

运城市农村自建房管理条例

(征求意见稿)

目 录

第一章 总则

第二章 管理与监督

第三章 建设程序与工程质量

第四章 房屋用作经营场所

第五章 法律责任

第六章 附则

第一章 总 则

第一条[立法目的] 为了加强农村自建房建筑管理，规范农村自建房建筑活动，保障农村自建房质量安全，改善农村人居环境和推动美丽乡村建设，根据有关法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条[适用范围] 本市行政区域内，城镇开发边界以外农村集体土地上的房屋建筑活动及其监督管理，适用本条例。

本条例所称农村自建房建筑活动，是指村民或村集体新建、改建、扩建和翻建农村自建房的有关活动。

第三条[定义] 本条例所称农村自建房，是指在农村集体建设用地上，建筑面积在 300 平方米以内、两层以下（含

两层)、跨度小于6米的,村民建设用于居住或村集体建设用于办公服务、农产品加工的房屋建筑。

前款规定以外的其他农村房屋建筑,其建筑活动管理按照《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》等法律法规和规章的规定执行。

第四条[建房原则] 农村自建房建设应当遵循规划先行、节约用地、因地制宜、保障安全的原则,体现当地历史文化、地域特色和乡村风貌。

第五条[建房原则] 农村自建房建设应当确保工程质量和安全,符合房屋建设相关安全标准。

第二章 管理与监督

第六条[政府职责] 县(市、区)人民政府履行农村自建房建设管理的主体责任,实施统一领导和监督管理,督促有关部门依法履行监督管理职责;并负责购买农房建设技术和管理服务。

第七条[部门职责] 县(市、区)住房城乡建设主管部门负责指导农村自建房建设工作,履行下列职责:

(一)对农村建筑工匠进行培训考核,培训考核合格的,发放合格证书;建立农村建筑工匠名录,统一向社会公布,并将工匠信息录入山西省智慧建筑管理服务信息平台;

(二)会同市场监管部门共同制定农村自建房屋建设合

同示范文本。

（三）向建房人提供监理或技术服务；

（四）法律法规规定的其他职责。

县（市、区）其他有关部门按照各自职责，负责农村自建房建设的相关管理工作。

第八条[乡镇职责] 乡（镇）人民政府具体负责农村自建房建设的监督管理和服务工作，进行相关行政审批和综合执法，具体履行以下职责：

（一）用地审批和规划许可；

（二）开工登记和竣工建档；

（三）对施工过程进行监督管理；

（四）向建房人提供管理或技术服务；

（五）建立农村自建房建筑活动巡查制度，开展日常巡查；

（六）对建房人和各参建主体的违法违规行为进行处理，对农村自建房建设中发现的安全隐患进行处理；

（七）指导村民委会制定涉及农村自建房建设相关内容的乡规民约；

（八）法律法规规定的其他职责。

乡（镇）人民政府规划建设办公室具体实施相关管理和服务工作，尚未设立规划建设办公室的，由乡（镇）人民政府指派专人负责。乡（镇）人民政府建立一个窗口受理、多

个部门联动的农村自建房联审联办制度，实施申请审查、批准后丈量批放、建成后核查验收“三到场”。

第九条[村委会职责] 村民委员会协助乡（镇）人民政府做好农村自建房建设审批、监督及执法等工作；将农村自建房建设相关内容纳入村规民约；协助村民办理农村自建房建设有关手续；对农村自建房中的违法行为及时劝阻，并向乡（镇）人民政府规划建设办公室报告。

第十条[建房人的义务] 建房人是农村自建房建筑活动的实施主体，对房屋建设和使用负首要责任。建房人应当自觉接受政府和村民委员会的监督管理，应当按照本条例和相关法律、法规、规章规定的建设程序和工程质量要求进行建筑活动。

第三章 建设程序与工程质量

第十一条[用地和规划] 建设农村自建房的，建房人应依法申请取得集体建设用地审批和建房规划许可。

第十二条[建房用图] 建房人应当选用符合要求的设计图纸。设计图纸应当从下列图纸中选用：

（一）住房城乡建设主管部门编制的农村自建房屋设计通用图册中的设计图；

（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。

第十三条[施工和监理] 建房人应当选用符合要求的施工方和监理方，并与之签订书面合同，明确双方权利义务，约定房屋保修期限和相关责任。

第十四条[建房要求] 符合下列条件之一的单位，可以在本市行政区域内承揽农村低层房屋的设计、施工、监理项目：

(一) 有资质的建筑设计、施工、监理单位；

(二) 依法成立的农房建设专业合作社、农房建设公司、农房建设监理公司、建设类劳务公司等。

符合下列条件之一的个人，可以在本市行政区域内承揽农村低层房屋的设计、监理项目：

(一) 住房城乡建设领域具有行业执业资格的注册师或者具有建设工程专业中级以上职称的技术人员；

(二) 经培训合格的农村建筑工匠。

第十五条 [项目承揽] 符合从业条件的单位或者个人可以在从业范围内，采用多种形式承揽农村房屋建设项目，可以单独承揽设计、施工或监理单项业务，也可以灵活采用“设计、施工”+监理、“设计、监理”+施工的方式同时承揽多项业务。

第十六条 [建房人义务] 建房人应当农村自建房项目开工前一个月，在乡(镇)人民政府规划建设办公室办理登记。

第十七条[施工要求] 施工方应当严格按照建设规划、设计图纸、施工技术标准 and 操作规程施工，确保施工质量和安全。

施工方不得为未办理用地审批、规划许可和开工登记或者违反用地审批、规划许可规定的进行住房建设。

第十八条[建筑材料选用] 农村自建房建设应当使用符合国家和省规定标准的建筑材料、建筑构（配）件和设备。鼓励使用绿色节能建筑材料、技术，采用装配式建筑。

施工方应当协助建房人选用符合国家和省规定标准的建筑材料、建筑构（配）件和设备，不得偷工减料。建房人要求使用不合格的建筑材料、建筑构（配）件和设备的，施工方应当劝阻、拒绝。

第十九条[竣工验收] 房屋竣工后，建房人应当组织设计、施工、监理等参建方进行竣工验收。建房人应当在验收合格后一个月内，在乡（镇）人民政府规划建设办公室办理登记。

第二十条[实地验收] 竣工验收完成后，建房人应及时向乡（镇）人民政府申请验收，乡（镇）人民政府应当在收到验收申请后 15 日内组织实地验收。

验收合格后，由乡（镇）人民政府出具集体建设用地和建房规划验收意见。通过验收的建房人可以向不动产登记部门申请办理不动产登记。

第二十一条[改扩建及翻建的要求] 农村自建房改建、扩建、翻建项目，应当依照本办法新建项目的规定履行程序。

第四章 房屋用作经营场所

第二十二条[农村自建房改变用途] 农村集体经济组织和村民可以利用闲置的农村自建房依法依规从事经营活动。

农村自建房改变用途的，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。鉴定结果报乡（镇）人民政府审核后，依法向县（市、区）规划和自然资源、市场监管等部门提出申请。

第二十三条[申报承诺制度] 农村自建房用作经营场所的，房屋所有权人应当向县（市、区）市场主体登记部门书面承诺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，承担经营场所安全的主体责任。

第二十四条[禁止用作经营场所的情形] 未通过竣工验收的农村自建房不得用于从事经营活动。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。

第五章 法律责任

第二十五条[不与上位法相抵触原则] 违反本条例规定的行为，相关法律、法规、规章有规定的，从其规定。

第二十六条[国家机关人员违法处理] 国家机关工作人员有下列行为之一的，由有权机关对负有直接责任的主管人员和其他直接责任人依法依规给予处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）对符合条件的建房人开工、竣工资料拒不受理，或者未按规定进行开工登记、竣工资料建档的；

（二）未按照规定对建房人提供监理或者技术服务，造成重大质量安全事故、财产损失的；

（三）未按照规定履行监督管理，造成重大质量安全事故、财产损失的；

（四）其他滥用职权、玩忽职守、违反廉政规定的行为。

第二十七条[建房村民的法律责任] 建房人有下列行为之一的，由乡（镇）人民政府予以批评教育，责令限期改正：

（一）未按条例选用设计图、施工方和监理方的；

（二）未按条例规定进行开工登记，擅自开展农村自建房建筑活动的；

（三）未按条例规定组织竣工验收，或者未经验收合格将农村自建房投入使用的；

（四）未按条例规定进行技术鉴定，擅自改变农村自建房使用用途的；

（五）其他违反本条例规定的行为。

第二十八条[其他参建主体的法律责任] 农村自建房各参建方有下列行为之一的，由乡（镇）人民政府责令停工，限期整改：

（一）由不符合从业条件的单位或者个人承接农村自建房的设计、施工、监理业务的；

（二）为未取得规划许可、用地审批或者违反规划许可、用地审批规定的村民进行住房建设的；

（三）未按照建设规划、设计图纸、施工技术标准和操作规程施工的；

（四）偷工减料或者使用不合格建筑材料的、建筑构（配）件和设备的；

（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）未按照本条例规定竣工验收的；

（七）其他违反本规定规定的行为。

第六章 附 则

第二十九条[实施日期] 本条例自 2022 年 月 日起施行。