

太原市农村自建房管理服务条例

(2021年12月6日太原市第十四届人民代表大会常务委员会第五十次会议通过
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 服务保障
第六章 法律责任
第七章 附 则

第一章 总 则

第一条 为了规范农村自建房管理和服务,保障农村自建房质量安全,保护农民合法权益,促进乡村振兴,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》《中华人民共和国建筑法》《村庄和集镇规划建设管理条例》等法律法规规定,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)农村自建房的规划与用地、建设、用作经营场所等管理服务活动,适用本条例。

本条例所称农村自建房,是指由具有农村集体经济组织成员资格的人员或者村级组织,申请新建、改建、扩建和翻建的下列建筑:

(一)具有农村集体经济组织成员资格的人员自建自住的建筑面积在三百平方米以内、二层(含二层)以下、跨度小于六米的农村自建低层房屋;

(二)村级组织按照本款第一项规定条件建设的办公室、卫生室、警卫室、便民服务点、农产品加工作坊等农村自建低层房屋;

(三)农村自建其他房屋。

法律法规对农村自建房另有规定的,从其规定。

第三条 农村自建房活动应当遵循规划先行、绿色环保、一户一宅、安全适用、便民利民的原则,坚持依法管理和村民自治相结合,体现历史文化、地域特色和乡村风貌。

第四条 市、县(市、区)人民政府应当加强对农村自建房工作的领导,将农村自建房工作纳入国民经济和社会发展规划,建立农村自建房工作联席会议制度,协调解决农村自建房工作中的重大问题。

市人民政府规划和自然资源、农业农村、住房和城乡建设、市场监管等有关部门按照各自职责做好农村自建房相关业务指导和监督工作。

第五条 县(市、区)人民政府应当对农村自建房管理实施统一领导和监督管理,履行农村自建房管理的主体责任,按照省规定在乡(镇)人民政府设立规划建设办公室、综合行政执法办公室等机构,配备、培训专业技术人员,提高乡(镇)管理农村自建房的能力。

县(市、区)人民政府自然资源部门负责农村自建房规划管理等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等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建设的监督管理等业务指导和服务工作。

县(市、区)人民政府市场监管部门负责对生产流通领域的建筑材料以及装饰装修材料产品质量的监督管理工作。

县(市、区)人民政府公安、财政、生态环境、城乡管理、交通运输、应急、审批服务管理等部门按照各自职责做好农村自建房相关业务指导和服务工作。

第六条 乡(镇)人民政府具体负责农村自建房的监督管理和服务工作,依法依规履行规划许可、宅基地审批、开工登记、竣工验收、施工过程的监督管理、向建房人提供服务、查处违法行为等职责。

乡(镇)人民政府应当简化农村宅基地建房和审批流程,建立一个窗口受理、多个部门联动的农村自建房联审办制度,实行一次申请、一次办结,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)人民政府应当建立农村自建房协管员制度,做好日常巡查工作。

第七条 村级组织应当协助乡(镇)人民政府做好农村自建房的审批、巡查等工作,将农村自建房建设行为纳入村规民约,建立帮助村民代办农村自建房审批手续制度。

第八条 任何单位和个人有权对农村自建房建设中的违法行为进行劝阻或者举报。

县(市、区)、乡(镇)人民政府及其有关部门应当受理举报,依法予以处理。

第二章 规划与用地管理

第九条 村庄规划由乡(镇)人民政府组织编制,经村民会议或者村民代表会议讨论同意后,报上一级人民政府审批。

编制村庄规划应当以国土空间规划为依据,从村庄实际出发,尊重村民意愿,内容应当符合有关法律法规和省、市的要求。

城镇开发边界内的村庄可以不编制村庄规划。

第十条 县(市、区)人民政府按照规定程序批准村庄规划后,应当及时公布,并印发有关乡(镇)、村庄。

县(市、区)人民政府自然资源部门应当指导乡(镇)人民政府编制村庄规划,开展村庄规划培训。

第十一条 农村自建房应当符合国土空间规划、各类专项规划以及村庄规划和控制性详细规划。农村自建房应当按照规定办理乡村建设规划许可证。确需对乡村建设规划许可证的内容进行修改的,应当依法依规修改并按照规定审批。

第十二条 乡(镇)人民政府应当建立农村自建房信息公开制度,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以及农村自建房建设的申请条件、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。

第十三条 禁止在下列区域建设农村自建房:

太原市人民代表大会常务委员会公告

《太原市农村自建房管理服务条例》已由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于2022年1月15日批准,现予公布,自2022年5月1日起施行。

太原市人民代表大会常务委员会
2022年1月17日

(一)永久基本农田;
(二)尾矿库区、地下采空区、地震断裂带;
(三)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、滑坡等地质灾害区;
(五)河道、水利工程管理范围;
(六)法律法规规定的其他区域。

(七)符合政策规定迁入农村自建房。确需在本条第一款第二项和第四项规定的区域建房的,应当符合已批准的村庄规划并按照规划中制定的防灾减灾措施执行。未编制村庄规划的,应当以村为单位开展综合评估后按照要求实施建房。

第十四条 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省规定的面积。

第十五条 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)农村宅基地使用承诺书;

(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。

第十六条 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。

第十七条 符合申请条件的村民,以户为单位向村级组织提出书面申请,并提供下列材料:

(一)农村宅基地和建房(规划许可)申请表;

(二)农村宅基地使用承诺书;

(三)申请人身份证和家庭户口簿复印件;

(四)房屋设计图纸。

第十八条 村级组织收到申请后,应当在十日内提交本级农村集体经济组织成员(代表)会议讨论;组织进行公示,公示时间不少于五个工作日;对申请材料进行审查,审查时间不得超过五日。

审查通过的,由村级组织负责人在农村宅基地和建房(规划许可)申请表上签署意见,连同申请人提交的其他相关材料一并报送乡(镇)人民政府审核批准。

村级组织审查农村自建房的具体程序由县(市、区)人民政府按照有关法律法规规定和省有关办法规定。

第十九条 乡(镇)人民政府对新批宅基地和建房规划审批,实行合并办理。

乡(镇)人民政府应当自收到村级组织报送的材料之日起五个工作日内,安排人员到现场核查,并对申请材料等进行审查。

经审查符合申请条件的,乡(镇)人民政府应当在五个工作日内核发乡村建设规划许可证和农村宅基地批准书;不予批准的,应当书面说明理由。审批情况应当向县(市、区)人民政府农业农村和自然资源部门备案。

第二十条 经批准用地建房的建房人,应当在开工前向乡(镇)人民政府申请划定宅基地用地范围,乡(镇)人民政府进行开工查验,实地确定建房位置。

第二十一条 乡(镇)人民政府应当建立宅基地审批和自建房规划审批档案管理制度。

第二十二条 村级组织统一组织在农村集体建设用地上集中建设村民住宅的,由村级组织提出申请,参照本条例中有关宅基地上建房规划许可的规定执行。

第二十三条 原有合法来源农村宅基地上房屋改建、扩建和翻建的规划许可,实行申报承诺制。乡(镇)人民政府依照本条例和省规定程序审核通过后,发放乡村建设规划许可证。

第二十四条 在村庄规划或者乡(镇)国土空间规划批准前,暂不实施规划许可。确有以下两类情形的,可以申请建设:

(一)原有合法来源农村宅基地上村民自建房的改建、扩建和翻建,由乡(镇)人民政府征求市、县人民政府自然资源部门意见后,依照本条例相关规定审核;

(二)村庄集体存量建设用地上农村公益事业和基础设施建设,可以在与在编的国土空间规划衔接的基础上,由规划许可审批部门审核。

第二十五条 宅基地之外的农村自建房的规划与用地的审批、验收和监督按照《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》等有关法律规定实施。

第三章 建设管理

第二十六条 未经批准,不得擅自新建、改建、扩建、

山西省人民代表大会常务委员会关于批准《太原市农村自建房管理服务条例》的决定

(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通过)

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审议了太原市第十四届人民代表大会常务委员会第五十次会议于2021年12月6日通过的《太原市农村自建房管理服务条例》,决定予以批准。

翻建农村自建房。

第二十七条 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设计通用图册,免费供村民自愿选择使用。

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设计图册,引导建房人按照设计图册建设住房。

第二十八条 农村集体建设用地上的房屋建筑活动应当符合房屋建设相关标准、规范和操作规程等要求,确保工程质量和安全。

市、县(市、区)、乡(镇)人民政府和有关部门应当加强对农村自建房建设工程抗震设防的管理,提高抗震性能。

第二十九条 农村自建低层房屋建房人是农村自建低层房屋建设活动的实施主体,依法承担房屋建设和使用责任。建房人应当选择符合要求的设计图、施工方和监理方。建房人应当接受乡(镇)人民政府和村级组织的监督管理。

承揽设计、施工、监理业务的各方主体对房屋工程质量终身负责。

第三十条 农村自建低层房屋建房人可以从以下图纸中选用设计图:

(一)政府相关部门免费提供的农村自建房设计通用图册内的设计图;

(二)由符合要求的从业人员修改后的通用设计图或者绘制的设计图;

(三)由有资质的单位编制的设计图。

第三十一条 农村自建低层房屋建房人应当与施工方、监理方签订书面合同,并于开工前一个月报乡(镇)人民政府规划建设办公室登记。

第三十二条 农村自建低层房屋施工方应当按照设计图纸施工,做好施工记录,保证施工资料完整。施工方应当使用符合工程质量要求的建筑材料和建筑构件。

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 建房人应当选用符合工程质量要求的建筑材料和建筑构件,不得要求施工方使用不符合工程质量要求的建筑材料和建筑构件。

鼓励农村自建房采用绿色建筑技术、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。

第三十五条 宅基地上农村自建房竣工后,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)人民政府应当自收到申请之日起十日内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之日起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设计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)人民政府住房和城乡建设部门备案。

农村自建低层房屋经验收合格,方可使用。未经验收或者验收不合格的,不得使用。

第三十六条 农村自建其他房屋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。

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。

县(市、区)人民政府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 农村自建房验收合格后,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

第三十八条 县(市、区)人民政府应当加强对农村自建房用作经营场所的管理,建立住房和城乡建设、农业农村、市场监管、公安、应急、审批服务管理等多部门共同参与,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。

第三十九条 鼓励利用闲置宅基地和闲置住宅,发展符合乡村特点的休闲农业、乡村旅游、餐饮民俗等新业态,依法依规从事经营活动。

第四十条 农村自建房用于经营或者公益活动的,应当由具有相应资质的机构,对农村自建房进行安全鉴定,经鉴定合格后,方可投入使用,并报乡(镇)人民政府备案。

未经鉴定或者鉴定不合格的,不得投入使用。

第四十一条 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。

第四十二条 市场主体登记部门应当将农村自建房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自建房进行核查。经核查不符合相关要求的,应当及时制止经营活动,并报告市场主体登记部门和行业主管部门。

市场主体登记部门和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,责令其限期变更经营场所。逾期未变更的,依法依规处理。

第四十三条 任何单位和个人利用农村自建房从事违法经营活动的,由查处部门计入信用记录,并依据相关法律法规规定予以公示。

第四十四条 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,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。

第五章 服务保障

第四十五条 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、自建房设计通用图册编制、安全鉴定、农村自建房协管员、技术培训等费用列入本级财政预算。

县(市、区)人民政府应当为农村自建房免费提供设计、监理和安全鉴定服务。

第四十六条 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,应当采取多种方式,加强对农村自建房法律法规和政策的宣传,组织开展建设申请资格、申请条件、审批程序、建设要求、责任追究等的宣传教育。

第四十七条 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建设,开展农村自建房建设相关讲座和技术培训。

第四十八条 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。

第四十九条 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建设提供服务,参与乡村建设。

第五十条 鼓励探索推进农村自建房保险工作,提升建房人应对自然灾害和抗风险能力。

第五十一条 市人民政府住房和城乡建设部门应当会同有关部门制作审批表、意见书、承诺书、合同等示范文本,由县(市、区)人民政府制发,供乡(镇)人民政府、村级组织、建房人使用。

第五十二条 县(镇)人民政府应当对农村自建房档案实行“一户一档”管理。

村级组织应当对本村范围内农村自建房进行摸底调查,对房屋信息登记造册,归档管理。

第五十三条 鼓励村级组织在乡(镇)人民政府的指导下将农村自建房排水、高度、色彩等纳入村规民约。

第五十四条 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纠纷调解工作。

第五十五条 乡(镇)人民政府应当建立农村自建房长效巡查机制和动态巡查制度,加强对农村自建房活动的监督管理。

农村自建房协管员应当对农村自建房中的违法行为进行劝阻,并及时向乡(镇)人民政府规划建设办公室报告。

第六章 法律责任

第五十六条 违反本条例规定,法律、行政法规、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。

第五十七条 在乡、村庄规划区内未依法取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的,由乡、镇人民政府责令停止建设、限期改正;逾期不改正的,可以拆除。

第五十八条 违反本条例规定,在农村自建房监督管理工作中依法履行公职的人员有下列行为之一的,依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任:

(一)对符合条件的建房人的宅基地审批、规划许可、开工登记、竣工资料建档拒不受理或者未按照规定办理的;

(二)未按照规定履行监督管理或者巡查检查职责,对违规建房行为不予制止,造成质量安全事故、财产损失的;

(三)未对农村自建房档案实行“一户一档”管理的;

(四)其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的。

第七章 附 则

第五十九条 本条例下列用语的含义:
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。

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。

第六十条 本条例涉及的行政许可、行政处罚事项,市人民政府依法决定由审批服务管理部门、城市管理综合行政执法部门行使的,分别由审批服务管理部门、城市管理综合行政执法部门行使。

第六十一条 开发区、街道办事处辖区内农村自建房的管理,参照本条例执行。法律法规另有规定的除外。

第六十二条 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管理实施细则。

第六十三条 本条例自2022年5月1日起施行。