SDDR-2024-01001

邵东政办发〔2024〕3号

邵东市人民政府办公室

关于印发《邵东市居民自建房建设

审批监管暂行办法》的通知

各乡镇人民政府、街道办事处、皇帝岭林场，市直各单位，省、邵阳市驻邵各单位：

《邵东市居民自建房建设审批监管暂行办法》已经市人民政府2024年第2次常务会审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

邵东人民政府办公室

2024年3月27日

邵东市居民自建房建设审批监管暂行办法

第一章 总 则

**第一条** 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《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国森林法》《中华人民共和国水利法》《中华人民共和国防洪法》《中华人民共和国文物保护法》《中华人民共和国行政处罚法》《中华人民共和国行政强制法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《风景名胜区条例》《公路安全保护条例》《铁路安全管理条例》《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《湖南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》《建筑工程施工许可管理办法》《湖南省居民自建房安全管理若干规定》《湖南省农村住房建设管理办法》《湖南省人民政府办公厅关于进一步加强农村住房质量安全监管的通知》（湘政办发〔2021〕78号）《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》（湘政办发〔2023〕7号）《湖南省住房和城乡建设厅关于加强限额以上居民自建房施工质量监管工作的通知》（湘建建〔2023〕117号）《湖南省住房和城乡建设厅关于印发〈湖南省限额以下居民自建房工程竣工验收管理办法（试行）〉的通知》（湘建村〔2023〕104号）《邵阳市村庄规划和村民建房管理条例》等法律法规及文件的规定，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于全市范围内所有居民自建房新建、改（扩）建、重建的建设审批管理，涵盖国有、集体两种土地性质，涵盖城镇开发边界区内和城镇开发边界区外，涵盖“限额”以上和“限额”以下。

城镇开发边界是指在一定时期内可以集中进行城镇开发建设、以城镇功能为主的区域边界。“限额”以上居民自建房是指三层及以上，且工程投资额在30万元以上或者建筑面积在300平方米以上的居民自建房。其他居民自建房简称为“限额”以下居民自建房。

**第三条** 本办法所称居民自建房，是指城乡居民自行组织建设的私有住房（包括附属建筑物、构筑物及其他设施）。

**第四条** 居民自建房必须符合城市总体规划、乡镇国土空间规划、详细规划（村庄规划）、专项规划等各级各类规划和城市风貌和建筑景观风貌品质规定，遵循“规划先行、建设依法、质量安全、功能实用、风貌美观”的原则，应当符合古镇、保护街区、安置小区等区域风貌管控要求，确保建筑退让、外墙材质、建筑色彩、建筑风格等保持协调统一。

在公路沿线建房的，其房屋边缘与公路用地外缘的间距为：国道不少于20米，省道不少于15米，县道不少于10米，乡道不少于5米。在高速公路沿线建房的，其房屋边缘与高速公路隔离栅栏的间距不少于30米。

在铁路线路安全保护区范围建房的，其房屋边缘与铁路线路路堤坡脚、路堑坡顶或者铁路桥梁（含铁路、道路两用桥）外侧的间距为：城市市区高速铁路为10米,其他铁路为8米；城市郊区居民居住区高速铁路为12米,其他铁路为10米；村镇居民居住区高速铁路为15米,其他铁路为12米；其他地区高速铁路为20米,其他铁路为15米。

**第五条** 新建、改（扩）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、相关规范性文件的规定和建设工程规划许可证（乡村建设规划许可证）的规定进行建设。城市现状建设用地范围内原则上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（扩）建、重建后层数不得超过原依法批准层数。

**第六条** 邵东市中心城区开发边界内居民自建房的规划审批、批后监管、竣工后规划核实工作由市自然资源局负责，园区、街道、村（居）参与；邵东市中心城区开发边界外居民自建房的规划审批、批后监管、竣工后规划核实工作由街道负责，园区、村（居）参与；园区安置房的规划审批、批后监管、竣工后规划核实工作由园区负责执行；其他乡镇（街道、场）居民自建房的规划审批、批后监管、竣工后规划核实工作由乡镇（街道、场）负责，村（居）参与。

第二章 审批管理

一、集体土地居民自建房规划审批管理

**第七条** 集体土地居民自建房的建设审批须办理有关证件：

1.在邵东市中心城区开发边界内建设的，须向市自然资源局申办《建设工程规划许可证》。

2.在邵东市中心城区开发边界外建设的，须向街道申办《农村宅基地批准书》《乡村建设规划许可证》。

3.属园区安置房的，须向园区管委会申办《建设工程规划许可审批单》。

4.在各乡镇城镇开发边界内建设的，须向乡镇申办《农村宅基地批准书》《建设工程规划许可证》。

5.在各乡镇城镇开发边界外建设的，须向乡镇申办《农村宅基地批准书》《乡村建设规划许可证》。

6.在风景名胜区内或占用林地建设的，须分别向风景名胜区管理机构申办《风景名胜区建设审核意见书》、向市林业局申办《住宅建设使用林地同意书》。

7.以上各区域自建房属“限额”以上居民自建房的，还须向乡镇（街道、场）或市住建局申办《建设工程施工许可证》。

**第八条** 规范宅基地申请条件：

（一）凡属集体经济组织成员且在本集体经济组织内承担相应义务并从事生产经营活动的农村村民，有下列情形之一的，可申请宅基地：

1.本村农村村民具备分户条件确需另立户建设的；

2.现有住宅属旧房、危房需拆除新建或改建的；

3.因国家、集体建设需要搬迁或者按照政策规定实行移民搬迁需要建设住宅的；

4.住宅因灾害损毁需重建的；

5.自愿退出现有宅基地，向村民集中居住区集聚需要建设住宅的；

6.其他符合法律、法规、规章和相关规范性文件规定情形的。

（二）农村村民申请宅基地，有下列情形之一的，不予批准：

1.不符合“一户一宅”规定或者不具备立户条件的；

2.不符合城市总体规划、乡镇国土空间规划、详细规划（村庄规划）和专项规划等各级各类规划的；

3.不是本集体经济组织成员的（引导跨乡镇、村集中居住的除外）;

4.已有农村宅基地上住宅因出售、出租、赠与或将住宅改作生产经营用途的；

5.已经参加集中建设住宅或者通过征地拆迁安置及预拆迁安置的；

6.夫妻共有一处宅基地，虽已分户再申请宅基地的；夫妻双方户口未在同一集体经济组织，其中一方已有宅基地的；

7.有非法占地建房行为，尚未依法处理到位的；

8.法律、法规、规章和相关规范性文件规定不得批准的其他情形。

**第九条** 下列人员可纳入家庭人口计算宅基地使用面积：

（一）家庭人口为本集体经济组织成员；

（二）现役义务兵、士官、在读大中专学生；

（三）正在服刑的人员；

（四）原属本集体经济组织的现役军人配偶及子女，已落户并获得本集体经济组织成员资格，且夫妻双方及子女在集体土地上无住宅。

**第十条** 明确建房分户的基本原则：

（一）独生子女住户，不论几代人，为一个家庭户型；有两个以上农业户口子女的，有子女已达婚龄且已嫁娶的，经公安机关分户可作为两个以上家庭户型，但父母必须伴靠一农业户口子女建房。

（二）夫妻关系存续期间分户的只认定一户；离婚一年以上且未共同生活或离婚后一方又另行结婚的可以认定分户。

（三）与父母共同生活的外嫁女及未婚子女不能和父母分户。

（四）本办法未例举的其他特殊情形，应提交村民代表大会按“一事一议”集体讨论决定，经乡镇（街道、场）协同相关部门审核后公示认定。

**第十一条** 农村村民宅基地审批不能合户审批联建。

农村村民住宅建设层数原则上不超过3层，正负零以上总高度原则上不超过12米，其中第一层高度不超过4.2米，其他层高不超过3.3米。农村村民原址改扩建占用耕地及异地新建住宅的，1-4人户宅基地占地面积不超过100平方米，4人以上每增加1人相应增加20平方米（独生子女家庭可增加20平方米）。每户的总用地面积（含附属设施用房），涉及占用耕地的最高不超过130平方米；使用耕地以外其他土地的，最高不超过180平方米；全部使用村内空闲地和原有宅基地的，最高不超过210平方米。

**第十二条** 规范宅基地选址

（一）集体土地居民自建房不得占用永久基本农田。按照“农户自愿、方便生产、符合规划、节约土地”的原则，鼓励村民到农村集中居住点建房。

（二）宅基地应合理选址，原则上不得占用耕地。选址应避开地质灾害易发区和隐患点、洪涝灾害、地下采空等危险区域，严格控制切坡建住宅。选址涉及自然保护地、污染地块、道路、河道、高压线、危爆等因素，须按照林业、环保、交通、水利、电力、应急等行业规范出具行政许可或意见。

**第十三条** 集体土地居民自建房审批管理程序如下：

**1.村（居）民申请。**村（居）民向村（居）委会提出申请，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。

**2.村（居）民小组初审。**村（居）收到申请后15日内组织村（居）民小组到现场查看并召开相邻利害关系人会议讨论。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（居）民小组组长签署同意意见，并将申请表、会议记录、公示结果等材料交村（居）审查。

**3.村（居）审查。**村（居）重点审查提交的材料是否真实有效、拟用地建房是否符合村庄规划、是否征求了用地建房相邻利害关系人意见等。村（居）应在收到村（居）民小组提交的相关材料之日起5日内出具审查意见。

审查通过的，由村（居）通知申请人初步选定意向图、确定建筑风貌，并将申请表等相关材料提交至乡镇（街道、场）审批。审查不通过的，村（居）应在审结之日起5日内将申请材料退回申请人并书面告知原因。申请人有异议可在收到审批不通过的结论之日起15日内向乡镇（街道、场）申请核查，乡镇（街道、场）应当在20日内予以答复。

**4.乡镇（街道、场）现场踏勘。**乡镇（街道、场）收到村（居）提交的申请资料后，于10个工作日内组织现场踏勘和测绘。踏勘前建房户可从住建部门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，在踏勘时一并提交乡镇（街道、场）备案。参与现场踏勘人员和相关负责人签署踏勘意见。

**5.乡镇（街道、场）审批。**乡镇（街道、场）应在完成现场踏勘之日起10个工作日内召开联审会议，形成会议纪要。联审会议审批通过后，办理《乡村建设规划许可证》《建设工程规划许可证》和《农村宅基地批准书》。联审会议审批未通过的，乡镇（街道、场）于3个工作日内对申请人送达农村村民申请宅基地不予批准通知书。邵东市中心城区开发边界内集体土地居民自建房须办理《建设工程规划许可证》的由街道初审，邵东市城镇规划区居民改建联审领导小组审查通过后，市自然资源局办理《建设工程规划许可证》。

**第十四条** 住宅建设确需新增占用农用地的，申请人应提前向所属乡镇（街道、场）申请办理农用地转用审批手续，并按规定缴纳耕地占用税费。乡镇（街道、场）每月初审后报市自然资源局，在取得农用地转用审批手续后，再由乡镇（街道、场）核发《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》。耕地占补平衡指标由市自然资源局统筹保障。

住宅建设确需新增占用林地的，申请人应提前向所属乡镇（街道、场）申请办理林地转用审批手续。乡镇（街道、场）每月初审后报市林业局，在取得林地转用审批手续后，再由乡镇（街道、场）核发《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》。

**第十五条** 城镇开发边界范围内鉴定为D级危房并经住建部门备案的、符合建房资格申请改建或重建房屋的农村居民，经批准已纳入征拆安置计划的，按属地原则由乡镇（街道、场）或经开区管委会实施；2年内无征收计划或未确定拆迁资金来源的参照相关规定办理用地手续，由乡镇（街道、场）统一收集建房申请资料和总平面布置图、规划报建图等资料，报邵东市城镇规划区居民改建联审领导小组进行审查，审查合格的，核发《建设工程规划许可证》。

二、国有土地居民自建房规划审批管理

**第十六条** 严格控制居民自建房新增国有用地审批。国有土地上的自建房鉴定为D级危房并经住建部门备案且2年内无征收计划的，可按程序申请办理国有土地居民自建房审批手续。

**第十七条** 国有土地居民自建房的建设审批须办理有关证件：

1.在邵东市中心城区开发边界内建设的，须向市自然资源局申办《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》。

2.在邵东市中心城区开发边界外建设的，须向街道申办《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》。

3.在其他乡镇范围内建设的，须向乡镇申办《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》。

**第十八条** 国有土地居民自建房审批管理程序如下：

（一）邵东市中心城区开发边界内

1.申请。申请人在土地权属清晰、四至无矛盾的前提下，向所在村（居）提交以下材料进行申报。

2.审核。村（居）受理申报材料，进行初步审核，形成初审结论报街道办事处；街道对村（居）提交的资料及城镇开发、道路建设等情况进行复查，形成书面审查意见，需报园区审核的，依程序报园区审核；园区对街道、村（居）上报的资料进行复核，查验危房改造方案是否符合园区发展规划后，经园区管委会研究同意后，报邵东市城镇规划区居民改建联审领导小组会议研究。

（3）批准。邵东市城镇规划区居民改建联审领导小组办公室组织召开会议，出具是否同意危房重建意见，对同意重建的明确拆除面积、重建规模、占地范围以及相关规划设计指标。

（4）行政许可。市自然资源局根据邵东市城镇规划区居民改建联审领导小组办公室的批准意见分别办理危房改建用地规划许可证、建设工程规划许可证。

（二）邵东市中心城区开发边界外的审批管理授权乡镇（街道、场）参照邵东市中心城区开发边界内审批管理程序执行。

**第十九条** 城区、镇规划区国有土地居民自建房经鉴定为D级危房的原则上按照“四原”（原址、原面积、原层高、原用地性质）原则进行审批，层数一般不超过三层，原层数为一层的可按不超过三层审批；居民自建房原依法批准层数超过三层的，改（扩）建、重建层数不得超过原依法批准层数。特殊情况经邵东市城镇规划区居民改建联审领导小组联审确定建筑层数，但层数不得超过六层，以下属特殊情况：

1.符合城市、镇规划区周边城市风貌和建筑景观风貌品质；

2.符合城市、镇控制性详细规划；

3.安置区居民自建房层数按照安置区规划平面方案进行审批；

4.其他特殊情形。

**第二十条** 已经取得土地权属的国有土地，如果有用地规划条件或修建性详细规划的，按照用地规划条件或修建性详细规划审批，办理《建设工程规划许可证》；如果没有用地规划条件或修建性详细规划的，由邵东市城镇规划区居民改建联审领导小组按照城区或镇规划区要求，按照第十九条中的特殊情况审批原则进行审批。

三、施工许可管理

**第二十一条** “限额”以上新建、改（扩）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》《乡村建设规划许可证》或《建设工程规划许可证》等相关资料，六层或建筑面积630平方米以上的居民自建房，向市住建局申办《建设工程施工许可证》；六层以下且建筑面积630平方米以下的居民自建房，向乡镇（街道、场）申办《建设工程施工许可证》。

**第二十二条** 申请办理施工许可，应同时满足以下条件：

1.已取得用地批准手续；

2.已取得建设工程规划许可证（或乡村建设规划许可证）；

3.已确定施工企业和项目负责人（六层或建筑面积630平方米以上的居民自建房，必须选择有资质的施工单位，六层且建筑面积630平方米以下的居民自建房，应当选择符合条件的农村建筑工匠或有资质的施工单位）;

4.有满足施工需要的施工图纸及技术资料，施工图设计文件已按规定进行了审查。

5.已签订建筑施工开工安全生产条件承诺书。

**第二十三条** 勘察设计。由具备资质的勘察设计单位进行勘察设计。建房户可以从住建部门免费提供的设计图集中选定，或自行选择其他有资质的设计单位，费用自理。三层且建筑面积630平方米以下的居民自建房在办理施工许可证时，设计单位和结构师（工作十年以上）根据基础开挖验槽确认该地质条件满足设计要求、建房户主动承担风险承诺和审批单位确定专人验槽鉴证的情况下，审批单位可以在不提供地质勘察报告的情况下发放施工许可。

**第二十四条** 施工图审查。六层或建筑面积630平以上的居民自建房，建房户向市住建局申请施工图审查，同时提供勘察报告、施工图设计文件等资料，市住建局受理申请后在规定的时间内组织专家对图纸进行线下评审，及时反馈评审意见，符合评审要求的，出具相关勘察设计技术审查意见。居民自建房建设应当执行现行技术标准和要求，鼓励使用绿色环保节能建筑材料、技术，采用装配式建筑，鼓励自主配套建设无害化厕所。六层以下且建筑面积630平方米以下的居民自建房由乡镇（街道、场）组织施工图审查，对层数和面积较小的居民自建房，乡镇（街道、场）可以自行研究确定是否组织施工图审查。

**第二十五条** 许可有效期限

乡村建设规划许可证有效期1年。凡需要申请延期，应当在许可证期满30日前向原审批部门申请办理延期手续，延长期限不得超过1年。

住宅建设使用林地同意书有效期为2年，有效期内未取得建设用地批准文件也未申请延期或申请未获批准的，住宅建设使用林地同意书自动失效。

农村宅基地批准书有效期2年。期满未开工的，农村宅基地批准书自动失效。

建设用地规划许可证有效期2年，到期未取得建设工程规划许可证的，自行失效。

建设工程规划许可证有效期1年，需办理施工许可证而未办理的，应当在有效期届满30日前向原核发机关申请办理延期手续，延长期限不得超过1年，逾期仍未取得的，自行失效。

建房者应当自领取施工许可证之日起3个月内开工。因故不能按期开工的，应当在期满前向发证机关申请延期，并说明理由；延期以2次为限，每次不超过3个月。既不开工又不申请延期或者超过延期次数、时限的，施工许可证自行废止。

第三章 建设管理

**第二十六条** 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（限额以下居民自建房按自愿原则购买相关保险），并将签订的施工合同、村民住宅建设质量安全责任承诺书等材料报送至乡镇（街道、场），提出放线定桩申请。

六层或建筑面积630平方米以上的居民自建房质量安全监督管理由市住建局负责，六层以下且建筑面积630平方米以下的由乡镇（街道、场）负责。

**第二十七条** 放线定桩。建房户所有审批手续完善并签订施工合同后，向乡镇（街道、场）提出放线定桩申请，乡镇（街道、场）会同村（居）组织测绘技术单位、施工方进行放线定桩并设置公示牌。

**第二十八条** 建设监管。乡镇（街道、场）、村（居）负责对建设是否符合土地审批、建筑设计、建设规划、施工许可、施工技术等要求进行日常巡查和监管。市农业农村局负责对建设是否符合农村宅基地审批要求进行抽查监管。市自然资源局负责对建设是否符合国有土地审批、建设工程规划许可等要求进行抽查监管。市住建局负责对施工许可和竣工验收进行抽查监管。

**第二十九条** 质量安全监管。按照“乡镇（街道、场）负责日常巡查监管、市住建局负责质量安全抽检”的模式，对建房户、施工单位、监理单位行为、工程实体质量、施工安全进行监督。乡镇（街道、场）负责自建房建设全过程的巡查监管工作，发现违法建设行为，根据违法事实依照相关权限及时处置到位。市住建局应加强对乡镇（街道、场）自建房质量安全监督工作的指导服务，根据乡镇（街道、场）上报的自建房质量安全监督台账，采取“双随机”抽查方式，对自建房监管情况进行监督抽查，督促纠正监督抽查中发现的违法违规问题。

（一）六层或建筑面积630平方米以上的居民自建房。市住建局根据居民自建房的规模和特点，“一房一策”制定质量安全监督方案，对建房户、勘察、设计、施工、监理等单位进行监督交底。在基础、主体施工阶段时，每阶段监督检查次数不少于1次，其它施工阶段依情况进行监督检查。重点对自建房建设各方责任主体提供的相关文件、资料和现场情况进行监督检查。监督检查中发现有违法违规行为的，应签发整改文书，责令改正;逾期未改正的，依法实施行政处罚。

（二）六层以下且建筑面积630平方米以下的居民自建房。由乡镇（街道、场）负责质量安全监督管理工作。市住建局每年随机抽查不少于当年建设总量的20%,集中抽查不少于2次，对发现的问题及时交由乡镇（街道、场）督促整改到位，乡镇（街道、场）应将整改情况书面报市住建局备案。

乡镇（街道、场）房屋质量安全管理机构依据相关法律法规、标准规范规程，对参建各方责任主体进行施工安全保证措施和施工安全操作规程交底，对工程实体质量和施工作业面的施工质量进行检查。

第四章 验收管理和不动产登记

**第三十条** 验收管理

**1.联合验收和竣工验收。**居民自建房工程完工后，建房户应及时组织施工单位、监理单位（自愿）、设计（勘察）单位进行竣工验收。可同步申请联合验收，乡镇（街道、场）和市住建局按审批职责各自牵头组织相关部门对土地、规划、质量、档案资料等进行联合验收，合格后在联合验收竣工验收备案表签具合格意见。乡镇（街道、场）和市自然资源局按审批职责各自进行土地、规划验收。为落实“一户一宅”政策，新建或重建农村宅基地，应当按照承诺拆除旧住宅并由村（居）、乡镇（街道、场）两级出具拆除意见。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。

**2.竣工验收备案。**居民自建房工程验收合格后15日内，应进行竣工验收备案。市住建局核发《建设工程施工许可证》的，市住建局对工程进行工程竣工验收备案；乡镇（街道、场）核发《建设工程施工许可证》的，乡镇（街道、场）进行竣工验收备案。

**第三十一条** 居民自建房应当镶嵌永久性标志牌，主要内容包括但不限于建成时间、建设主体、施工主体、项目负责人等内容。

**第三十二条** 改建管理。居民自建房的改建要向乡镇（街道、场）房屋安全管理机构报备，鼓励委托专业设计单位进行设计，对于变动房屋主体承重结构的或者300平方米及以上的，须委托原设计单位或者有资质的设计单位进行设计，并严格按照设计方案实施，用作经营的，除需满足消防、市场等部门管理要求外，还需出具改建后的结构安全鉴定合格的报告。

居民自建房的改建禁止下列行为：

1.未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，变动建筑主体和承重结构；

2.侵占公共空间或者损害公共部位和设施；

3.其他影响建筑结构和使用安全的行为。

改建房屋的施工许可和质量安全监管，按照新建房屋要求管理。

**第三十三条** 不动产登记。建房户持相关审批手续、规划核实意见和竣工验收备案相关资料及时向不动产登记部门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。

农村宅基地上的自建房登记在本办法实施之前合法取得用地批准手续并房屋已竣工的，参照《邵东市农村宅基地和集体建设用地房地一体确权登记颁证的指导意见》（邵自然资发〔2020〕14号）执行。

第五章 职能职责

**第三十四条** 部门职能职责

**1.市农业农村局：**

（1）牵头负责农村宅基地改革与管理，承担市农村个人建房管理工作领导小组办公室日常工作；

（2）指导、监督、检查乡镇（街道、场）农村宅基地批准书核发工作；

（3）负责建立健全宅基地分配、使用、流转、违法用地查处等管理制度，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；

（4）组织开展年度农村宅基地现状和需求情况统计调查，参与编制国土空间规划和村庄规划；

（5）负责指导集体经济组织对宅基地申请资格权进行认定。

**2.市自然资源局：**

（1）负责邵东市中心城区开发边界内居民自建房的规划审批、核发《建设工程规划许可证》、批后监管和竣工后规划核实工作；

（2）指导、监督、检查乡镇（街道、场）《乡村建设规划许可证》《建设工程规划许可证》核发工作；

（3）依法办理农用地转用、不动产登记等工作；

（4）指导乡镇（街道、场）编制国土空间规划、村庄规划；

（5）指导乡镇（街道、场）对已办理用地、规划审批的居民自建房进行抽查、检查，对违法用地行为进行查处，对建城区内违反规划审批要求的行为移交城管部门查处。

**3.市住建局：**

（1）对六层或建筑面积630平方米以上的新建、改（扩）建、重建的居民自建房，符合条件的进行施工图审查，发放施工许可，进行质量安全监管和竣工验收备案；对未依法办理施工图审查、质量安全监督、施工许可、竣工验收备案等行为进行查处；

（2）建立健全自建房质量安全监管制度，将六层或建筑面积630平方米以上的居民自建房建设纳入监管范围，对违反质量安全有关规定的行为进行查处；对六层以下且建筑面积630平方米以下的按不少于当年新建总量20%的比例进行随机抽查，将涉及违反质量安全有关规定的行为移交至乡镇（街道、场），并指导乡镇（街道、场）查处；

（3）指导、监督、检查乡镇（街道、场）开展自建房建设质量安全监管工作；

（4）制作施工许可证制式证书，会同市市监局编制居民自建房建设施工合同示范文本，引导建房户依法签订施工合同；对本辖区内农村建筑工匠免费提供专业技能、安全知识等培训并建立管理档案。

**4.市城管执法局：**

（1）负责对建成区内违反《中华人民共和国城乡规划法》的建设行为实施行政处罚；

（2）协同街道办事处制定违法建（构）筑物拆除行动方案，依法参与违法建（构）筑物拆除行动；

（3）指导派驻执法组配合街道开展违法建（构） 筑物日常巡查；对派驻执法组（在街道统筹调度下）行使城乡规划管理方面法律、法规、规章规定的行政处罚权的工作，进行业务指导、法制审核；

**5.市林业局：**负责依法办理住宅建设使用林地审批手续。

**6.交通、水利、生态环境、文物、水、电、气等部门（单位）：**负责按照各自职能职责，做好居民自建房建设的相关监督管理服务工作。供水、供电、燃气、通讯等单位为自建房建设施工现场办理临时水、电、气、讯等供应或者接入手续时，应当要求建房者出示相关建设审批文件；竣工验收后确认为合法建筑的，再办理正式水、电、气、讯等供应或者接入手续。

**第三十五条** 乡镇（街道、场）、村（居）职能职责

**1.乡镇（街道、场）：**

（1）负责建立居民自建房建设审批、监管、验收台账并收集、保存相关档案资料；

（2）负责对集体经济组织成员宅基地申请资格权进行审核把关；

（3）根据法律、法规、规章授权以及市人民政府有关部门的委托，负责风貌管控、施工许可、施工图审查、建设监管、竣工验收、档案管理、日常巡查、综合执法、违法建设拆除、“空心房”治理、宅基地退出、帮代办等工作；

（4）负责对村（居）提交的居民自建房规划报建资料及城镇开发、道路建设等情况进行复审，形成书面审查意见，需报园区审定的，依程序报园区审定；

（5）核发《乡村建设规划许可证》《建设工程规划许可证》并组织规划核实，核发农村宅基地批准书；

（6）负责对辖区内违反用地、规划、质量安全的违法行为进行查处；

（7）指导和督促村（居）做好宅基地初审、公示、日常巡查、控违等工作；

（8）负责加强集中居住区域消防设施和救援能力的建设。

**2.村（居）:**

（1）负责审查宅基地申请资格，制定村规民约；

（2）负责自建房申请审查、代办、日常巡查、控违等工作；

（3）负责受理、初审居民自建房规划报建申报资料；

（4）负责矛盾纠纷的调处；

（5）负责组织村民小组进行或者代办宅基地申请资格及相关事项的初审、公示，并出具初审意见。

**第三十六条** 市直各部门、乡镇（街道、场）、村（居）应加强日常检查巡查，对辖区内新建居民自建房违反用地、规划、工程质量安全的违法行为进行查处。

**第三十七条** 市农业农村局、市自然资源局、市住建局、市城管执法局等部门分别牵头开展资格权、用地和规划、质量安全、违法建设等监督管理工作，建立全市统一的管理制度和技术规范，指导乡镇（街道、场）开展好日常监管工作，分头组织对全市新建自建房的巡查、抽查，对发现的问题及时交办，督促落实。

**第三十八条** 市直各部门、乡镇（街道、场）以及村（居）的相关责任人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予处分，构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第六章 工作机制

**第三十九条** 按照“自愿帮代、高效服务、惠民利民、无偿服务、公开公平、依法办事、能减尽减、能免则免”的原则，建立自建房审批帮代办机制。由乡镇（街道、场）总体负责帮代办工作，明确帮代办专员，在满足相关要求前提下，由建房户委托乡镇（街道、场）帮代办人员向相关部门申请办理。村（居）明确自建房联络员，负责乡镇（街道、场）与户主之间的衔接。

**第四十条** 市人民政府应建立健全居民自建房建设安全管理违法行为投诉、举报和奖励机制，公布投诉、举报渠道，及时处理投诉、举报事项，并对投诉人、举报人的信息保密。相关办法另行制定。

**第四十一条** 乡镇（街道、场）、村（居）应当建立动态巡查、质量安全监督管理等工作制度，开展日常巡查、监督、专项检查等工作。村（居）分网格、分片区开展常规巡查，乡镇（街道、场）联村干部包片负责开展动态巡查、专项检查。村（居）对巡查发现的违法建设行为应立即采取有力措施制止，并及时报告乡镇（街道、场）。乡镇（街道、场）对发现的违法违规行为进行调查取证、及时整改、立案查处。

第七章 附 则

**第四十二条** 本办法自发布之日起施行，试行1年。《邵东市农村宅基地审批管理规定》（邵东政办发〔2021〕5号）同时废止。法律、法规、规章及上级规范性文件的规定与相办法不一致的，从其规定。

**第四十三条** 本办法由市农业农村局、市自然资源局、市住建局、市城管执法局负责具体解释工作。

|  |
| --- |
| 抄送：市委各部门，市人武部。  市人大常委会办公室，市政协办公室，市人民法院，  市人民检察院。 |
| 邵东市人民政府办公室 2024年3月27日印发 |