

晋城市农村自建房管理条例

(2021 年 10 月 28 日晋城市第七届人民代表大会常务委员会第四十八次会议通过 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)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 规划和用地
- 第三章 申请和审批
- 第四章 设计和施工
- 第五章 经营性管理
- 第六章 监督管理
- 第七章 法律责任
- 第八章 附 则

第一章 总 则

第一条 为了加强农村自建房管理，节约集约利用土地，提高房屋质量，保障农村村民合法权益，改善农村人居环境，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》等法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 在本市行政区域内城镇开发边界范围以外的宅基地上，农村村民新建、改建、扩建、翻建房屋和利用自建房开展营利性经营以及管理服务等活动，适用本条例。

第三条 农村自建房建设管理遵循规划先行、先批后建、一户一宅、安全适用、风貌协调的原则，坚持依法管理和村民自治相结合，体现当地历史文化和地域特色。

第四条 本条例所称农村自建房，是指建筑面积在 300 平方米以内、两层以下、跨度小于 6 米的村民自建用房。

第五条 市、县（市、区）人民政府对农村自建房管理工作实施统一领导，将农村自建房管理工作经费纳入财政预算，并督促有关部门依法履行监督管理职责。

乡（镇）人民政府负责组织编制本行政区域内村庄规划、宅基地用地审批、受委托办理农村自建房规划审批以及农村自建房建设的监督管理和服务工作。

街道办事处负责辖区内农村自建房建设监督管理和服务工作。

第六条 村民委员会应当在乡（镇）人民政府、街道办事处

处指导下，协助村民办理农村自建房建设有关手续；将农村自建房建设自治管理内容纳入村规民约；及时劝阻农村自建房建设中的违法行为，并报告乡（镇）人民政府、街道办事处。

第七条 市、县（市、区）人民政府规划和自然资源主管部门负责本行政区域农村自建房规划管理的业务指导等工作。

市、县（市、区）人民政府农业农村主管部门负责本行政区域宅基地审批管理的指导和监督等工作。

市、县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门负责本行政区域农村自建房建设工作的指导和监督，从业人员的培训和信用管理等工作。

市、县（市、区）人民政府市场监督管理主管部门负责本行政区域生产和流通领域的建筑和装饰装修材料产品质量的监督管理等工作。

市、县（市、区）人民政府其他有关部门按照各自职责，负责农村自建房的相关管理工作。

第八条 任何单位和个人有权对农村自建房建设和使用活动中的违法行为进行举报。

第二章 规划和用地

第九条 县（市、区）人民政府应当根据国土空间规划，

统筹安排农村自建房的布局 and 风貌，推进美丽乡村建设。

鼓励农村自建房利用和结合道路、基础设施、公共空间节点等要素进行块状、组团布局，共建共享基础设施和公共服务设施。

第十条 县（市、区）人民政府规划和自然资源主管部门应当指导乡（镇）人民政府组织编制村庄规划。

村庄规划应当根据农村人口数量和变化趋势、土地现状和使用标准等情况，为农村自建房建设用地预留空间，合理确定农村居民点的数量、布局、范围和用地规模。

第十一条 县（市、区）、乡（镇）国土空间规划和村庄规划应当对农村自建房建设实行区域分类管控：

（一）适建区域可以办理宅基地用地审批、乡村建设规划许可；

（二）限建区域不得新增村庄建设用地，允许原拆原建和利用村内闲置宅基地；

（三）禁建区域不得新建、改建、扩建、翻建。

第十二条 农村自建房建设应当符合村庄规划；未编制村庄规划的，应当符合县（市、区）、乡（镇）国土空间规划。自然保护区、风景名胜区、文物保护单位、历史文化名村、传统村落等区域内的农村自建房建设，还应当符合相关专项规划。

第十三条 农村自建房的选址应当尽量使用原有的宅基地和村内空闲地。确需占用农用地的，应当依法先行办

理农用地转用审批手续。不得占用永久基本农田。

第十四条 建设农村自建房应当避让灾害易发区域，符合抗震、防洪等基本安全要求。

第三章 申请和审批

第十五条 符合申请使用宅基地条件的村民，应当以户为单位向农村集体经济组织提出申请；没有设立农村集体经济组织的，应当向所在的村民小组或者村民委员会提出申请。宅基地申请依法经农村村民集体讨论通过并在本集体范围内公示后，依法报请审核批准。

村民申请农村自建房建设，不得影响相邻权利人的通行、通风、采光、排水等，不得危害相邻权利人的房屋安全。

第十六条 宅基地位于乡（镇）人民政府所辖村庄的，乡（镇）人民政府收到申请后应当进行现场踏勘和审核，符合宅基地用地审批和乡村建设规划许可条件的，依法向申请人一并发放农村宅基地批准书和乡村建设规划许可证，并将审批情况书面报县（市、区）人民政府农业农村、规划和自然资源部门备案。

宅基地位于街道办事处所辖村庄的，宅基地用地由街道所在地县（市、区）人民政府审批，具体工作由街道办事处负责。

对符合条件的，应当自收到申请之日起，十个工作日内审核批准；对不符合条件的，不予批准，向申请人书面告知

并说明理由。

第十七条 村民在原有合法来源宅基地上进行自建房改建、扩建和翻建的规划审批，实行申报承诺制。申请人应当书面向乡（镇）人民政府、街道办事处承诺该自建房符合当地村庄规划，符合市、县（市、区）人民政府有关农村自建房建筑位置、面积、层数、层高等相关标准和规范要求，并对其真实性、合法性、完整性承担主体责任；未编制村庄规划的，还应当符合县（市、区）、乡（镇）国土空间规划。

第四章 设计和施工

第十八条 农村自建房建设应当先设计后建造，符合国家及本省农村自建住房设计施工规范和标准的有关要求，满足村民居住需求。

第十九条 市人民政府住房和城乡建设主管部门应当会同规划和自然资源、农业农村等部门因地制宜编制农村自建房通用设计图集，注重体现乡村建筑风格和风貌特色，供农村村民免费使用。

第二十条 建房人是农村自建房建设活动的实施主体，对自建房的建设和使用承担法律责任。

建房人应当选择符合要求的单位或者个人承揽农村自建房建设业务，并与承揽方订立书面合同，约定房屋保修期限和相关责任。在开工前一个月报乡（镇）人民政府或者街

道办事处登记。

第二十一条 依法成立的具有农村自建房建设资质的建筑设计、施工、监理单位，可以在本市行政区域内依法承揽农村自建房的设计、施工、监理项目。

具有住房城乡建设领域相关行业执业资格的专业技术人员以及经培训合格的农村建筑工匠，可以在本市行政区域内依法承揽农村自建房的设计、监理项目。

承揽农村自建房建设业务的单位和个人应当严格执行国家相关标准、规范和操作规程等，对承揽的房屋工程质量终身负责。

第二十二条 县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门通过政府购买服务等方式，免费为农村自建房建设活动提供监理服务。监理单位提供监理服务，依法承担监理责任。

第二十三条 建房人取得宅基地用地审批和乡村建设规划许可后，应当在开工前向乡（镇）人民政府、街道办事处申请开工查验。乡（镇）人民政府或者街道办事处应当自收到申请之日起五日内完成开工查验。未经开工查验的，不得开工建设。

第二十四条 施工单位不得为未取得集体建设用地审批和乡村建设规划许可的建房人提供施工服务。

施工单位应当按照设计图纸施工，任何单位和个人不得擅自修改设计图纸。

施工单位对农村自建房建设的施工质量和安全负责，在施工中应当采取安全施工措施，及时发现和消除安全隐患。

施工单位不得偷工减料以及使用不符合要求的建筑材料、建筑构(配)件和设备，建房人要求使用的，应当劝阻、拒绝。

鼓励施工单位为职工购买建筑施工意外伤害保险。

第二十五条 房屋竣工后，建房人应当及时向乡（镇）人民政府、街道办事处申请验收。乡（镇）人民政府或者街道办事处应当在收到验收申请后十五日内组织实地验收。

属于建新退旧的，建房人应当将旧宅基地在九十日内退还本级农村集体经济组织后，方予验收。

第二十六条 通过竣工验收的建房人可以向不动产登记部门申请办理不动产登记。

第五章 经营性管理

第二十七条 农村村民可以通过自主经营、合作经营、委托经营等方式盘活利用闲置宅基地和闲置住宅，依法依规从事经营活动。

第二十八条 农村自建房用于经营或者公益活动的，应当由具有相应设计、施工、监理资质的单位，对自建房进行质量安全性能鉴定，经鉴定合格后，方可投入使用，并报乡（镇）人民政府、街道办事处备案。

未经鉴定或者鉴定不合格的，不得投入使用。

第二十九条 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。

第三十条 县（市、区）人民政府应当建立农村自建房用作经营场所的预警、监管、查处工作机制，并将其纳入社会治安综合治理范畴。

第六章 监督管理

第三十一条 乡（镇）人民政府、街道办事处应当依照国家建设档案管理的规定，建立农村自建房建设档案，做到一户一档，管理规范，永久保存。

第三十二条 县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门应当会同乡（镇）人民政府、街道办事处建立农村建筑工匠培训制度，对农村建筑工匠免费提供专业技能和安全生产知识培训，建立信用档案。

第三十三条 县（市、区）人民政府应当根据需要，向具有相应资质的单位统一购买技术服务，为农村自建房建设活动提供技术支持。

市、县（市、区）人民政府住房和城乡建设、规划和自然

资源等主管部门可以组织相关社会团体开展下乡服务,引导建筑师、规划师等专家和技术骨干参与农村自建房设计和建设的实施指导,提升农村自建房的安全性和建筑品质。

第三十四条 乡(镇)人民政府、街道办事处应当建立农村自建房建设管理巡查制度,开展日常巡查,对发现的违法违规行为和安全隐患,按照有关规定及时处理。

第三十五条 乡(镇)人民政府、街道办事处应当对农村自建房施工质量和安全实施监督检查,形成检查记录。实施监督检查时,有权采取下列措施:

- (一) 要求被检查的个人和单位提供有关资料;
- (二) 进入农村房屋施工现场进行检查;
- (三) 发现有影响农村房屋质量安全的问题时,责令改正。

有关个人和单位应当支持、配合依法进行的监督检查,不得拒绝或者阻碍。

第三十六条 乡(镇)人民政府、街道办事处应当重点对本行政区域内下列农村老旧房屋进行安全排查:

- (一) 房屋建成时间长且年久失修的;
- (二) 房屋主体结构、承重结构损坏或者损伤的;
- (三) 位于自然灾害易发区、地下采空区等存在安全隐患区域的;
- (四) 改变用途为经营性用房的。

第三十七条 乡(镇)人民政府、街道办事处应当对排

查时初步判断存在安全隐患的农村房屋，采取委托第三方机构、组织专家组或者部门工作组等多种方式，及时开展房屋安全性评估或者鉴定。

第三十八条 乡（镇）人民政府、街道办事处对排查和鉴定发现的安全隐患问题，应当逐一列出清单并通告相关村民委员会；建立隐患问题数据库，有针对性地制定整改措施；指导房屋所有权人、使用人采取有效措施，排除安全隐患。

建立农村低收入群体安全住房保障机制，实行农村危房改造动态监测机制，对符合农村危房改造的，优先纳入农村危房改造范围。

第七章 法律责任

第三十九条 违反本条例规定，法律、行政法规以及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。

第四十条 建房人有下列行为之一的，由乡（镇）人民政府或者街道办事处所在地县（市、区）人民政府责令限期改正：

（一）未按规定进行开工登记，开展农村自建房建筑活动的；

（二）未按规定申请农村自建房竣工验收，或者未经竣工验收合格将农村自建房投入使用的；

（三）未按规定进行安全技术鉴定，改变房屋使用用途的。

第四十一条 违反本条例规定，建房人未经批准或者违反规划自建房，严重影响县（市、区）、乡（镇）国土空间规划或者村庄规划的，由乡（镇）人民政府或者街道办事处所在地县（市、区）人民政府责令停止建设，限期拆除或者没收违法建筑物、构筑物和其它设施；影响县（市、区）、乡（镇）国土空间规划或者村庄规划，尚可采取改正措施的，由乡（镇）人民政府或者街道办事处所在地县（市、区）人民政府责令限期改正，并处五百元以上一千元以下罚款。

第四十二条 违反本条例规定，承建方有下列情形之一的，由县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门责令限期改正，对个人并处五百元以上一千元以下罚款，对设计、施工、监理单位并处二千元以上五千元以下罚款；情节严重，构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）未取得相应资质承揽农村自建房设计、施工、监理业务的；

（二）无设计图纸施工、未按设计图纸施工或者擅自修改设计图纸施工的；

（三）未按照有关技术标准和操作规程施工的；

（四）偷工减料或者使用不符合工程质量要求的建筑材料、建筑构（配）件的。

第四十三条 国家机关工作人员在农村自建房监督管

理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章 附 则

第四十四条 农村集体建设用于办公室、警务室、卫生室、便民服务点、农产品加工作坊等低层房屋建筑的，参照本条例执行。

第四十五条 本条例自 2022 年 5 月 1 日起施行。