**忻州市农村自建房屋管理条例**

（2021年12月24日忻州市第四届人民代表大会常

务委员会第四十次会议通过 2022年3月30日山西

省第十三届人民代表大会常务委员会第三十四次会

议批准）

**第一条** 为规范农村自建房屋管理，保障农村自建房屋安全，改善村民居住环境，提升乡村风貌，根据有关法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

**第二条** 本市行政区域内城镇开发边界以外，农村集体建设用地上村民新建、改建、扩建和翻建农村自建房屋的规划、建设、管理活动适用本条例。

**第三条** 农村自建房屋的建设应当遵循规划先行、安全第一、功能完善、绿色环保的原则。

**第四条** 市、县（市、区）人民政府应当加强农村自建房屋工作的领导。

市、县（市、区）人民政府农业农村、规划和自然资源、住房和城乡建设、行政审批、市场监督管理等有关部门按照各自职责负责农村自建房屋的指导和监督管理工作。

乡（镇）人民政府负责农村宅基地的审批，农村自建房屋的规划许可，农村自建房屋建设的监督、管理和服务，农村自建房屋用作经营场所的现场核查和处置等日常工作。

村民委员会应当在乡（镇）人民政府统一领导下协助做好宅基地初审，农村自建房屋规划初审，农村自建房屋建设质量安全监管，农村自建房屋用作经营场所的政策宣传和安全隐患排查等工作。

**第五条**  县（市、区）人民政府应当依法组织编制乡（镇）国土空间规划和村庄规划。根据农村人口数量和变化趋势、宅基地现状和使用标准等情况，合理规划村民住宅建设用地。

**第六条**  农村宅基地审批和自建房规划审批应当符合村庄规划，未完成村庄规划编制的应当符合乡（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、传统村落等区域的农村自建房屋，还应当符合相关专项规划。

**第七条**  农村自建房屋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。

村民新建住宅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，不得占用永久性基本农田。

**第八条** 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得超过200平方米。

**第九条** 严格控制切坡自建房。确因用地困难需要切坡的，应当在乡（镇）人民政府、街道办事处指导下，按照有关技术规范做好坡体防护，确保建房安全。

**第十条** 对生存条件恶劣、生态环境脆弱、自然灾害频发、重大项目建设以及人口流失特别严重，拟实施搬迁撤并的村庄，严格限制建房活动。

**第十一条** 县（市、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屋建筑位置、面积、层数、层高等相关标准和规范要求以及规划审批管理的实施细则。

**第十二条** 农村自建房屋建筑活动应当执行房屋建设相关标准、规范和操作规程等，确保工程质量和安全。

**第十三条** 市、县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门应当编制农村自建房屋设计通用图册，供建房人无偿选用。

县（市、区）人民政府可根据需要，统一购买技术服务，为农村自建房屋建筑活动提供技术支持。

**第十四条** 县（市、区）人民政府、乡（镇）人民政府、街道办事处应当建立农村自建房屋质量安全监管体系，健全农村自建房屋管理制度，对农村自建房屋的勘察设计、地基基础、主体结构、抗震措施、施工安全防护等进行监督管理和服务。

**第十五条** 建房人应当选用符合国家规定标准和质量要求的建筑材料，鼓励使用建筑墙体保温和太阳能光热、光伏等绿色建筑技术，鼓励使用新型节能环保材料、本土材料。

**第十六条** 建房人是农村自建房屋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、街道办事处和村民委员会的监督管理。

**第十七条**  建房人在农村自建房屋项目开工前，应当确定设计图，与施工方签订书面合同，约定房屋保修期限和相关责任。

**第十八条** 施工单位或者个人应当按照设计图、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、监理等参建单位或者个人进行竣工验收，报乡（镇）人民政府、街道办事处备案。施工单位或者个人对承揽的农村自建房屋施工质量负责。

农村自建房屋通过验收后，建房人可以向不动产登记部门申请办理不动产登记。

**第十九条** 县（市、区）人民政府应当加强对农村自建房屋用作经营场所的管理，将其纳入社会综合治理范畴，建立多部门参与、县乡村联动、社会共治的预警、监管、查处工作机制。

**第二十条** 农村自建房屋确需改变使用用途用于经营活动的，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，鉴定合格后方可办理相关经营手续。

**第二十一条** 农村自建房屋用作经营场所的实行申报承诺制。申请人对承诺的真实性、合法性、完整性负责，承担经营场所安全主体责任。

**第二十二条** 未通过竣工验收的农村自建房屋不得用于从事经营活动。

**第二十三条** 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。

**第二十四条** 本条例自2022年7月1日起施行。