

太原市农村自建房屋管理条例

(草案征求意见稿)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 规划与用地管理
- 第三章 建设管理
- 第四章 用作经营场所管理
- 第五章 风貌提升
- 第六章 服务保障
- 第七章 法律责任
- 第八章 附 则

第一章 总 则

第一条 为了规范农村自建房屋管理,保障农村自建房屋质量和安全,促进美丽乡村建设,根据有关法律法规规定,结合本市实际,制定本条例。

第二条 在本市行政区域内农村集体建设用地上(城中村和规划需要控制的区域除外)农村自建房屋的规划与用地、建设、用作经营场所以及监督管理等活动,适用本条例。

第三条 农村自建房屋遵循规划先行、生态环保、节约集约、一户一宅、安全适用的原则,坚持依法管理和村民自治相结合,体现当地历史文化、地域特色和乡村风貌。

第四条 市人民政府规划和自然资源、农业农村、住房和城乡建设、市场监督管理等有关部门按照各自职责负责农村自建房屋相关业务指导工作。

第五条 县(市、区)人民政府应当履行农村自建房屋管理的主体责任,对农村自建房屋的管理工作实施统一领导和监督管理。

县(市、区)人民政府自然资源部门负责农村自建房屋规划管理的业务指导和服务工作。

县(市、区)人民政府农业农村部门负责宅基地审批管理的业务指导和服务工作。

县(市、区)人民政府住房和城乡建设部门负责农村自建房屋建设的监督管理、业务指导和服务工作。

县(市、区)人民政府市场监督管理部门负责对用于农村自建房屋的建筑材料以及装饰装修材料产品质量的监督管理工作。

第六条 乡(镇)人民政府受县(市、区)人民政府的委托实施宅基地上农村自建房屋的规划许可。

乡(镇)人民政府应当建立一个窗口受理、多个部门联动的农村自建房屋联审联办制度,到场实施申请审查、批准后放线批放、建成后核查验收工作。

乡(镇)人民政府负责对农村自建房屋建设活动进行事中事后监督管理,及时发现并依法处置涉及农村自建房屋的各类违法违规行为。

第七条 村级组织应当履行农村自建房屋相关民主管理程序,协助乡(镇)人民政府做好农村自建房屋建设审批、巡查等管理服务工作。

村级组织应当建立农村自建房屋协管员制度。

村级组织应当将农村自建房屋建设相关内容纳入村规民约,引导村民依法依规建设房屋。

第二章 规划与用地管理

第八条 农村自建房屋应当符合国土空间总体规划、各类专项规划以及村庄规划和控制性详细规划。

农村自建房屋应当按规定办理乡村建设规划许可证。农村对规划许可的有关事项进行修改的,应当依法依规修改并按程序审批。

第九条 农村自建房屋选址应当充分利用原有宅基地和空闲地。确需占用农用地的,应当依法依规先行办理农用地转用审批手续。

第十条 禁止在下列区域建设农村自建房屋:

- (一)永久基本农田;
- (二)尾矿库区、地下采空区、地震断裂带;
- (三)公路建筑控制区、铁路建筑限界范围和电力线路保护区;
- (四)地面塌陷、地裂缝、山洪、泥石流、滑坡等地质灾害危险区;
- (五)河道、水利工程管理范围;
- (六)法律法规规定的其他区域。

第十一条 严格控制切坡自建房。确需切坡建房的,应当在乡(镇)人民政府指导下,按照有关技术规范做好坡体防护,确保建房安全。

第十二条 村民一户只能拥有一处宅基地。新申请宅基地面积每户不得超过二百平方米。

第十三条 村民申请使用宅基地应当符合下列条件之一:

- (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五十平方米的;
 - (二)符合政策规定迁入村级组织,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)因自然灾害损毁或者避让地质灾害搬迁的;
 - (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)法律法规规定的其他条件。
- 第十四条** 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、赠与住宅后,再申请宅基地的;
 - (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村级组织,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五十平方米的;
 - (六)其他依法不予批准的情形。

第十五条 乡(镇)人民政府应当建立农村自建房屋信息公开制度,通过政府网站、政务大厅、村级服务平台等,公开村庄规划或者乡镇国土空间规划等相关规划、农村自建房屋建设的申请条件、申请材料清单、申请受理地点、审批窗口、审批程序、审批时限、审批结果、投诉举报方式等信息。

关于向社会公开征集《太原市农村自建房屋管理条例(草案征求意见稿)》意见的公告

为了广泛听取公众意见,推进科学立(名称)法、民主立法、依法立法,按照《中华人民共和国立法法》《太原市立法条例》的有关规定,太原市人大常委会现向社会公开征集对《太原市农村自建房屋管理条例(草案)》的意见建议。本市各级国家机关、各民主党派、各社会团体、企事业单位以及公民个人都可以提出,提出意见建议的截止时间是2021年9月25日,请以信件、传真、电子邮件等方式提出,并注明单位或者姓名以及联系方式。

通信地址:太原市南内环街158号太原市人大法制委员会(邮编:030083)

联系电话:0351-7522127

传真:0351-7522127

电子邮箱:tyrdfzw@126.com

太原市人大常委会办公室
2021年9月3日

材料。

监理方应当对工程质量进行监督管理。

第三十三条 农村自建低层房屋施工方在施工过程中应当配备相应的个人防护用品,采取安全防护措施。施工过程中所用的施工设备应当安全可靠,设备操作人员应当遵守操作规程。

监理方应当对施工安全进行监督管理。

第三十四条 宅基地上农村自建房屋竣工后,建房人应当向乡(镇)人民政府申请宅基地和建房(规划许可)验收,乡(镇)人民政府应当组织有关部门进行验收。经验收合格的,出具《农村宅基地和建房(规划许可)验收意见表》。

农村自建低层房屋建房人在房屋竣工后一个月内自行组织设计方、施工方、监理方等参建人员进行竣工验收,并在施工质量检查验收记录上签字盖章。建房人选用政府相关部门免费提供的通用图册内的设计图的,设计方无须参加竣工验收。

乡(镇)人民政府应当将相关验收资料归档留存,并报县(市、区)相关部门备案。

农村自建低层房屋经验收合格,方可使用。

第三十五条 农村房屋其他建筑活动应当严格执行工程建设项目基本建设程序,落实建筑许可、工程发包与承包、工程监理、安全生产、工程质量、竣工验收等监督管理要求。

第三十六条 县(市、区)人民政府行政审批服务管理部门负责农村自建其他房屋的施工许可。

第三十七条 农村自建其他房屋的勘察设计、施工、监理等参建各方主体应当依法取得相应资质,并在其资质许可范围内从事相关建筑活动,对房屋工程质量终身负责。

第三十八条 农村自建房屋验收合格后,建房人可以依法向县级不动产登记机构申请办理不动产登记。

第四章 用作经营场所管理

第三十九条 村级组织、村民可以盘活利用闲置宅基地和闲置住宅,通过自主经营、合作经营、委托经营、租赁经营等方式,依法依规从事经营活动。

第四十条 县(市、区)人民政府应当加强对农村自建房屋用作经营场所的管理,建立住房和城乡建设、市场监督管理、应急管理、公安、行政审批等多部门共同参与,县乡村三级联动配合,社会共治的预警、监管和查处工作机制。

第四十一条 农村自建房屋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。

第四十二条 禁止将非法建筑、不符合安全性能要求的房屋用于经营活动。

本条例实施以后新建农村自建房屋,未通过验收的不得用于经营。

本条例实施之前的既有农村自建房屋用于或者已经用于经营但没有验收手续的,应当符合经营性用房的安全要求。

第四十三条 农村自建房屋用于经营的,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,在方位示意图中标明经营区域和面积等经营场所信息。

第四十四条 市场主体登记部门应当将农村自建房屋用作经营场所的市场主体基本信息和经营场所信息,通过信息共享平台推送或者函告经营场所所在地乡(镇)人民政府,由乡(镇)人民政府负责组织对农村自建房屋进行核查。

第四十五条 农村自建房屋用作经营场所的,乡(镇)人民政府经核查不符合本条例第四十一条、第四十二条及相关要求或者与承诺不符的,应当及时制止经营活动,并报告市场主体登记部门、相关行业主管部门。

市场主体登记部门和相关行业主管部门收到乡(镇)人民政府的报告后,应当在三个工作日内通知市场主体,责令其限期改正或者变更经营场所,拒不改正或变更的,依法依规处理。

第五章 风貌提升

第四十六条 农村自建房屋建筑风貌应当按照安全、实用、经济、美观的要求,体现地域特色,符合相关规划确定的该区域建筑风貌规划管控要求。

第四十七条 农村自建房屋建设应当尊重山水林田湖草等生态脉络,顺应地形地貌,注重保护并改善村落的历史环境和生态环境。

鼓励农村自建房屋采用绿色建筑技术、使用绿色建材,因地制宜解决保温采暖、通风采光问题,促进节能减排。

第四十八条 市、县(市、区)人民政府住房和城乡建设部门应当结合当地村民安居需求、气候条件、地形特点、传统文化和传统民居风貌等因素,组织编制农村自建房屋设计图册,无偿提供给村民使用。

乡(镇)人民政府应当按照村庄规划确定的村庄总体风貌定位,选择适宜的农村自建房屋设计图册,引导建房人按照设计图册建设住房。

第六章 服务保障

第四十九条 市、县(市、区)人民政府应当将农村基础设施建设、公共设施建设、农村宅基地管理、古村落保护、规划编制、自建房通用图册编制、技术培训等费用列入本级

财政预算。

县(市、区)人民政府应当根据需要统一购买监理服务和技术服务,为农村自建房屋建设活动提供技术支持和服务保障。

第五十条 市、县(市、区)人民政府及其相关部门,乡(镇)人民政府和村级组织,应当开展建设申请资格、申请条件、审批程序、建设要求、责任追究等的宣传教育。

第五十一条 市人民政府相关部门可以结合实际选派设计、施工、监理等专业技术人员协助县(市、区)规范和引导农村自建房屋建设,开展相关农村房屋建设讲座和技术培训。

第五十二条 县(市、区)住房和城乡建设部门应当为农村建筑工匠免费提供专业技能、安全知识等培训,培训合格后发放培训合格证书,建立管理档案,实行信用信息管理。

第五十三条 鼓励大专院校、规划设计单位为乡村建设培育、输送实用型人才,推荐规划、设计、建筑工程等专业人员为农村自建房屋建设提供服务、参与乡村建设。

第五十四条 鼓励县(市、区)人民政府探索推进农村自建房屋保险工作,提升建房人应对自然灾害和抗风险能力。

第五十五条 乡(镇)人民政府、村级组织应当引导建房人使用由县(市、区)住房和城乡建设部门编制的农村自建房屋建设施工合同示范文本、建设监理合同示范文本。

第五十六条 村级组织应当对本村范围内所有房屋进行摸底调查,对房屋信息登记造册,归档管理。

第五十七条 村级组织应当在乡(镇)人民政府的指导下将农村自建房屋排水、高度、色彩等纳入村规民约。

第五十八条 县(市、区)、乡(镇)人民政府以及村级组织应当加强人民调解组织建设,负责辖区内农村自建房屋纠纷调解工作。

第五十九条 乡(镇)人民政府应当建立农村自建房屋长效巡查机制和动态巡查制度,加强对农村自建房屋活动的监督管理。

农村自建房屋协管员应当及时发现和劝阻违法违规建房行为,对不听劝阻、拒不改正的,及时向乡(镇)人民政府报告。

第七章 法律责任

第六十条 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。

第六十一条 违反本条例规定,从事农村自建低层房屋设计、施工、监理单位或者个人有下列行为之一的,由县(市、区)住房和城乡建设主管部门责令停止设计或者施工、限期改正,对个人可以并处五百元以上一千元以下罚款,对设计、施工、监理单位可以并处二千元以上五千元以下罚款;构成犯罪的,依法追究刑事责任:

- (一)由不符合从业条件的单位或者个人承接农村自建低层房屋设计、施工、监理业务的;
- (二)未按设计图纸施工或者擅自变更设计图的;
- (三)未按工程建设有关标准、规范、操作规程实施农村自建低层房屋设计、施工、监理活动的;
- (四)偷工减料或者使用不合格建筑材料的;
- (五)不接受监督管理或者对发现的安全隐患不及时整改的;
- (六)未依照本条例规定竣工验收的。

第六十二条 违反本条例规定,建房人有下列行为之一的,由乡(镇)人民政府限期改正;逾期不改正的,报县(市、区)有关部门依法处理:

- (一)未按规定进行开工登记,擅自开展农村自建低层房屋建筑活动的;
 - (二)未按规定组织农村自建低层房屋竣工验收,或者未经竣工验收合格将农村自建低层房屋投入使用的;
 - (三)擅自改变房屋使用用途的。
- 第六十三条** 违反本条例规定,履行农村自建房屋监督管理职责的公职人员有下列行为之一的,由主管部门依法追究;构成犯罪的,依法追究刑事责任:
- (一)对符合条件的申请人拒不受理或者未按规定受理申请、核发《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证书》以及其他证书的;
 - (二)对不符合条件予以规划、土地、经营等许可的;
 - (三)未按规定向建房人提供管理或者技术服务,造成重大质量安全事故的;
 - (四)未按规定履行巡查、检查职责,对违规建房行为不予制止,造成重大质量安全事故的;
 - (五)其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、违反廉政规定的行为。

第八章 附 则

第六十四条 本条例所称村级组织,是指农村集体经济组织或者代行其职能的村民委员会。

第六十五条 本条例所称村庄规划,是指国土空间规划体系下的实用性村庄规划。

农村建筑工匠是指砌筑工、混凝土工、钢筋工、架子工、木工等从业人员。

第六十六条 开发区、街道办事处辖区内农村自建房屋的管理,参照本条例执行。法律法规另有规定的除外。

第六十七条 县(市、区)人民政府应当根据本条例,结合本地实际制定农村自建房屋管理实施细则。

第六十八条 本条例自 年 月 日起施行。

停 水 通 知

兹因配合通达街道路工程,需对供水管线进行

改迁,定于2021年9月11日10时——2021年9月12日10时在下列区域实施停水:

通达街(真武路——下庄路)

望相关区域内的用户周知并提前做好储水准备,因停水给您带来的不便请予以谅解。

太原供水集团有限公司

2021年9月9日