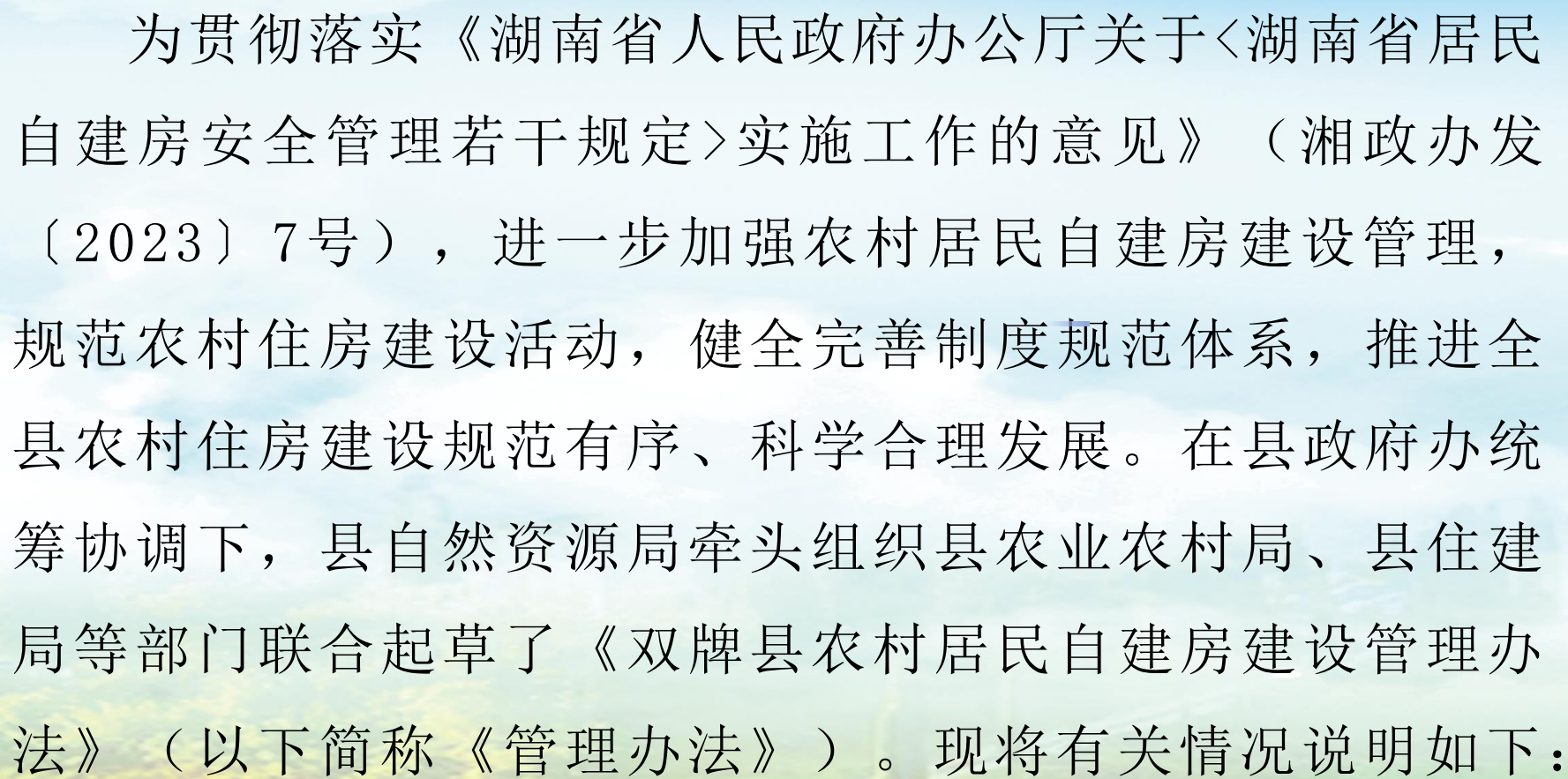


《双牌县农村居民自建房 建设管理办法》 政策解读

双牌县人民政府

2024年5月





为贯彻落实《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），进一步加强农村居民自建房建设管理，规范农村住房建设活动，健全完善制度规范体系，推进全县农村住房建设规范有序、科学合理发展。在县政府办统筹协调下，县自然资源局牵头组织县农业农村局、县住建局等部门联合起草了《双牌县农村居民自建房建设管理办法》（以下简称《管理办法》）。现将有关情况说明如下：

一、制定《管理办法》的必要性

为加强本县行政区域内农村居民在国土空间规划城镇开发边界以外集体土地上的房屋新建、改（扩）建、重建及其监督管理，全面贯彻落实党的二十大精神 and 习近平总书记关于安全生产特别是居民自建房安全有关重要指示批示精神，统筹发展和安全，严格落实属地管理责任，强化部门指导监督责任，压实房屋使用安全责任人主体责任，建立健全协同联控、全链管控、闭环封控的工作体系，推动居民自建房安全管理常态长效，切实保障人民群众生命财产安全。结合我县实际，根据国务院和省、市关于农村居民自建房建设管理的相关规定，研究起草了《管理办法》。

二、制定《管理办法》依据

主要包括《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国建筑法》、《农业农村部、自然资源部〈关于规范农村宅基地审批管理的通知〉》（农经发〔2019〕6号）、《中央农村工作领导小组办公室农业农村部关于进一步加强农村宅基地管理的通知》（中农发〔2019〕11号）、《湖南省农村住房建设管理办法》（省政府令 第299号）、《湖南省居民自建房安全管理若干规定》、《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）等。

三、制定《管理办法》过程

在认真研究了国家、省市相关文件精神和各项新要求后，结合我县实际，起草完成《双牌县农村居民自建房建设管理办法（征求意见稿）》。按照制定程序，在县政府官网公开征集公众意见和全县范围内公开征集相关单位的意见和政府法律顾问意见，并根据反馈的意见，修改完善形成《双牌县农村居民自建房建设管理办法（初稿）》，经县司法局合法性审查最终形成《双牌县农村居民自建房建设管理办法（送审稿）》。

四、制定《管理办法》主要内容

《管理办法》主要包括总则、建房管控和宅基地管理、建房申请条件、建房审批、住房建设施工管理、不动产权登记发证、监督检查、法律责任、附则共九章四十二条内容。

第一章“总则”，主要是明确《管理办法》制定的目的有依据、农村住房建设应遵循的原则及定义、各相关单位及乡镇人民政府职责等内容。

第二章“建房管控与宅基地管理”，主要是规定了农村建房应当符合村庄规划、科学选址、合理利用土地，明确了村民建房选址限制条件、拆旧建新、耕地占补平衡等内容。

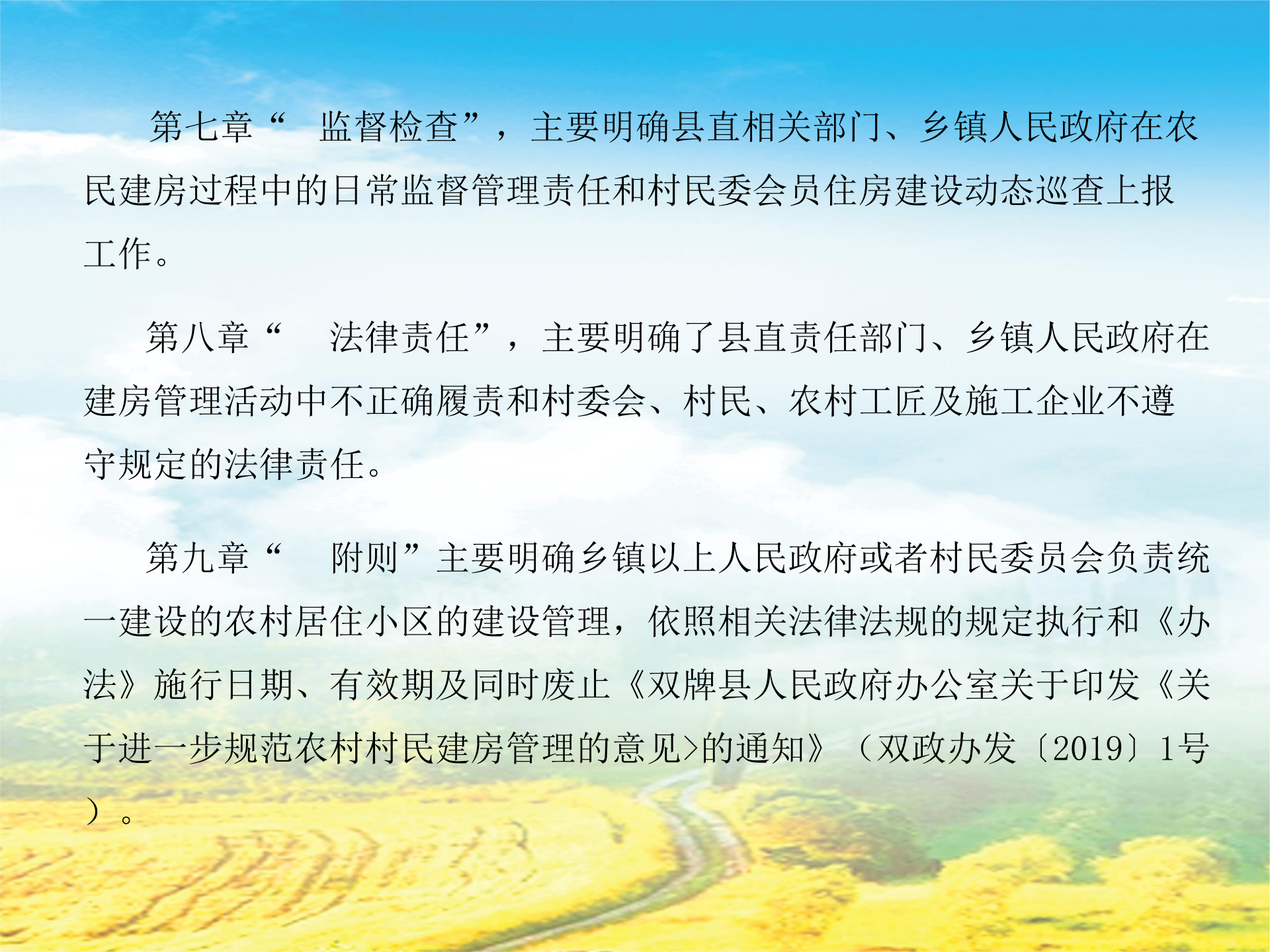


第三章“建房申请条件”，主要是对建房分户的基本原则、农村村民申请建房的条件等作出规定。

第四章“建房审批”，主要是规范农村村民住房建设活动。明确了农村村民建房申请、初审、资料提交、现场勘察、审批发证流程。

第五章“住房建设施工管理”，主要是对“限额”以上和“限额”以下的农村居民自建房在建房过程中的质量安全监管作出规定，并明确了建房人、农村工匠或施工企业的责任，落实了县直有关部门和乡镇人民政府巡查、监督管理责任。

第六章“不动产权登记发证”，主要明确办理不动产权登记发证的要求。



第七章“ 监督检查”，主要明确县直相关部门、乡镇人民政府在农民建房过程中的日常监督管理责任和村民委员会住房建设动态巡查上报工作。

第八章“ 法律责任”，主要明确了县直责任部门、乡镇人民政府在建房管理活动中不正确履责和村委会、村民、农村工匠及施工企业不遵守规定的法律责任。

第九章“ 附则”主要明确乡镇以上人民政府或者村民委员会负责统一建设的农村居住小区的建设管理，依照相关法律法规的规定执行和《办法》施行日期、有效期及同时废止《双牌县人民政府办公室关于印发《关于进一步规范农村村民建房管理的意见》的通知》（双政办发〔2019〕1号）。

谢谢