容包括建成时间、建设主体、施工主体、项目负责人等内容。

**第三十一条** 改建管理。居民自建房的改建要向乡镇（街道）房屋安全管理机构报备，鼓励委托专业设计单位进行设计，对于变动房屋主体承重结构的或者300平方米及以上的，须委托原设计单位或者有资质的设计单位进行设计，并严格按照设计方案实施，用作经营的，除需满足消防、市场等部门管理要求外，还需出具改建后的结构安全鉴定合格的报告。

居民自建房的改建禁止下列行为：

1.未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，变动建筑主体和承重结构；

2.侵占公共空间或者损害公共部位和设施；

3.其他影响建筑结构和使用安全的行为。

改建房屋的施工许可和质量安全监管，按照新建房屋要求管理。

**第三十二条** 不动产登记。建房户持相关审批手续、规划核实意见和竣工验收备案相关资料及时向不动产登记部门申请办理不动产登记。新建或重建的应当按照承诺拆除旧住宅，将旧宅基地退回集体经济组织后方可办理新宅基地使用权登记，并在办理新宅基地使用权登记时一并办理旧宅基地使用权注销登记。

第五章 职能职责

**第三十三条** 部门职能职责

**1.农业农村局：**

(1)牵头负责农村宅基地改革与管理，承担市农村个人建房管理工作领导小组办公室日常工作；

(2)指导、监督、检查乡镇（街道）农村宅基地批准书核发工作；

(3)负责建立健全宅基地分配、使用、流转、违法用地查 处等管理制度，按照《中华人民共和国土地管理法》的有关规定开展农村宅基地违法用地查处工作；

(4)组织开展年度农村宅基地现状和需求情况统计调查，参与编制国土空间规划和村庄规划；

(5)负责指导集体经济组织对宅基地申请资格权进行认定。

**2.自然资源局：**

(1)负责邵东市城区开发边界内居民自建房的规划审批、核发《建设工程规划许可证》、批后监管工作；

(2)指导、监督、检查乡镇（街道）《乡村建设规划许可证》《建设工程规划许可证》核发工作；

(3)依法办理农用地转用、不动产登记等工作；

(4)指导乡镇（街道）编制国土空间规划、村庄规划；

(5)指导乡镇（街道）对已办理用地、规划审批的居民自建房进行抽查、检查，对违法用地行为进行查处，对建城区内违反规划审批要求的行为移交城管部门查处。

**3.住房和城乡建设局：**

(1)对6层或建筑面积630平方米以上的新建、改（扩）建、重建的居民自建房，符合条件的进行施工图审查，发放施工许可，进行质量安全监管和竣工验收备案；

(2)建立健全自建房质量安全监管制度，对6层或建筑面积630平方米以上的居民自建房建设纳入监管范围，对违反质量安全有关规定的行为进行查处；对6层以下且建筑面积630平方米以下的按不少于当年新建总量20%的比例进行随机抽查，将涉及违反质量安全有关规定的行为移交至指导乡镇（街道），并指导指导乡镇（街道）查处；

(3)指导、监督、检查指导乡镇（街道）开展自建房建设质量安全监管工作；

(4)制作施工许可证制式证书，会同市场监督管理部门编制居民自建房建设施工合同示范文本，引导建房户依法签订施工合同；对本辖区内农村建筑工匠免费提供专业技能、安全知识等培训并建立管理档案。

**4.城市管理和综合执法局：**

(1)负责建城区内违反《中华人民共和国城乡规划法》的建设行为实施行政处罚；

(2)配合街道办事处制定违法建（构）筑物拆除行动方案，参与街道办事处牵头组织的拆除行动；

(3)指导派驻执法组配合街道办事处开展违法建(构) 筑物日常巡查；对派驻执法组（在街道办事处统筹调度下）行使城乡规划管理方面法律、法规、规章规定的行政处罚权的工作，进行业务指导、法制审核；

**5.林业局：**依法办理住宅建设使用林地审批手续。

**6.交通、水利、生态环境、文物、水、电、气等部门（单位）**按照各自职能职责，做好居民自建房建设的相关监督管理服务工作。供水、供电、通讯、燃气等单位为自建房建设施工现场办理临时水、电、气、讯等供应或者接入手续时，应当要求建房者出示相关建设审批文件；竣工验收后确认为合法建筑的，再办理正式水、电、气、讯等供应或者接入手续；建房者不出示的，不得为其办理手续或者提供服务。

**第三十四条** 指导乡镇（街道）、村（社区）职能职责

**1.乡镇（街道）：**

(1)负责建立居民自建房建设审批、监管、验收台账并收集、保存相关档案资料；

(2)负责对集体经济组织成员宅基地申请资格权进行审核把关；

(3)根据法律、法规授权以及市人民政府有关部门的委托， 负责风貌管控、施工许可、施工图审查、建设监管、竣工验收、档案管理、日常巡查、综合执法、违法建设拆除、“空心房”治理、宅基地退出、帮代办等工作；

(4)负责对村（社区）提交的居民自建房规划报建资料及城镇开发、道路建设等情况进行复审，形成书面审查意见，需报园区审定的，依程序报园区审定；

(5)核发《乡村建设规划许可证》《建设工程规划许可证》并组织规划核实，核发农村宅基地批准书；

(6)负责对辖区内违反用地、规划、质量安全的违法行为进行查处；

(7)指导和督促村（社区）做好宅基地初审、公示、日常巡查、控违等工作；

(8)负责加强集中居住区域消防设施和救援能力的建设。

**2.村（社区）:**

村（社区）负责审查宅基地申请资格，制定村规民约，新建自建房申请审查、代办、日常巡查、控违等工作；负责受理、初审居民自建房规划报建申报资料；负责矛盾纠纷的调处工作。

负责组织村民小组进行或者代办宅基地申请资格及相关事项的初审、公示，并出具初审意见。

**第三十五条** 市直各部门、乡镇（街道）、村（社区）应加强日常检查巡查，对辖区内新建居民自建房违反用地、规划、工程质量安全的违法行为进行查处。

**第三十六条** 农业农村、自然资源、住建、城管等部门分别牵头开展资格权、用地和规划、质量安全、违法建设等监督管理工作，建立全市统一的管理制度和技术规范，指导乡镇（街道）开展好日常监管工作，分头组织对全市新建自建房的巡查、抽查，对发现的问题及时交办，督促落实。

**第三十七条** 市直各部门、乡镇人民政府、街道办事处以及居民委员会、村民委员会的相关责任人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予处分。

**第六章 工作机制**

**第三十八条** 按照“自愿帮代、高效服务、惠民利民、无偿 服务、公开公平、依法办事、能减尽减、能免则免”的原则，建 立自建房审批帮代办机制。由乡镇（街道）总体负责帮代办工作，明确帮代办专员，在满足相关要求前提下，由建房户委托乡镇（街道）帮代办人员向相关部门申请办理。村（社区）明确自建房联络员，负责乡镇（街道）与户主之间的衔接。

**第三十九条** 乡镇（街道）建立健全居民自建房建设安全管理违法行为投诉、举报和奖励机制，公布投诉、举报渠道，及时处理投诉、举报事项，并对投诉人、举报人的信息保密。相关办法另行制定。

**第四十条** 乡镇（街道）、村（社区）应当建立动态巡查、质量安全监督管理等工作制度，开展日常巡查、监督、专项检查等工作。 村（社区）分网格、分片区开展常规巡查，乡镇（街道）联村干部包片负责开展动态巡查、专项检查。村（社区）对巡查发现的违法建设行为应采取有力措施制止，并及时报告乡镇（街道）。乡镇（街道）对发现的违法违规行为进行调查取证、及时整改、立案查处。

第七章 附 则

**第四十一条** 本办法所称“以上”不包含本数，“以下”包含本数。

**第四十二条** 本办法自发布之日起施行，试行1年。本办法在实施过程中如与上位法律、政策相冲突，以上位法律、政策为准。

**第四十三条** 本办法由农业农村局、自然资源局、住房和城乡建设局、城管执法局负责具体解释工作。