

YSDR—2022—01004

# 永顺县人民政府办公室文件

永政办发〔2022〕18号

## 永顺县人民政府办公室 关于印发《永顺县城规划区居民自建房管理 暂行办法》的通知

各乡镇人民政府，县直相关单位：

《永顺县城规划区居民自建房管理暂行办法》已经县人民政府研究同意，现印发给你们，请认真组织实施。

永顺县人民政府办公室

2022年12月7日



# 永顺县城规划区居民自建房管理 暂 行 办 法

## 第一章 总则

第一条 为进一步加强县城规划区内居民自建房审批管理，规范城区建设和用地秩序，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国建筑法》《建筑工程施工许可管理办法》《湖南省农村住房建设管理办法》《湖南省居民自建房安全管理若干规定》等法律法规，结合本县实际，特制定本办法。

第二条 本办法所称县城规划区，是指县城总体规划及结合县城编制的城镇开发边界线范围。

第三条 本办法所称居民自建房，是指县城规划区内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 居民自建房应当符合永顺县国土空间规划。不得妨碍交通和影响消防、电力、通讯、供水、供气、排水、排污等设施安全；不得在地质灾害隐患点、山洪灾害危险区、行洪泄洪通道等特殊地点建房。严格控制切坡建房，确因选址困难需切坡建房的，居民自建房应当在灵溪镇人民政府指导下，按照有关技术规范做好规划设计、坡体防护，确保房屋安全。

第五条 居民自建房不得擅自加层或者拆改房屋主体承重



结构。同时，居民自建房涉及风景名胜区、经济开发区、文物保护、交通、水利、林业、电力等相关部门及征拆指挥部管理职责的，应当提前征求相关单位意见。

第六条 县人民政府应当加强对居民自建房安全管理工作的领导，建立健全安全管理协调联动机制，督促落实安全管理责任。

县直有关部门及灵溪镇人民政府应当履行相关的服务监督管理职责。县自然资源局负责指导居民自建房依照县城总体规划、土地利用规划建房，办理农用地转用审批程序、规划许可及权属登记等；县住建局负责居民自建房综合监督管理工作，落实居民自建房房屋勘查设计审查合格后的备案，核发建房施工许可等；县农业农村局负责集体土地居民自建房宅基地管理工作及指导闲置宅基地、闲置农房的利用；县城市管理和综合执法局负责处理违法建设事项等；县市场监督管理局负责居民自建房用于经营的市场主体登记、注册等；县公安局负责指导基层派出所按照“一户一宅”政策要求，合法合理实现村民户籍调整请求，保障村民实际建房以及配合处理违法建设等；灵溪镇人民政府负责指导居民自建房依照宅基地标准、建房要求进行建房，核发农村宅基地批准书等。

## 第二章 审批管理

第七条 县城现状建设用地范围内不得新建居民自建房。有下列情形之一的，居民确需建房应按本办法规定申请审批：

(一) 县人民政府指定的集中安置区或者符合规划且属出让土地的居民住宅区;

(二) 原有房屋经具有资质专业机构鉴定为 D 级危房, 需要拆除改(重)建的;

(三) 因国家或集体建设, 原有住房需要搬迁新建的;

(四) 原有房屋被确定建在地质灾害隐患点需异址新建的;

(五) 其他符合法律法规、规章和国家政策规定情形的。

第八条 居民自建房必须严格依法依规办理用地、规划、建设等相关手续。

县城规划区内农村集体土地上的居民自建房层数不得超过三层, 建筑檐口高度不得超过 10.5 米, 总建筑面积不得超过 500 平方米; 国有划拨或者国有出让土地无规划条件的, 参照农村集体土地居民自建房建设要求执行, 有规划条件的按照其规划条件执行。

居民自建房层数拟建三层以上或建筑面积 300 平方米以上或投资三十万元以上的(含安置区内居民自建房), 或居民自建房涉及经营性使用功能达两层以上的, 应取得建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证, 同时必须满足通风采光、退让间距、消防安全等规范要求。

居民自建房应当镶嵌永久性标志牌, 主要内容包括建成时间、建设主体、施工主体、项目负责人等内容。

居民自建房办理规划许可时, 必须提交有资质的设计单位或



有资格的设计人员设计的整套图纸。

第九条 居民自建房不符合县城总体规划用地性质的，申请人必须提供有专业资质机构出具的 D 级危房鉴定报告，并按照原址、原规模申请，原有层数超过两层的按两层办理。

第十条 居民自建房原则上由分管副县长组织县政府办、县自然资源局、县住建局、县农业农村局、县城市管理和综合执法局、县市场监督管理局、州生态环境局永顺分局、县气象局、县应急管理局、县消防救援大队等相关单位和涉及风景名胜区、经济开发区、文物保护、交通、水利、林业、电力等相关部门及征拆指挥部进行会审。会审通过的，由县自然资源局核发建设工程规划许可证；会审未通过的，由县自然资源局书面告知申请人并说明理由。

### 第三章 建设管理

第十一条 居民自建房应按照审批的位置、面积、用途和建筑结构形式进行建设，并在施工现场醒目位置悬挂规划许可公示牌，标明审批内容信息。不得擅自改变建设位置、超层、超面积建设和改变土地用途、建筑结构和外观等。房屋竣工后，业主应当组织竣工验收，不组织竣工验收或者竣工验收不合格的，不得投入使用，擅自投入使用的，责令停止使用。

第十二条 居民自建房开工时，由自然资源部门牵头，组织城市管理和综合执法、住建等部门进行放线。规划放线时，自建房三层以下的应提交与有资质建筑工匠签订的房屋施工承包合

同；自建房三层以上的应提交建筑工程施工许可证及与有资质建筑施工企业签订的房屋施工承包合同。没有提供相关承包合同的，自然资源部门不得组织放线，城市管理和综合执法部门不得准予施工。

居民自建房基础完工时，由城市管理和综合执法部门牵头，组织自然资源、住建等部门进行房屋基础验线；业主提出房屋竣工验收时，由自然资源部门牵头，组织住建、城市管理和综合执法等部门进行房屋规划、产权测绘和房屋质量安全验收。业主、建筑工匠或建筑施工企业应当自觉配合各部门工作。

第十三条 县城市管理和综合执法局负责日常巡查工作，做好巡查记录，并留存影像资料。发现业主擅自改变房屋放线位置、面积和建筑层数、结构、体量，应责令停止建设，限期改正，逾期不改正的，依法组织拆除，并按有关规定对违法行为进行处罚。公安、住建、自然资源、农业农村等部门及灵溪镇人民政府要履行职责积极配合。

#### 第四章 监督管理

第十四条 未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证规定进行建设的，由县城市管理和综合执法局责令停止建设。尚可采取改正措施消除对规划实施影响的，责令限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。



第十五条 对违法建设责令停止建设而不停止，或者责令限期拆除而逾期不拆除的，在调查处理期间，由县城市管理和综合执法局暂停当事人建设活动，并依法依规进行处理。

第十六条 居民自建房在办理房屋不动产权时，应当提供自然资源、住建等部门验收合格意见，无验收合格证明的，县不动产登记机构不得为其办理权属登记手续。

第十七条 承包居民自建房建设的建筑工匠或建筑施工企业有下列行为之一的，由住建部门依法责令停止施工、限期改正；情节严重的，处以两千元以上一万元以下的罚款；造成损失的，依法赔偿损失；构成犯罪的，依法移送司法机关处理：

（一）无资质建筑工匠或者无资质施工企业承担施工任务的；

（二）无图施工、不按设计图纸施工或擅自变更设计图纸的；

（三）为未取得规划许可、施工许可、用地审批或者违反规划许可、施工许可、用地审批规定的进行房屋建设的；

（四）偷工减料或者使用不合格的建筑材料、建筑构（配）件和设备的。

第十八条 房屋安全鉴定机构应当符合国家和省有关规定，具有独立的法人资格，具备相应的专业技术人员、专业设备设施等。房屋安全鉴定机构不得出具虚假的安全评估、安全鉴定报告。任何单位和个人不得干涉正常的安全评估、鉴定活动，不得伪造、变造安全评估、安全鉴定报告。出具虚假鉴定报告的，由县住建

局责令改正，处十万元以上三十万元以下的罚款；情节严重的，处三十万元以上五十万元以下的罚款；有违法所得的，没收违法所得。房屋安全鉴定机构和负有责任的鉴定人员在房屋安全鉴定活动中，违反国家、省有关禁止性规定，三年内不得从事房屋安全鉴定活动，构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第十九条 县自然资源局、县住建局、县城市管理和综合执法局、县农业农村局等相关单位及灵溪镇人民政府工作人员有下列行为之一的，由县纪委监委依规依纪追究责任；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任：

（一）对符合法定条件的申请人拒不受理或未按规定受理申请的；

（二）未履行监管责任造成重大人员伤亡事故或重大财产损失的；

（三）滥用职权、玩忽职守、违反廉政规定的；

（四）对违法建设行为未履行巡查监管责任的。

## 第五章 附则

第二十条 芙蓉镇古镇保护范围内居民自建房原则上按照古镇保护性规划要求执行，特别是核心保护区内其建设活动应以建筑的维修、整理、修复及内部更新为主，确因存在重大安全隐患且经专业资质机构鉴定为 D 级危房，需要重建的必须按照原址、原貌（原旧材料）、原层数建设。建设控制地带内的新建建筑或更新改造建筑，应以青瓦坡屋顶为主，体量宜小不宜大，色



彩以黑、白、灰、原木色为主色调。芙蓉镇古镇保护范围外的规划区居民自建房参照《永顺县城规划区居民自建房管理暂行办法》执行，建筑形式必须按照“体量小、色调淡雅，不高、不洋、不密、多留绿化带”的原则。同时，芙蓉镇规划区内居民自建房须经当地人民政府初审同意后报送县自然资源局，县自然资源局审核后按本办法第十条规定提请会审。

第二十一条 本办法由县自然资源局、县住建局、县城市管理和综合执法局、县农业农村局等相关单位及灵溪镇人民政府依据管理权限负责解释。本办法涉及部门职责调整的，由调整后的职能部门执行，不再另行行文。

第二十二条 本办法所称的“以下”不包括本数；所称的“以上”包括本数。法律法规有特别规定的，从其规定。

第二十三条 其他乡镇规划区内居民自建房管理参照本办法执行。

第二十四条 本办法自公布之日起施行。

附件：永顺县城区居民自建房管理流程图

附件

## 永顺县城区居民自建房管理流程图

