江华瑶族自治县限额以上居民自建房审批

管理办法（试行）

为规范全县限额以上（三层及以上，且工程投资额在30万元以上或建筑面积在300平方米以上）居民自建房新建、改（扩）建、重建审批管理工作，根据《湖南省居民自建房安全管理若干规定》《关于〈湖南省居民自建房安全管理若干规定〉实施工作的意见》（湘政办发〔2023〕7号）和《湖南省限额以上居民自建房审批管理指南》，结合我县实际情况，制定本管理办法。

一、总体目标

全面贯彻落实党的二十大精神和习近平总书记关于居民自建房安全有关重要指示批示精神，统筹发展和安全，推进居民自建房全过程安全管理，规范限额以上居民自建房审批管理范围和程序，全面做好分类审批管理服务和施工质量安全监管工作，确保全县居民自建房规范审批、有效管理，建立常态化管理长效机制。

二、优化审批管理程序

**（一）宅基地居民自建房审批管理。**宅基地居民自建房的申报入口统一为湖南省农村住房规划建设管理平台，其中用地、规划有关审批事项在湖南省农村住房规划建设管理平台申报、受理、审批、出件；施工图审查、建设工程质量安全监督手续办理和建筑工程施工许可证核发、联合验收、竣工验收备案事项，按上级规定程序办理。

**1.用地规划许可阶段**

**（1）建房申请。**符合宅基地申请条件的建房居民，以户为单位向所在村（居）民委员会（以下简称村级组织）提出宅基地和建房规划许可书面申请。村级组织收到申请后5个工作日内组织召开村（居）民代表会议讨论，重点对提交材料的真实性、拟建房用地的合规性、是否征求用地建房相邻权利人意见等相关内容进行讨论。审查通过的应将申请人信息、申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层数和建筑面积等情况在本村范围内公示7个工作日。公示无异议或异议不成立的，由村级组织签署意见，同时提交农村宅基地和建房（规划许可）申请表、农村宅基地使用承诺书、居民自建房质量安全责任承诺书和申请人身份证、户口簿复印件，以及居民自建房设计方案或者从县住建部门提供的住宅建筑设计图集中选定的图纸，报送乡镇人民政府审批。未通过审查或申请宅基地权属存在争议、经村级组织调查核实不具备申请条件的，村级组织应将申请材料在审查完成后5个工作日内退回申请人并告知原因。申请人有异议可在15个工作日内向乡镇人民政府申请核查，乡镇人民政府应当在20个工作日内予以答复。

**（2）现场核查。**乡镇人民政府在受理村级组织报送建房申请资料时，当即对建房申请资料进行合法性和规范性审查，不符合要求的一次性告知需补充的资料。乡镇人民政府每月定期组织农业农村办、自然资源所等相关人员，对建房申请进行集中联合审查，逐户开展现场核查。参与现场核查的人员应重点核查是否符合《湖南省居民自建房安全管理若干规定》和《湖南省人民政府办公厅关于〈湖南省居民自建房安全管理若干规定〉实施工作的意见》的有关规定并签署现场核查意见。确因选址困难需切坡建房的，应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。居民自建房尽量利用原有宅基地、村内空闲地和其他未利用地，禁止占用永久基本农田，涉及农用地转用或者占用林地的，依法办理审批手续。

**（3）联合审批。**对资料审查和现场核查符合用地规划审批条件的，乡镇人民政府在5个工作日内办理农村宅基地和建房（规划许可）审批表。由乡镇人民政府依法核发农村宅基地批准书、乡村建设规划许可证。

**2.施工许可阶段**

**（1）勘察设计。**建房居民应委托具备相应资质的勘察单位进行地勘并出具勘察报告，委托具备相应资质的设计单位对申请资料中提交的居民自建房设计方案进行施工图深化设计。建房居民可在县住建部门提供的住宅建筑设计图集中选用相关施工图设计方案。

**（2）施工图审查。**施工图设计文件（含勘察文件，以下简称施工图）实行施工图审查，县住建部门将建房居民全套施工图委托施工图审查机构进行技术审查，审查要求参照省级规定执行，技术审查合格后县住建部门予以备案。

**（3）施工合同签订。**建房居民应委托具备相应资质的建筑施工企业施工，并签订施工协议。

**（4）工程监理**。建房居民自愿选择是否进行工程监理。

**（5）建设工程质量安全监督手续办理和建筑工程施工许可证核发。**县住建部门在资料齐全后于5个工作日内并联办理建设工程质量安全监督手续并核发建筑工程施工许可证（新建、改（扩）建、重建的居民自建房均需办理）。

**（6）施工过程监督。**县住建部门加强居民自建房施工过程监管，乡镇人民政府委派相关专业技术人员参与自建房全过程的建设管理工作，重点负责网格化巡查、日常监管，并及时制止违法建设和其他危害房屋安全行为等。

**3.竣工验收阶段**

**（1）联合验收和竣工验收。**建房居民应将竣工验收时间经由村级组织、乡镇人民政府告知县住建部门，提出联合验收与竣工验收申请。县住建部门在收到申请之日起5个工作日内，组织乡镇属地自然资源所、乡镇人民政府、村级组织进行联合验收。建房居民可同步组织勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位进行竣工验收。县建设工程质量安全监督站对工程竣工验收的组织形式、验收程序、执行验收标准等情况进行现场监督，发现有违反建设工程质量管理规定行为的，责令改正，并将对工程竣工验收的监督情况作为工程质量监督报告的重要内容。

**（2）竣工验收备案。**县建设工程质量安全监督站在工程竣工验收合格之日起5日内向备案机关提交工程质量监督报告。建房居民在工程竣工验收合格之日起15日内，向县住建部门申请办理工程竣工验收备案手续。对符合要求的项目，备案机关按规定在2个工作日内完成备案手续。

**（3）资料归档。**居民自建房工程验收合格后，建房居民应当将建房资料在15日内报村级组织，由村级组织统一报送乡镇人民政府存档。乡镇人民政府在收到村级组织提交的建房资料后，应当在7个工作日内填写好限额以上居民自建房工程竣工验收资料归档表，建立限额以上居民自建房工程档案，同步抄送至县城建档案馆。改（扩）建、原址重建的居民自建房档案应纳入原档案一并管理，无原档案的应建立新档案。居民自建房竣工时，应在自建房醒目位置设立永久性质量责任标牌，其内容包括工程名称、竣工时间、建房居民和勘察、设计、施工、监理等责任单位及其相关责任人员等。

**4.不动产登记阶段**

不动产登记机构收到办理申请后，对符合登记要求、资料完备的居民自建房，应于5个工作日内办理不动产登记。未通过联合验收和竣工验收的居民自建房，不得入住和办理不动产登记。

**（二）国有建设用地居民自建房审批管理。**国有建设用地居民自建房由建设单位按照“一件事一次办”的要求，向审批窗口提交申报材料，各相关审批部门或综合服务窗口收到事项申请与申报材料后，对不属于本部门或窗口办理的事项，应于1个工作日内退回该事项申请，并告知申请单位不予受理具体理由和该事项办理部门，1个工作日后未予退回的，视为受理；对符合法律法规和受理条件的，各相关审批部门应于规定时限内办结。

**1.用地规划许可阶段**

**（1）用地许可。**建房居民在签订国有建设用地使用权出让合同后提交国有土地出让合同、成交确认书、宗地图，向县自然资源部门提交用地审批，申请核发建设用地规划许可证。县自然资源部门严格核查有关材料和条件，对申报材料和条件符合要求的，于1个工作日核发建设用地规划许可证。改（扩）建、重建居民自建房，如依法依规无需办理建设用地规划许可证的，无需该环节。

**（2）工程规划许可。**县自然资源部门在申报材料齐全后，于10个工作日内牵头组织相关部门联合审查，严格遵守国土空间规划、控制性详细规划规定。审查合格的，核发建设工程规划许可证复印件（竣工验收合格后核发原件）。

**2.施工许可阶段**

**（1）勘察设计。**建房居民应委托具备相应资质的勘察单位进行地勘并出具勘察报告，委托具备相应资质的设计单位对申请资料中提交的居民自建房设计方案进行施工图深化设计。建房居民也可直接选用县住建部门提供的住宅建筑设计图集中选用相关施工图设计。

**（2）施工图审查。**施工图设计文件（含勘察文件，以下简称施工图）实行施工图审查，县住建部门将建房居民全套施工图委托施工图审查机构进行技术审查，审查要求参照省级规定执行，技术审查合格后县住建部门予以备案。

**（3）施工合同签订。**建房居民应委托具备相应资质的建筑施工企业施工，并签订施工协议。

**（4）工程监理**。建房居民自愿选择是否进行工程监理。

**（5）建设工程质量安全监督手续办理和建筑工程施工许可证核发。**县住建部门在资料齐全后于5个工作日内并联办理建设工程质量安全监督手续并核发建筑工程施工许可证，新建、改（扩）建、重建的居民自建房均需办理。

**（6）施工过程监督。**县住建部门加强居民自建房施工过程监管，乡镇人民政府应委派相关专业技术人员参与自建房全过程的建设管理工作，重点负责网格化巡查、日常监管，并及时制止违法建设和其他危害房屋安全行为等。

**3.竣工验收阶段**

**（1）联合验收和竣工验收。**建房居民应当将竣工验收时间告知县自然资源部门，提出联合验收与竣工验收申请。县自然资源部门在收到申请之日起5个工作日内，组织县住建部门、乡镇人民政府进行联合验收。建房居民可于当天同步组织勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位进行竣工验收。县建设工程质量安全监督站应当对工程竣工验收的组织形式、验收程序、执行验收标准等情况进行现场监督，发现有违反建设工程质量管理规定行为的，责令改正，并将对工程竣工验收的监督情况作为工程质量监督报告的重要内容。

**（2）竣工验收备案。**县建设工程质量安全监督站在工程竣工验收合格之日起5日内向备案机关提交工程质量监督报告。建房居民在工程竣工验收合格之日起15日内，向县住建部门申请办理工程竣工验收备案手续。对符合要求的项目，备案机关应按规定在2个工作日内完成备案手续。

**（3）资料归档。**居民自建房工程验收合格后，县城现状建设用地范围内的建房居民应当将建房资料在15日内报县城建档案馆存档。其他区域内的建房居民应将建房资料在15日内报乡镇人民政府存档，乡镇人民政府在收到建房居民提交的建房资料后，应当在7个工作日内填写好限额以上居民自建房工程竣工验收资料归档表，建立限额以上居民自建房工程档案，同步抄送至县城建档案馆。改（扩）建、原址重建的居民自建房档案应纳入原档案一并管理，无原档案的应当建立新档案。居民自建房竣工时，应在自建房醒目位置设立永久性质量责任标牌，其内容包括工程名称、竣工时间、建房居民和勘察、设计、施工、监理等责任单位及其相关责任人员等。

**4.不动产登记阶段**

不动产登记机构收到申请后，对符合登记要求、资料完备的居民自建房，应于5个工作日内办理不动产登记。未通过联合验收和竣工验收的居民自建房，不得入住和办理不动产登记。

三、推进自建房全过程安全管理

**（一）优化建设审批管理程序。**村民小组、村委会对居民自建房的申请资格进行审查，将建房人的申请理由、拟建地点、面积、层数进行公示，审查通过后报乡镇人民政府。自然资源部门完善选址和用地审批服务，对新建、改（扩）建、重建居民自建房进行用地和规划审批，指导乡镇做好农村宅基地批准书的核发工作。住建部门加强对限额以上的新建、改（扩）建、重建居民自建房的日常监管，在办理施工图审查、质量安全监督、施工许可、竣工验收备案等手续上，简化办理流程，降低成本，快速办理。建立居民自建房建设信息共享机制，乡镇及时将每栋新建、改（扩）建、重建居民自建房的建设信息录入农村住房规划建设管理平台，自然资源、住建、农业农村、城管执法等部门形成信息共享和联动监管机制。加强居民自建房安全监管能力建设，明确乡镇监管机构和人员。

**（二）建立项目审批服务机制。一是建立审批选址“一站式”服务。**乡镇可设立用地规划、宅基地审批、不动产登记等服务窗口，抽调人员集中办公，统筹负责宅基地的居民自建房资格审查、用地选址等手续，协助办理县级相关审批事项。**二是建立帮办代办工作机制。**建立健全村级组织联络、乡镇人民政府代办、部门联办的全流程帮代办机制。乡镇人民政府明确帮办代办工作专员，负责宣传自建房政策及审批管理流程。

**（三）推进全方位降费减负。一是统筹勘察设计管控。**居民自建房按照地质灾害危险性评估等级确定勘察设计要求，实行分级统筹管控。住建部门委托具备相应资质的设计单位编制住宅建筑设计图集（达到施工图设计文件深度要求且符合现行标准规范，提供多种基础形式，并委托第三方图审机构审查合格），供居民建房免费选用。未采用住宅建筑设计图集的，由建房居民自行委托具备相应资质的勘察设计单位进行施工图设计和图审。**二是建立各类参建企业发布名录。**建立参与本县域范围内居民自建房的测绘、勘察、设计、施工、监理、工程质量检测服务等企业名录，在县政府门户网站定期公布，供建房居民自行选用。**三是规范项目施工管理。**全面整合县域内施工单位和本县经培训合格的乡村建设工匠资源，引导施工企业与乡村建设工匠建立劳务关系，为建房居民提供施工服务。居民自建房应委托具备相应资质的建筑施工企业施工，施工单位按要求配备关键岗位人员到岗履职。对施工项目部关键岗位人员配置予以优化，居民自建房施工企业在县域范围内承建自建房项目，至少配备项目负责人1名，可分乡镇分区域范围配备技术负责人（兼施工员、质量员）1名和专职安全员1名，住建部门可根据项目管理实际需要提出增配关键岗位人员的监管要求。为降低居民建房成本，减少企业管理费用，可按照就近、便于实施管理原则，实行分片区统一打捆确定施工单位。建房居民自愿选择是否进行工程监理。**四是依法依规降费减负。**依法依规对居民自建房报建费用予以减免。加强购买安全生产责任保险的受益宣传，对绿色施工安全防护措施费不作强制性要求。

四、规范全链条委托下放

乡镇人民政府根据县级有关主管部门的委托，实施居民自建房安全管理有关行政许可。县级有关主管部门按规定履行委托下放程序，并指导督促乡镇人民政府做到职能承接到位、人员配备到位、业务培训到位、监管服务到位。乡镇人民政府不具备相关行政许可承接条件的，县级有关主管部门不得下放，确保放得下、接得住、管得好。