

高平市住房和城乡建设局
高平市城乡管理局
高平市自然资源局
高平市行政审批服务管理局
高平市农业农村局
高平市市场监督管理局

文件

高市建字〔2022〕141号

关于印发《高平市城镇村（居）民自建房屋 管理实施细则》的通知

开发区管委会，各乡镇人民政府，各街道办事处，市直及驻高各有关单位，各相关企业：

现将《高平市城镇村（居）民自建房屋管理实施细则》印发给你们，请结合工作实际，认真贯彻落实。

（此件公开发布）

(此页无正文)

高平市住房和城乡建设局

高平市城乡管理局

高平市自然资源局

高平市行政审批服务管理局

高平市农业农村局

高平市市场监督管理局

2022年8月9日

高平市城镇村（居）民自建房屋 管理实施细则

第一章 总 则

第一条 为了规范我市城镇村（居）民自建房屋管理与服务，切实改善城镇人居环境，依据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国建筑法》《山西省农村宅基地审批管理办法（试行）》《山西省农村自建房规划管理办法（试行）》《山西省农村集体建设用地房屋建筑设计施工监理管理服务办法（试行）》《山西省农村自建房用作经营管理办法（试行）》等法律法规，结合我市实际，制定本细则。

第二条 在本市建成区内居民及所有单位、炎帝大道主轴区域及农村集体建设用地上，村（居）民新建、改建、扩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，适用本细则。

第三条 我市自建房管控范围（以下简称“管控范围”）规定：

（一）市区建成区：东至高速路（秦庄、东山）、西至一级路、南至南内环（龙渠）、北至北外环所围合的区域。

（二）炎帝大道主轴区域：神农、三甲、米山、河西四

个建制镇镇区及炎帝大道主轴沿线所涉及范围内的村庄。

第四条 对管控范围村（居）民房屋建设实行分区控制，地区划分为适建区、禁止改造区（以下简称“禁改区”）和有条件改造区。

（一）建成区范围内不再批准集体土地新建住宅行为；国有土地上房屋的扩建活动，涉及以出让方式取得国有土地使用权的房屋，需补缴土地出让金。

（二）适建区域可以办理自建房用地审批、建设规划许可；原则上不再审批新增单独宅基地，可按照城镇规划审批村民住宅楼。

（三）禁改区就是在一定范围和某个特定街区路段，禁止个人对房产、地产进行新建、改建、扩建行为的区域。

1. 禁改区划定原则：

①列入计划进行集中改造的区域； ②城镇规划确定的道路红线、河流蓝线、城市绿线的管控范围；③城镇规划划定的公共共享空间区域和重要公共设施周边区域；④晋城市级及以上重点文物保护单位范围和建设控制地带范围的建筑；⑤因城镇发展和建设需要，需严格管控的区域（根据实际情况确定）。

2. 禁改区范围由市政府划定。

3. 禁改区内禁止下列行为：①翻修房屋（含改建、扩建门楼、厕所）；②改扩建房屋增加建筑面积和高度；③利用空地、院内新建建筑物、构筑物。

4. 禁改区内几种特殊情况的处理：①房屋漏雨导致不能居住并查证落实的，允许对房屋进行维修，但不能借机改变房屋原结构、原高度、增加建筑面积；②房屋墙壁出现裂缝，经鉴定属实的，允许进行加固处理。

5. 禁改区特殊情况的界定程序：①居民向居民委员会提出申请；②街道办事处审校；③市住房和城乡建设局对房屋进行把关鉴定，出具鉴定报告并抄送街道办事处、市城市管理局备案；④其他手续参照有条件改造区房屋改造程序办理。

（四）有条件改造区是在符合城镇规划的前提下，满足一定条件并履行相关审批手续，允许进行改造的区域。

1. 有条件改造区按下列原则划定：①符合城镇规划；②改造后对周边环境无重大影响，有利于改善内部环境和周边环境；③具备改造的基本条件，能够满足采光、道路退红等要求。

2. 有条件改造区范围与改扩建标准由市自然资源局牵头，建制镇人民政府（街道办事处）以及村（居）民委员会共同确定。

3. 有条件改造区内村（居）民改扩建标准的制定：①本着尊重历史，满足人民群众改善住房条件、满足美好生活的愿望，允许单户改造、鼓励由村（居）民委员会牵头组织连户或联片改造；②村（居）民委员会在广泛征求意见的基础上，因地制宜制定出本村（居）民委员会住户改扩建标准，并召开党员代表、村（居）民代表会议讨论通过后，报建制

镇（街道）审核；③建制镇（街道）审核通过后，报市自然资源局审定；④市自然资源局审定通过后，由建制镇（街道）将村（居）民委员会的村（居）民改扩建房屋实施意见行文下发，并报市自然资源局、市城市管理局备案；⑤建制镇（街道）及村（居）民委员会照此标准严格监管。

第五条 本细则所称城镇村（居）民自建房，是指城镇村（居）民在其现有建设用地上建造的住宅及其附属设施，包括主房、附属用房和庭院；建筑面积 300 平方米以内、两层以下（不包含阁楼层）、单跨度小于 6 米、单层层高不超过 3.6 米、采用人字坡屋顶、檐口限高 8 米的自建用房。

超出以上条件的自建房，按照《中华人民共和国建筑法》等法律法规要求，到市行政审批服务管理局办理建设工程项目审批手续。

第二章 职责划分

第六条 市人民政府对城镇村（居）民自建房管理工作实施统一领导，将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。

建制镇人民政府、街道办事处统筹协调村（居）民自建房工作，组织协调宅基地用地、规划手续联审，进行日常巡查、信息推送、配合有关部门联合执法等工作。

村（居、社区）民委员会根据本细则制定本行政区域村

(居)民房屋建设自治管理的章程民约,并依规为村(居)民办理自建房屋的相关手续。村(居、社区)民委员会应当建立本区域范围内自建房屋巡查管理制度,对不符合本细则标准的自建房屋或未按规定办理手续的自建房屋行为,通过自治管理加以规制叫停。

第七条 市自然资源局负责本行政区域农村自建房规划管理的业务指导等工作,对自建房改扩建标准进行规划审定。

第八条 市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,对自建房改扩建宅基地用地标准进行审定。

第九条 市住房和城乡建设局负责本行政区域城镇自建房建设工作的指导和监督,对施工单位(队伍)资质进行审查,并提供现场监理等服务。

第十条 市行政审批服务管理局负责将房屋安全鉴定作为自建房办理相关经营许可的前提条件。

第十一条 市城市管理局负责对建制镇(街道)移送的在监督管理、巡查中发现的违法行为进行处罚。

第十二条 市市场监管局负责本行政区域内建筑材料生产、流通领域产品质量监管和材料检测服务工作,对生产和销售不符合质量标准要求产品的违法违规行为依法进行查处。

市人民政府其他有关部门按照各自职责，负责本行政区域城镇自建房建设的相关管理工作。

第三章 申请和审批

第十三条 符合申请自建房建设条件的村（居）民，应当以户为单位向村（居）委员会提出申请；自建房建设宅基地申请依法经村（居）民集体讨论通过并在本集体范围内公示后，进行上报；建制镇（街道）收到申请后应当进行现场踏勘和初审，符合宅基地用地和规划许可的，报市城市管理局办理备案手续。

第十四条 在有条件改造区范围内，对现有房屋进行改扩建，按照下列程序办理审批手续：①改造户向村（居）民委员会提出申请；②村（居）民委员会初审后发放改扩建审批表（一式四份）；③改造户完成四邻签字，村（居）民委员会进行四邻回访，出具回访意见书；④建制镇（街道办）在2个工作日内完成审核；⑤市自然资源局5个工作日内完成实地勘验，审核拟改建房屋的“四图”（即：平面图、正立面图、侧立面图、剖面图）并签署改造意见；⑥改造户持改造意见及房屋“四图”报城市管理局进行备案；

第四章 设计和施工

第十五条 城镇村（居）民自建房建设应当先设计后施工，符合国家及本省自建住房设计施工规范和标准的有关要求，满足村（居）民居住需求。

第十六条 建房人是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。

第十七条 依法成立的具有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自建房的设计、监理项目。

承揽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。

第十八条 市住房和城乡建设局通过政府购买服务等方式，免费为“管控范围”自建房建设活动提供监理服务。监理单位提供监理服务的，依法承担监理责任。

第十九条 建房人取得自建房用地审批和建设规划许可后，在开工前，必须确定房屋设计图、与施工方签订书面合同、确定监理方，向建制镇（街道）进行开工登记并申请

开工查验。建制镇（街道）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。

第二十条 施工单位不得为未取得集体建设用地审批和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。

第二十一条 房屋竣工后，建房人应当在自验的基础上，及时向建制镇（街道）申请验收。建制镇（街道）应当在收到验收申请后十五日内组织实地验收。

第五章 经营性管理

第二十二条 城镇村（居）民自建房用于经营或者公益活动的，在办理相关经营许可开展经营活动前，应依法依规取得房屋安全鉴定合格证明并报建制镇（街道）备案。未经鉴定或者鉴定不合格的，不得投入使用。

第二十三条 市市场监管局应当建立城镇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

第二十四条 城镇村(居)民自建房建设实行分类监管制度:

1. 各建制镇(街道)、村(居)民委员会作为本辖区内监督管理的责任主体、其主要行政领导作为第一责任人组织开展监管工作。各建制镇(街道)应建立本行政区域内制止违法建设的巡查、发现、监督和管理工作机制,发现违法行为时,要及时采取相应的制止和控制措施。

2. 城市管理局作为执法主体应负责做好法律程序上的相关工作。在城镇建成区内集体土地性质居民房屋包括出售的小产权房改扩建由所在建制镇(街道)、村(居)民委员会负责监管;商品房和集资房居民改扩建由建制镇(街道)负责监管,城市管理局协助;市建成区内个人违法改扩建行为由办事处、居民委员会排查制止,对不听劝阻者由办事处牵头城市管理局协助联合打击查处。重大违法建设项目,提交市违法建设查处工作联席会议查处。

3. 市自然资源局对影响城镇规划、违反改扩建标准的村(居)民自建房建设提出规划认定意见。

第二十五条 任何单位不得为违法建设项目提供服务。在查处违法建设过程中，相关执法部门可通知供水、供电单位停止为施工场地供水、供电。供水、供电单位接到通知后，应依法及时采取相应措施。

第二十六条 村（居）民改扩建房屋须自觉接受监督、文明施工。否则由城市管理局依法进行处罚。具体要求是：

1. 严格执行审批制度，并严格按照审批后的平面图、正立面图、侧立面图组织施工。

2. 施工期间不得占道堆放建筑材料、安置施工设备，确需占地的由城市管理局指定区域并设置标准围墙。

3. 施工材料要堆放有序，尽量减少材料堆放占地面积。

4. 合理安排施工时段，尽量少扰民。

5. 施工期间应设置安全警示牌，

6. 施工期间产生的渣土按城市管理局规定进行处理，施工结束后所占场地要恢复原貌。

第七章 法律责任

第二十七条 有下列情形之一的视为违法建设，监管单位有权责令停工，限期整改，拒不整改的依法强制拆除并按有关规定从严处理。

1. 在禁改区建设的；2. 未办理审批手续的；3. 擅自改变长度、宽度、高度或移位的；4. 擅自增设阳台、挑梁的；5.

擅自改变外立面的；6.其他违反法律、法规或违反公共利益的行为。

第二十八条 相关单位工作人员在城镇村（居）民自建房建设中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由所在单位或上级主管机关给予行政处分，构成犯罪的依法追究刑事责任。

第二十九条 本办法从公布之日起实施。此前我市有关村（居）民扩建房屋的一切规定与本细则不相符的，以本细则为准。

第三十条 本细则自 2022 年 10 月 1 日起施行。

高平市住房和城乡建设局办公室 2022 年 8 月 9 日印发
