附件1

新邵县城镇规划区居民自建房规划建设

管理实施办法（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》《中华人民共和国水利法》《中华人民共和国消防法》《中华人民共和国防洪法》《中华人民共和国文物保护法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《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）等法律法规及文件的规定，结合我县实际，制定本办法。

**第二条**　本办法适用新邵县城镇规划区内居民自建房新建、改建的建设审批管理。

**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（包括附属建筑物、构筑物及其他设施）。“新建”是指在原无任何建筑的土地上建设用房。“改建”是指对原有房屋扩大规模、对原有房屋部分或全部拆除后重新建设。“城镇现状建设用地”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。“‘四原’原则”是指原址、原面积、原层高、原用地性质。“‘限额’以上居民自建房”是指三层及以上的居民自建房，工程投资额在30万元以上或建筑面积在300平方米以上的。“城镇规划区”是指县城及乡镇总体规划确定的规划区范围，各乡镇国土空间总体规划（2021--2035）批准前以城镇开发边界线划定范围为准。

**第四条**居民自建房必须符合新邵县城、乡镇、村规划，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**城镇现状建设用地范围内不得新建居民自建房。但为了缓解社会矛盾，更好的解决历年来的疑难问题，根据我县实际情况，以下情形不受本条规定限制。

（一）2023年1月1日前全县各建设项目中房屋征收安置未落实的宅基地自建房及正在进行用地、规划审批的征收安置的宅基地自建房。

（二）2023年1月1日前全县因规划控制不能在原宅基地改建且政府同意异地等价置换的宅基地自建房。

（三）2023年1月1日之前已在办理建设用地规划和建设工程规划审批手续的。

第二章　分类控制

**第六条**　居民自建房建设严格执行“一户一宅”制度，坚持“统一规划、合理布局，节约用地、集中成片”的原则，符合新邵县城、乡镇、村规划和居民集居点修建性详细规划、老旧小区改造修建性详细规划。

**第七条**　居民自建房建设对已与投资商签订协议约定的开发范围及已列入政府老旧小区整体改造、市政设施近期建设计划、近期片区开发出让的范围（近期年限为5年）禁止新建、改建。

**第八条**　严格执行“一户一宅”制度。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住宅。以新建、改建名义申请进入居民集居点建设居民自建房的必须全部拆除原有住宅，没有拆除的，不予办理建房手续。

**第九条**　申请新建居民自建房的应同时符合下列（一）、（二）项条件：

（一）申请人是本村（社区）原住民，在本村（社区）内从事生产经营活动，并承担本村（社区）成员同等义务。

（二）符合下列条件之一：

1、因国家、集体建设需要，原宅基地被征收且未实行货币安置或安置房安置的；

2、因自然灾害、突发性事件影响，居民自建房需要迁建的；

3、迁入农业人口落户成为村（社区）成员，且在原籍没有宅基地的；

4、因外出打工、上学、被劳动教养、服刑等特殊原因将原农业户口迁出，现户口迁回原籍后继续从事农业劳动，承担村民义务，且无住房的农业人口；

5、原籍在本村（社区）的现役军人的配偶，且配偶及子女已落户在本村（社区）组、无住房的；

6、法律、法规另有规定的。

**第十条**　申请改建居民自建房的必须同时符合下列条件：

（一）申请人一户只拥有一处宅基地；

（二）现有住房属旧房、危房需拆除改建的（城镇开发边界线内限C、D级危房改建）。

**第十一条**　凡有下列情形之一的，不得申请新建、改建居民自建房：

（一）非本村（社区）原住民申请宅基地的；

（二）申请住宅用地不符合新邵县城、乡镇、村规划的；

（三）涉及占用农用地未办理农用地转用审批的；

（四）将原有住宅以出售、赠与等形式转让、出租或擅自改作生产经营用途的；

（五）原有住宅拆迁时已按房屋拆迁安置规定进行安置的；

（六）村（居）民在原批准的宅基地以外有违法建筑而又未先行拆除的；

（七）户口虽已迁入，原籍住宅未拆除或已依法转让，且未履行本村（社区）成员同等义务的；

（八）夫妻共有一处宅基地，虽有分列的户口，再以分户为由申请宅基地的；

（九）其他不符合居民自建房建设条件的。

**第十二条**　符合居民自建房改建条件的，原则上按照原址、原面积、原使用性质进行改建，并办理相关建设手续。建设层次原则上不超过3层，总高度不超过12米。临城市道路两侧的居民自建房，高度按规划要求进行控制。

**第十三条**　城镇规划区范围内公路两侧建筑退让距离按城市道路退让要求确定。

**第十四条**　历史遗留问题按一事一议的形式，县城规划区内的由县自然资源局研究提出意见，报县人民政府研究解决；各乡镇规划区内的由各乡镇人民政府会同联合会审部门研究解决。

第三章　申请、审批和建设程序

**第十五条**　居民自建房建设申请审核程序。

（一）申请居民自建房建设的户主（以户籍户口本为准，以下简称“申请人”）向村（居）民委员会提交居民自建房建设书面申请。经村（居）民委员会同意后，在本村（社区）张榜公示7日。公示期满无异议的，由申请人在3日内持书面申请、户口本原件及复印件、有效身份证原件及复印件、当地村（居）委会意见、公示情况及四邻签名意见报乡镇人民政府对其资格进行审核。

（二）县城规划区内的居民自建房审核，由县人民政府定期组织县自然资源局、县城管局、县住建局、人防办、开发载体单位、相关镇人民政府和村（居）民委员会进行现场踏勘和集中会审，并召开联席会议，对申请人所提供的资料进行审查，符合建房条件的，报县人民政府审定后由镇人民政府在现场（社区宣传栏、建房位置）、新新邵、新邵发布或政府网站公示7日并拍照取证。 其他乡镇规划区内的居民自建房审核，由当地乡镇人民政府牵头，邀请县自然资源局、县住建局、园区等部门进行现场踏勘和集中会审，在现场（社区宣传栏、建房位置）公示7日并拍照取证。

**第十六条**　居民自建房建设审批建设手续办理程序。

（一）申请人持申请报告、地形图、用地红线图、建筑设计方案、建筑效果图（仅县城规划区内需提供）、人防部门意见（仅县城规划区内需提供）等审批所需的资料，报县自然资源局审查批准。县城规划区内的居民自建房建筑效果图由县自然资源局根据建房区域位置确定标准图样报政府批准后交建房户实施。

（二）居民自建房建设申请人在取得建房资格后12个月内应向县自然资源部门申请办理建设用地手续或申请确定规划条件。

（三）申请人持建设用地手续（规划条件）和建筑设计方案，申请办理《建设工程规划许可证》。

（四）办理建设工程规划许可证后，可向县自然资源局申请放线。放线后，房屋建设工程方可进行施工。

（五）申请人必须在施工现场设立工程标牌（由县自然资源局监制，含规划工程审批单、放样单、经批准的建设内容等），主动接受各方监督管理。

（六）房屋竣工后，申请人向县自然资源局提出规划验收申请，对验收合格的出具《建设工程规划条件核实意见书》。

（七）申请人持《建设工程规划条件核实意见书》以及《建设工程规划许可证》依程序办理不动产权证。

第四章　建设工程施工许可

**第十七条**　城镇规划区内“限额”以上居民自建房，报县住房和城乡建设局办理《建设工程施工许可证》后方可开工建设。由乡镇人民政府牵头，县自然资源局、县住房和城乡建设局部门组织现场放线和基础完工验线。

**第十八条**　“限额”以下适用农村建房有关规定， “限额”以上的新建、改建、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》《乡村规划许可证》或《建设工程规划许可证》 等相关资料，向县住建部门申请《建设工程施工许可证》。

第十九条勘察设计。 由具备资质的勘察设计单位进行勘察设计。建房户可以从县住建局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。

第二十条施工图审查。 户主或帮代办工作人员向住建部门提出申请，提供勘察报告、 施工图设计文件等资料，住建部门在受理申请后5天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。 审图过程中，在确保主体结构安全和消防安全的前提下， 由建房者书面承诺，愿放弃或降低舒适性方面的要求， 适度放宽审查标准。农村村民住宅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。

第二十一条建筑工程施工许可证。 在满足以下条件的前提下，可向住建部门书面申请办理施工许可证：

(一)已经办理该建筑工程用地批准手续；

(二)已经取得建设工程规划许可证；

(三)已经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);

(四)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。

**第二十二条**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。关于规划区内的居民自建房的城市基础设施配套费的征收，居民自建房规模为500平方米以下全免，规模为500平方米（含500）至1000平方米减半征收，规模为1000平方米及以上全额征收。

第五章　建设管理

**第二十三条**　建设管理。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，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，提出放线定桩申请，其中，“限额”以上居民自建房必须委托有资质的建筑企业施工、监理单位进行监理。鼓励乡镇统筹，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。

属地乡镇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。

**第二十四条**放线定桩。建房户所有审批手续完善并签订施工合同后，向自然资源局提出放线定桩申请，自然资源局会同乡镇、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。

**第二十五条**基槽（桩）验收。基槽（桩）建设完工后，自然资源局或乡镇根据建房户申请会同村（社区）组织监理、设计、施工等单位进行基槽（桩）验收。基础施工到正负零后，自然资源局或乡镇根据建房户申请，组织测绘技术单位进行正负零复核测量。

**第二十六条**建设监管。乡镇、村（社区）在巡查过程中对建设是否符合建筑设计图、建设工程规划许可证、施工技术等要求进行监管。县城市管理行政执法局对县城规划区内的居民自建房进行巡查监管。各乡镇人民政府对本乡镇规划区内的居民自建房进行巡查监管。

**第二十七条**　质量安全监管。按照“乡镇负责日常巡查监管、住建局负责质量安全抽检”的模式，对自建房户、施工单位、监理单位行为、工程实体质量、施工安全进行监督。各乡镇要认真做好自建房全过程的巡查监管主体责任，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。县住建局加强对各乡镇自建房质量安全监督工作的指导服务，根据各乡镇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。

（一）“限额”以上的居民自建房。县住建局根据农村房屋的规模和特点，“一房一策”制定质量安全监督方案，联合属地乡镇，对建房户、施工单位、监理单位进行监督交底。每月监督抽查不少于1次；在基础、主体、装饰施工阶段时，每阶段监督抽查次数不少于1次。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抽查。监督抽查中发现有违法违规行为的，应签发整改文书，责令改正；对依法应当实施行政处罚的，在调查取证和核实后，向街镇管理办线函告，未落实整改要求的，移交县城市管理行政执法局区进行行政处罚。

1、质量安全行为方面，重点检查建房手续的办理；施工单位对重要部位、关键工序的施工技术交底和执行情况；分部工程质量的检验评定情况；经审查批准的施工图设计文件的执行情况；监理单位对建筑材料、构配件和设备投入使用前进行审查情况；对重点部位、关键工序实施旁站监理情况；组织分部工程的质量验收情况等。

2、工程质量方面，重点检查是否符合施工图设计文件要求；关键工序和部位的施工作业面施工质量；抽查砂浆配合比、现场拌制混凝土或预拌混凝土的质量控制情况；主体结构安全检测情况等。适当放宽材料检验要求，砂石水泥、钢筋主要由监理单位检查其材料出厂合格证，混凝土试块以搅拌站送检的结果为准，在主体结构验收前，进行主体结构检测。

3、施工安全方面，重点检查安全教育和上岗前的安全知识培训情况；建筑施工安全检查标准规范执行情况；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情况，提升设备、施工用电的架设与安装情况，基坑支护与模板支撑安全落实情况等。

（二）“限额”以下的居民自建房。各乡镇负责质量安全监督管理工作。县住建局每年对辖区新建居民自建房随机抽查不少于当年新建总量的20%,集中抽查不少于2次，对发现的问题及时交由属地乡镇督促整改到位。

各乡镇房屋安全管理机构要采用目测、检测仪器等对工程实体质量和施工作业面的施工质量进行随机检查；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。

各乡镇房屋安全管理机构应组织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。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。

第六章　验收登记

**第二十八条**　验收管理。

1.“限额”以上的居民自建房。由住建局核发了 《建筑工程施工许可证》的， 属地乡镇对竣工验收条件进行初审：

(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)施工单位在农村住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、 法规和农村住房建设相关标准，监理单位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)乡镇责令整改的问题已全部整改合格；

(6)主体结构检测报告；

(7)法律、法规和规章规定的其他条件。

基本达到竣工验收条件后，户主组织施工单位、 监理单位、设计单位进行竣工验收，属地乡镇、住建局、 自然资源局共同参与，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。 属地乡镇对建档户竣工验收活动进行监督。 自然资源局对工程规划的内容进行把关。 县住建局依据工程建设有关法律、 法规和技术标准等，重点对竣工验收的组织形式、 验收程序、执行标准等情况进行现场指导。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。

2.“限额”以下居民自建房。 由建房户向乡镇提交规划和用地核实申请，乡镇收到申请后5个工作日内会同村(社区)及施工方进行现场核实。 核实通过后，乡镇在农村宅基地和建房 (规划许可)验收意见表上签署意见。 再由建房户邀请设计单位、监理单位及施工方进行竣工验收。乡镇、 村(社区)负责对验收组织形式、验收程序、执行验收标准等情况进行现场监督。

3.规划竣工验收合格的，由乡镇根据 《乡村建设规划许可证》出具规划验收意见，或由县自然资源局根据 《建设工程规划许可证》出具《建设工程规划验收合格证》、 由县住建局根据《建筑工程施工许可证》出具竣工验收证明。未经竣工验收合格的， 不得投入使用。

**第二十九条** 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。

**第三十条** 改建管理。居民自建房的改建要向属地乡镇(或者村社区)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：

(一)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；

(二)侵占公共空间或者损害公共部位和设施；

(三)其他影响建筑结构和使用安全的行为。300平方米及以上的改建须向住建部门 申办建筑工程施工许可。改建工程质量安全的监管由乡镇负责， 其中300平方米及以上的由住建部门纳入质量安全监管。

**第三十一条**  竣工验收合格的，建房村民应当将建房资料在15日内报村民委员会，由村民委员会统一报乡镇人民政府存档，并按照规定申请办理不动产登记。

**第三十二条** 不动产登记。 建房户持相关审批手续和竣工验收相关资料及时向县不动产登记中心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。

第七章　管理职责

**第三十三条**　县人民政府成立新邵县城镇规划区居民自建房建设管理领导小组，由分管自然资源副县长任组长，分管自然资源及住房和城乡建设副主任为副组长，县纪委监委、县政府办、县发改局（人防办）、县自然资源局、县城管局、县住建局、县公安局等相关单位主要负责人及酿溪镇人民政府、新田铺镇人民政府镇长为成员，负责县城规划区内居民自建房建设管理有关工作。各乡镇居民自建房管理领导小组，由各乡镇长任组长，分管自然资源工作的副职任副组长，县自然资源局、县住房和城乡建设局、园区单位等为成员。

**第三十四条**　县人民政府根据近期建设需要，合理安排居民集居点的规划和建设，逐步推行统规自建（居民集居点）、统规统建（公寓或居住小区）的居民自建房和拆迁安置房建设方式。

**第三十五条**　乡镇人民政府为管理辖区居民自建房建设的责任主体，负责一户一宅的审核，负责组织、督促各村（居）民委员会对本辖区内的居民自建房建设进行监管核查，对违法占地、违法建设行为负有发现、报告和及时制止、配合组织拆除的责任；负责会同相关载体单位落实居民集居点用地及基础设施配套建设、施工现场监督管理，负责对申请人是否符合申请条件进行审核。

**第三十六条**　村（居）民委员会负责一户一宅及建房资格的初审，负责本辖区内居民自建房建设日常巡查，对本辖区内的违法占地、违法建设行为负有报告、制止、监督的责任。

**第三十七条**　县城管局负责对县城规划区居民自建房建设行为进行日常巡查、监控和查处。

**第三十八条**　县自然资源局负责对居民自建房建设进行规划许可、定线验线、竣工验收；负责组织编制居民集居点的修建性详细规划，并报县人民政府审批；协助和配合查处违法违规建设行为。

**第三十九条**　县发改局（人防办）负责对县城规划区域范围内新建、改建居民自建房的防空地下室易地建设审批。

**第四十条**县住房和城乡建设局负责受理办理居民自建房消防手续，对“限额”以上居民自建房依法办理施工图审查、质量安全监督、施工许可、竣工验收备案手续。负责指导各乡镇人民政府加强对居民自建房建设施工质量和安全的监督管理、房屋安全鉴定。

**第四十一条**　县交通局根据《公路安全保护条例》、《邵阳市乡村公路管理养护规定》等相关规定对居民自建房的建设进行管控。

**第四十二条**　县公安局负责加强居民户籍分户管理；协助和配合县自然资源、城管部门及相关镇人民政府依法查处违法违规建设行为；依法打击阻挠和对抗执法等违法犯罪行为。

**第四十三条**　县经开区、坪上高铁新城产业园、雀塘循环经济产业园、国有林场负责近期建设项目是否符合本园区规划。

**第四十四条**　上述各相关责任单位负责居民自建房的分管领导为城镇规划区居民自建房建设管理工作第一责任人，股室负责人、经办人为直接责任人。

**第四十五条**　鼓励县城规划区范围内老旧院落整体改造，按照居民自愿的原则，由村（社区）或开发主体牵头，按照院落改造修建性详细规划实施。

**第四十六条**　鼓励以村（社区）为单位，在符合规划选址的条件下，推进居民集居点的建设。

**第四十七条**　本办法自发布之日起实施。原《新邵县县城规划区建设居民自建房管理暂行办法》自行失效。坪上高铁新城产业园、雀塘循环经济产业园、国有林场区域内居民自建房建设管理参照本办法执行。