**朔州市农村自建房管理条例**

（2021年12月31日朔州市第六届人民代表大会常务委员会

第五十七次会议通过 2022年1月15日山西省第十三届人民

代表大会常务委员会第三十三次会议批准）

第一条 为了规范农村自建房管理，保障农村自建房质量和安全，促进美丽乡村建设和乡村振兴，根据《中华人民共和国乡村振兴促进法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》等有关法律、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农村集体建设用地上新建、改建、扩建和翻建低层房屋的建设活动以及相关的规划审批、监督管理,适用本条例。

第三条 市、县（市、区）人民政府应当加强对农村自建房管理工作的组织领导，建立农村自建房管理工作联席会议制度，统筹研究解决工作中的重大问题；统一购买技术、监理、鉴定、人员培训等服务，为农村自建房建设活动和监督管理提供支持和保障。

第四条 市、县（市、区）农业农村、规划和自然资源、住房和城乡建设等有关部门在各自职责范围内负责农村自建房建设有关活动的监督管理和服务工作。

第五条 乡（镇）人民政府负责农村自建房的宅基地审批和建房规划许可，为农村自建房建设活动提供相关指导和服务，并实施监督管理。

乡（镇）人民政府应当履行属地责任，优化审批流程，提高审批效率，建立统一窗口集中受理、多个部门联动的农村自建房联审联办制度，为村民提供便捷高效的服务。

乡（镇）人民政府应当加强对农村自建房活动的事中事后监督管理,发现并处置违法违规建设行为。

第六条 村民委员会应当协助乡（镇）人民政府做好农村自建房的管理和服务工作，对村民办理自建房申请有关材料进行初审，有关材料初审后，报送乡（镇）人民政府。

村民委员会应当将农村自建房建设相关内容纳入村规民约。

村民委员会应当建立农村自建房的动态巡查制度，发现和制止违法违规建房行为；对不听劝阻、拒不改正的，应当向乡（镇）人民政府报告。

第七条 农村自建房应当符合村庄规划，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。

第八条 农村自建房选址应当优先利用原有宅基地和村内空闲地，不得占用农用地。确需占用农用地的，应当依法办理农用地转用审批手续。

第九条 农村自建房选址原则上应当避开地质灾害危险区、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相应的防灾减灾措施执行,未编制村庄规划的，应当符合乡（镇）国土空间规划，以村为单位开展综合评估后按要求实施建房。

农村自建房应当严格控制切坡选址。确需切坡建房的,应当按照有关技术规范做好坡体防护,确保建房安全。

第十条 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，应当按照省人民政府的有关规定执行。

第十一条 村民符合下列情形之一的,可以向本农村集体经济组织申请使用宅基地:

（一）因结婚等原因确需分户,且当前户内人均宅基地面积小于50平方米的;

（二）符合政策规定迁入农村集体经济组织,落户成为正式成员且在原籍没有宅基地的;

（三）现住房影响乡村建设相关规划,需要搬迁重建的;

（四）现住房因自然灾害损毁或者避开地质灾害确需搬迁的;

（五）原有宅基地被依法征收,或者因公共设施和公益事业建设被占用的;

（六） 法律、法规等规定的其他情形。

第十二条 村民申请宅基地有下列情形之一的,不予批准:

（一）村民出卖、出租、赠与原住宅后再次申请的;

（二）申请另址新建住房,未签订退出原有宅基地协议的;

（三）整户户口虽已合法迁入农村集体经济组织,但原籍宅基地未退出的;

（四）一户多宅的;

（五）虽符合分户条件,但当前户内人均宅基地面积达到或者超过50平方米的;

（六）不符合法律、法规规定的其他情形。

第十三条 乡（镇）人民政府和村民委员会应当建立农村宅基地审批和建房规划许可事项公开制度。及时公开村庄规划或乡镇国土空间规划、申请条件、审批程序、审批结果、投诉举报方式等信息。

第十四条 村民申请新批宅基地和建房规划许可的，应当以户为单位向农村集体经济组织提出书面申请,并提供下列申请材料:

（一）农村宅基地用地和建房规划许可申请表；

（二）农村宅基地使用承诺书；

（三）申请人身份证和家庭户口簿复印件；

（四）选用符合本条例规定的设计图纸。

乡（镇）人民政府应当实行宅基地审批和建房规划许可一并办理，一并发证，向县（市、区）农业农村和规划和自然资源等部门备案。

第十五条 村民在原有合法来源的宅基地上，申请对房屋进行改建、扩建和翻建的，实行申报承诺制，并应当向农村集体经济组织提供下列申请材料:

（一）农村宅基地建房规划许可申请表；

（二）宅基地证明文件；

（三）申请人身份证和家庭户口簿复印件；

（四）农村自建房符合规划管理要求的承诺书；

（五）选用符合本条例规定的设计图纸。

第十六条 建房人是农村自建房建设活动的实施主体，依法对房屋建设和使用负责。

建房人应当选择符合要求的设计图、施工方和监理方。

第十七条 承揽农村自建房设计、施工、监理业务的各方主体对房屋工程质量依法承担相应责任。

施工方和监理方应当由不同主体承担。

第十八条 建房人应当从下列图纸中选用设计图：

（一）政府相关部门免费提供的通用图册内的设计图；

（二）由符合要求的从业人员修改后的通用设计图或者绘制的设计图；

（三）由有资质的单位编制的设计图。

第十九条 符合下列条件之一的单位，可以承揽农村自建房建筑的设计、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；

（三）政府购买服务的设计、监理单位。

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的注册师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 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,并报乡（镇）人民政府备案。

第二十一条 农村自建房施工方应当按照设计图纸、技术标准和操作规程施工，保证施工安全和工程质量。

第二十二条 建房人应当在房屋竣工后一个月内组织设计、施工、监理等参建各方进行竣工验收。

竣工验收合格后，建房人应当将竣工验收意见及时报送乡（镇）人民政府，办理备案手续。

第二十三条 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。

第二十四条 农村自建房用作经营场所的，实行申报承诺制。

申请将自建房用作经营场所的，应当对该经营场所符合国家有关规定提出书面承诺，对承诺的真实性、合法性、完整性负责,并承担经营场所的安全主体责任。

第二十五条 未通过竣工验收的农村自建房不得用于经营活动。禁止将违章建筑、不符合安全性能要求的房屋用于经营活动。

第二十六条建房人违反本条例第二十五条规定的，有关部门应当责令改正，处工程价款2%以下的罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第二十七条违反本条例规定，法律、行政法规、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。

第二十八条 本条例自2022年5月1日起施行。