

新绛县人民政府办公室文件

新政办发〔2022〕7号

新绛县人民政府办公室 关于加强中心城区村（居）民自建房管理加快 实施城市有机更新行动的指导意见

龙兴镇、三泉镇人民政府，县直各有关单位：

为积极落实十九届五中全会关于实施城市更新行动精神，切实扼制中心城区村（居）民自建房无序化发展态势，规范中心城区村（居）民自建房管理，改善中心城区村（居）民居住环境，保障广大人民群众生命财产安全。根据《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，结合本县实际，特制定本指导意见。

一、总体要求

（一）指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，坚持以人民为中心的发展思想，落实省委全方位推动高质量发展的目标要求，用好市委“五抓一优一促”经济工作总抓手，加快实施城市有机更新行动，规范中心城区村（居）民自建房管理，改善中心城区村（居）民居住环境，保障人民群众生命财产安全，使人民群众拥有更多的获得感和幸福感。

（二）基本原则

中心城区村（居）民自建房坚持满足自住需求，安全、适用、经济和美观的原则，符合规划、节约用地、注重防灾、安全施工、保护环境，体现地域特色，并妥善处理通风、采光等相邻关系。自建房管理坚持简单易行、便民利民的原则，优化程序，提高效率。

二、实施与监管

（一）实施范围

中心城区范围内，包括老城区、老城区、新城辖区在内的区域，面积约 24.4 平方公里。具体四至为：北至九原大道北 200 米，东至临夏线东 200 米，南至 108 国道南 200 米，西至王马沟为界。

依法登记户籍地址为南关村、西曲村、桥东村、段家庄村、

孝义坊、正平坊、北关村、寨里村、西关村、庄儿头村、祁郭村、磨头村、王庄村、石村、站里村、周庄村、窑头村、侯庄村、吉庄村等辖区内村集体的经济组织成员和九个城市社区（新纺社区除外）居民利用宅基地新建、改建、扩建住宅的及中心城区主干道两侧的临街建筑。

（二）规划管理

村（居）民自建房应当在已取得的宅基地上建设，且符合城市规划确定的道路红线、绿线、基础设施、公共设施等要求。村（居）民自建房必须采用坡屋顶设计，建筑坡屋顶最高点不超过10米。村（居）民宅基地位于城市重要地段和历史风貌街区，其住宅建设应当符合城市规划要求，且层数、高度、色彩与周边建筑相协调。已纳入历史建筑保护范围的村（居）民住宅，需维修加固的，按原层数、原面积和历史建筑景观风貌要求维修加固。属于文物保护建筑和控制性保护建筑范围内的危房改建，应当书面征得县文物保护中心同意。

（三）申报条件

村（居）民自建房依据国家、省、市“放管服效”改革精神，落实承诺制改革要求，实行自主申报。

1.申报条件。村（居）民因自住需要新建（改建、扩建），原有住宅属D级危房需要拆除或者倒塌后重建的。农村居民需符合“一户一宅”原则。

2.不得申报的情况。凡是列入城中村改造计划、棚户区改造计划范围内的宅基地，一律不得申报。凡是在规划道路红线、绿地等范围之内不得申报。非本村（社区）集体经济组织成员或者将原住宅出卖、出租、赠与非本集体经济组织成员的不得申报。

3.申报程序。农村村民建房人持书面申请、申报人身份证及复印件、原住宅权属证明（宅基地证、土地使用证、不动产权证、宅基地审批表）等申报材料，属于危房的需持危房鉴定书，经村委会审核同意后在镇人民政府进行申报，镇人民政府审查通过后进行建设。城市居民建房人和临街建筑建房人持书面申请、申报人身份证及复印件、原住宅权属证明（宅基地证、土地使用证、不动产权证）等申报材料，属于危房的需持危房鉴定书，经社区审核同意，社区服务中心审查通过后，到县行政审批局办理建设工程规划许可证。城市社区居民和临街建筑建房人按规定收取基础设施配套费（根据新价字〔2011〕8号文件执行）。

申报人应当在办理建设工程规划许可证之日起一年内实施住宅建设，逾期不建设且未申报延期的，自行失效。确需延期的，可以在规定期限届满前三十日内，向县行政审批局申报延期一次，延长期限不得超过一年。

村（居）民自建房应当严格按照建设工程规划许可证的内容进行建设，不得擅自变更。确需变更的，应当到县行政审批局办理变更手续，同时抄报县自然资源局。

（四）建设监管

建房人对自建房的质量负责。建房人应当选择符合要求的设计图、施工方和监理方。施工方应当严格按照设计图纸（标准图集）、施工技术标准和操作规程施工，不得无图施工或者擅自变更设计图纸（标准图集）施工，不得使用不符合国家规定标准和质量要求的建筑材料和建筑构件。

县自然资源局应当对村（居）民自建房实施监督和检查，负责对规划区内个人住宅违反规划建设行为进行查处，负责对国有建设用地个人住宅违法行为进行查处，负责规划的监督指导工作。

龙兴镇、三泉镇人民政府履行属地责任，根据《山西省人民政府关于赋予乡镇人民政府和街道办事处农村村民非法占用土地建住宅行政执法权的通告》（晋政函〔2022〕4号）精神，负责组织镇综合行政执法队和村组干部对规划区内的城中村各类建房行为进行巡逻检查，发现违法行为及时制止并上报自然资源部门，由自然资源部门牵头联合进行查处。被检查者应当自觉接受监督和检查，如实提供相关资料，不得隐瞒、妨碍和阻扰依法进行的监督检查活动。

龙兴镇人民政府、三泉镇人民政府和县社区服务中心负责村（居）民自建房日常管理工作，建立村（居）民自建房建设档案。镇人民政府做好农村居民建房的放线、核样工作，加强施工期间的监督和质量、安全管理，并组织对村民自建房进行质量验收。

县行政审批局负责做好城市居民建房的放线、核样、验收工作。县住建局负责城市居民自建房质量安全管理工作,实现全过程日常监管和质量安全管理。村(居)民自建房经验收合格后,方可投入使用,未经验收或者验收不合格,不得投入使用。

三、工作要求

(一) 加强组织领导

建立中心城区村(居)民自建房管理协调机制,加强统一领导、统筹实施、全面保障。龙兴镇人民政府、三泉镇人民政府和县社区服务中心、县直各有关单位要高度重视,加强协作,承担起中心城区村(居)民自建房管理的主体责任,制定具体的实施办法,积极创新、改进管理机制,在机构和职能配置、人才和技术等方面加大统筹和支持力度。

(二) 加强服务保障

县住建局要因地制宜,编制村(居)民自建房设计通用图册并予以公布,免费供建房人选用;要根据村(居)民自建房的需要,向具有执业资格的社会机构统一购买施工技术、施工监理和安全鉴定服务,为村(居)民自建房提供监管和技术支持。住建、自然资源等部门应当引导建筑师、规划师等专家和技术骨干对村(居)民自建房质量实施义务指导,提升村(居)民自建房的安全性和建筑品质。

（三）加强违法查处

县自然资源局和龙兴镇人民政府、三泉镇人民政府要加大违法查处力度，对未办理建设工程规划许可证，私自开工建设的依法拆除其新建的建筑物和其他设施。对未按照建设工程规划许可证内容进行建设的，责令停止建设、限期改正或者自行拆除；逾期不改正或者不自行拆除的，依法强制拆除。涉及土地违法的，由县农业农村局、县自然资源局依法查处。村（居）民自建房管理部门及其工作人员如有滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由其上级主管部门或者监察机关依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（四）加强宣传培训

县融媒体中心要加强对中心城区村（居）民自建房管理的宣传和教育引导，通过电视、广播、网络等媒体，广泛开展通用图册、施工技术等宣传，大力普及有关知识。县住建局应当组织开展村（居）民自建房建设技术与质量的普及宣传，不定期组织管理人员、专业技术人员、建筑工匠等开展培训，提高村（居）民依法建房意识，提升村（居）民自建房的安全性和建筑品质。

新绛县人民政府办公室

2022年4月18日

抄送：县委办、人大办、政协办，法院、检察院，存。

新绛县人民政府办公室

2022年4月18日印发
