高工发〔2023〕21号

中共长沙市望城区高塘岭街道工作委员会

## 长沙市望城区高塘岭街道办事处

关于印发《高塘岭街道居民自建房建设

监管暂行办法》的通知

街道各相关办线、村（社区）、资规所：

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《中华人民共和国城乡规划法》《湖南省农村住房建设管理办法》(湖南省人民政府令第299号)等文件,经街道党工委、办事处研究，制定了《高塘岭街道居民自建房建设监管暂行办法》，现印发给你们，请认真遵照执行。

中共长沙市望城区高塘岭街道工作委员会

长沙市望城区高塘岭街道办事处

2023年6月5日

高塘岭街道居民自建房建设监管暂行办法

**第一条** 新建、改建、重建居民自建房的，应当依法办理用地、规划、建设等手续，按照法律、法规、规章的规定以及建设工程规划许可证的规定或者乡村建设规划许可证的规定进行建设。城镇现状建设用地范围内不得新建居民自建房。新建居民自建房一般不得超过三层。居民自建房原依法批准层数超过三层的，改建、重建后层数不得超过原依法批准层数。

**第二条** 居民自建房的建设审批条件、流程等严格按照《长沙市望城区居民自建房建设审批监管暂行办法》（望住建发〔2023〕4号）执行。若政策文件有调整，则按望城区最新的文件要求执行。

**第三条** 农村宅基地审批和村民住宅审批管理程序

（一）农村村民申请。农村村民向村（社区）提出申请，填写农村宅基地和建房（规划许可）申请表、农村宅基地使用承诺书、村民住宅建设质量安全责任承诺书。

（二）村民小组初审。村（社区）收到申请15日内安排村民小组到现场查看并组织召开村民小组会议讨论。经会议认定符合宅基地申请条件后，将申请理由、拟用地位置、拟建住宅层数和面积等情况公示7日。公示期满无异议后，由村民小组组长签署同意意见，并将申请表、村民小组会议记录、公示结果等材料交村(社区)审查。

（三）村(社区)审查。村(社区)在收到村民小组提交的相关材料后于5日内审查申请材料并签署意见，并将申请表等相关材料提交至街道自然资源和生态环境办。未通过审查，或申请宅基地权属存在争议、经村（社区）调查核实不具备申请条件的，村(社区)应将申请材料在审查完成后5日内退回申请人并告知原因。

（四）街道现场踏勘。街道接到村(社区)提交的申请资料后，组织自然资源和生态环境办、农业农村服务中心、房屋安全管理中心、城管执法中队、资规所、测绘公司到现场踏勘和测绘。参与现场踏勘人员和相关负责人签署踏勘意见。

（五）街道联审。收集申请表、承诺书、户口簿、村民小组专题会议记录、图纸、审批表等相关材料后，召开联审会议，形成会议纪要。联审会议审批通过后，建房户可从区人民政府提供的住宅建筑设计图集中选定图纸、风貌。如不在图集中选定，也可由建房户自行选择具备资质的技术单位绘制图纸。图纸选定后，由自然资源和生态环境办办理乡村建设规划许可证和长沙市望城区农村宅基地批准书。

**第四条** 住宅建设确需要新增占用农用地的，申请人应该提前办理农用地转用审批手续，并按规定缴纳耕地税费。在取得农用地转用审批手续后，再核发乡村建设规划许可证、农村宅基地批准书。

**第五条** 国有土地居民自建房审批程序

（一）申请。建房户提出建房申请，村（社区）收到申请公示完成后，在申请书上签署意见，加盖公章。

（二）审查。自然资源和生态环境办收到村（社区）申请资料后组织资规所、房屋安全管理中心、农业农村综合服务中心、城管执法中队、村（社区）和测绘技术单位进行现场勘查及联合会审，形成会议纪要。

（三）审批。资规分局根据土地证明文件、国有土地居民建房申请审批表、区征地中心出具的拆迁时序审核表、区住建部门出具的结构鉴定审核表、总平面布置图及规划报建图设计等资料，内核发《建设用地规划许可证》。按程序核发国有建设用地批准书。

**第六条** 经批准，“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》、施工图纸及技术资料等相关资料，向区住建部门申请《建设工程施工许可证》。

**第七条** 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。

**第八条** 放线定桩。建房户完善所有审批手续后，将签订的施工合同、村民住宅建设质量安全责任承诺书交自然资源和生态环境办，提出放线定桩申请，自然资源和生态环境办组织资规所、农业农村综合服务中心、房屋安全管理中心、城管执法中队、测绘技术单位、施工方进行放线定桩并设置公示牌。

**第九条** 基槽（桩）验收。基槽（桩）建设完工后，根据建房户申请，自然资源和生态环境办组织资规所、农业农村综合服务中心、房屋安全管理中心、城管执法中队、测绘技术单位、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，街道根据建房户申请，组织测绘技术单位进行正负零复核测量。

**第十条** 建设监管。房屋安全管理中心、村（社区）在巡查过程中对建设是否符合建筑设计图、乡村建设规划许可证、建设工程规划许可证、施工技术等进行严格监管。

**第十一条** 质量安全监管。由自然资源和生态环境办牵头负责落实选址踏勘到场、定点放线到场、基坑基槽验收到场的制度，由房屋安全管理中心牵头做好工程重要节点到场、主体结构完工到场、竣工验收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，应立即移交街道城管执法中队，下达书面停工通知书，严格依法处置。

**第十二条** 验收管理

（一）“限额”以上的居民自建房。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，房屋安全管理中心牵头组织各方共同参与，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。

（二）“限额”以下居民自建房。由建房户向街道提交规划和用地核实申请，街道房屋安全管理中心牵头各方会同村（社区）及施工方进行现场核实。核实通过后，街道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。房屋安全管理中心、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。

（三）规划竣工验收合格的，由街道根据《乡村建设规划许可证》出具规划验收意见，或由区资规分局根据《建设工程规划许可证》出具《建设工程规划验收合格证》、由区住建局根据《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。

**第十三条** 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区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。

**第十四条** 各相关办线和联点村（社区）干部主要职责

（一）农业农村综合服务中心：负责核实、确定申请人宅基地申请条件和可审批面积。按照《中华人民共和国土地管理法》的有关规定开展农村宅基地违法用地查处工作；组织开展年度农村宅基地现状和需求情况统计调查。

（二）资规所：负责核实、确定宅基地位置、规划、地类、四至及拟建住宅面积、层数、层高。参与放线定桩、基槽验收、竣工验收。

（三）城管执法中队：负责记录拟用地位置、规划、地类、四至及拟建住宅面积、层数等详细数据，并将地块纳入日常巡查监管。开展违法用地、违法建（构）筑物日常巡查。负责拆除、负责超层超面等违法违规行为的查处，并督促整改。

（四）自然资源和生态环境办：负责收集农村宅基地申请表、使用承诺书、户口簿、村民小组专题会议记录、住宅建筑设计图、农村宅基地审批表等相关材料；组织现场踏勘人员和相关负责人签署踏勘意见。牵头组织房屋安全管理中心、农业农村综合服务中心、城管执法中队、资规所会同村（社区）到现场放线定桩、基槽验收。牵头参与编制国土空间规划和村庄规划。负责记录放线定桩过程及位置。负责办理乡村建设规划许可证和农村宅基地批准书。

（五）房屋安全管理中心：负责住宅建设过程中（包括危房维修加固或拆除）重要节点监管，对工程实体质量和施工质量进行随机检查，对存在违法违规行为、安全隐患及未按建筑设计图（危房维修加固方案及图纸）、施工技术标准和操作施工的，会同城管执法中队责令停工、提出整改意见并督促户主进行整改。负责树立村民住宅建设公示牌并填写好相关公示内容。负责牵头组织农业农村综合服务中心、自然资源和生态环境办、资规所、测绘单位竣工验收。

（六）联点村（社区）干部：联点村（社区）干部包片负责开展村民住宅建设（含危房维修加固或拆除）动态巡查、专项检查，每年不少于一次。

**第十五条** 村（社区）职责

村（社区）负责审查宅基地申请资格，建住宅申请审查、代办等工作，负责危房（维修加固、拆除方案）全过程监管。分网格和片区开展常规巡查，对已申请办证的建房户或危房维修加固户每月不少于三次巡查，实行选址踏勘到场、放线定桩到场、基槽验收到场、重要节点监管到场、主体结构完工到场、竣工验收到场等六到场制度，对每个阶段检查做好登记台账，发现违法建设行为及时上报城管执法中队。

村民小组负责申请资格及相关事项的初审、公示，并出具审查意见。

**第十六条** 责任追究

（一）因建房户提交虚假资料取得《农村宅基地批准书》《乡村规划许可证》《建设工程规划许可证》《不动产登记证》的，由发证机关对该证件依法注销或撤销，相关法律责任由建房申请户承担。

（二）对巡查不力、违法建房查处不到位以及不作为、乱作为、慢作为的相关办线、中队、村（社区）和具体责任人，街道党工委、办事处将予以通报批评，对存在违法违纪的，将依法追责。对村级巡查不及时，没有及时将个人建房户相关违法违规情况上报街道的，当年度分管村干部取消年度评优资格。造成不良影响的，将依法追究相关当事人责任。

|  |
| --- |
| 高塘岭街道党政综合办公室 2023年6月5日印发 |