稷山县农村自建房屋管理细则
解读

本管理细则第一章总则内容包括八点：一是为什么要出具本细则，指出为加强和规范我县农村宅基地和建房审批管理工作,保护农民合法权益,推动美丽乡村建设。根据《中华人民共和国土地管理法》等政策和文件规定，结合我县实际,制定本办法；二是本细则的执行范围，适用本办法的范围指本县行政区域内农村宅基地规划申请、审批、房屋建设（包括新建、改建、扩建和翻建）；三是对农村村民、农村宅基地、农村自建房、规划管理及农村低层房屋和农村其他房屋概念进行详细说明；四是按照县级主导、乡镇主责、村级主体的原则,建立健全农村宅基地和建房管理机制,加强和规范农村宅基地审批和建房管理，优化审批程序，提高审批效率；五是乡（镇）人民政府在农村自建房工作中的职责；六是确定农业农村部门、自然资源部门、住房城乡建设部门、市场监管部门、县行政审批部门与其他有关部门在农村自建房工作中的职责；七是村级组织在在农村自建房工作中的职责；八是建房人在农村自建房工作中的职责及农村宅基地所有权的权益。

第二章 规划、用地和审查管理内容（第一节 规划和用地管理）包括四点：一是坚持先规划后建设原则。乡（镇）人民政府应当依法组织编制乡镇国土空间规划、村庄规划。

二是节约集约利用土地,实行一户一宅；三是农村宅基地审批、房屋建设应当符合村庄规划,未编制村庄规划的应当符合乡（镇）国土空间规划及相关专项规划；四是新建住宅和需占用农用地进行建筑活动进行说明；（第二节 申请审查）包括十三点：一是按照《山西省农村宅基地审批管理办法》规定的条款执行宅基地申请；二是村民申请宅基地条件；三是对村民申请宅基地不予审批情况进行说明；四是指出乡（镇）人民政府结合实际,进一步细化完善农村宅基地申请条件的相关事宜；五是符合申请条件的农村村民,以户为单位向组级农村集体经济组织提出书面申请所需材料；六、七、八是组级农村集体经济组织收到村民申请后具体工作；九是未成立组级农村集体经济组织的怎样办理农村宅基地申请；十是要求乡（镇）人民政府在收到申请材料5日内对村民申请材料进行反馈；十一是乡（镇）人民政府在收到村民申请后的具体工作；十二是原有合法来源宅基地上村民住房改建、扩建、翻建的规划许可进行实行申报承诺制，并对其承诺的真实性、合法性、完整性承担主体责任；十三是村民委员会统一组织在农村集体建设用地上进行集中建房的规划管理，由村民委员会提出申请，参照本细则执行。

第三章 建设审批程序及验收（第一节 农村自建低层住房）一是说明村民申请农村自建低层住房报送乡（镇）人民政府所需材料具体内容；二是乡（镇）人民政府应当在收到

申请后5日内完成开工查验，实地丈量批放宅基地，确定四至及建房位置；三是房屋完工后由申请人到乡(镇)政府申请竣工验收，乡镇按照流程进行验收；（第二节　农村其他住房）一是说明村民申请农村自建其他住房报送行政审批部门所需材料具体内容；二是申请人资料齐全后需到行政审批部门办理施工许可证；三是房屋完工后，由申请人到县住建部门申请房屋竣工验收，竣工验收后报行政审批部门报备。

第四章 建设管理（第一节　农村自建低层房屋）包括四点：一是农村自建低层住房施工方要严格按照要求规范施工，确保工程质量；二是对农村自建低层房屋设计图纸使用进行说明；三是建房人要需用符合要求的施工方及监理方，签订书面合同；四是对符合承揽农村自建房低层住房的设计、施工、监理条件进行说明；五是要求农村自建低层住房改建、扩建、翻建项目，也要按新建项目履行程序；（第二节　农村其他住房）包括四点：一是要求农村其他住房建筑活动应当严格执行工程建设项目基本建设程序，落实建筑许可、工程发包与承包、工程监理、安全生产、工程质量、竣工验收等监督管理要求；二是乡（镇）人民政府在要对辖区内其他自建住房进行巡查，发现问题应当及时劝阻并向县级相关主管部门报告;三是说明其他自建住房建设方在建设项目中的责任；四是要求从事其他自建住房勘察设计、施工、监理等参建各方主体应当依法取得相应资质，并对承担的建设工程

设计、施工质量和现场安全负责，承担终身责任。

第五章 用作经营场所管理包括四点：一是村级组织和村民可以利用闲置的宅基地和住宅，依法依规从事经营活动；二是农村自建房屋改变用途用于经营、公共服务和人员密集场所改变用途后的要求进行技术鉴定，报乡（镇）人民政府备案，依法办理有关审批手续，未通过竣工验收的农村自建房屋和非法建筑、不符合安全性能要求的房屋不得用于经营活动；三是乡（镇）人民政府负责现场核查，对不符合相关要求的自建房屋要及时制止经营活动，并报送行业主管部门；四是行业主管部门收到乡（镇）人民政府报告后，要及时通知市场主体，要责令限期整改或变更经营场所，拒不整改变更的，依法依规处理。

第六章 监督管理包括八点：一是乡（镇）人民政府要成立工作领导小组负责宅基地审批管理工作；二是乡（镇）人民政府和村民委员会应当建立农村宅基地审批管理“五公开”制度，主动公开村庄规划或者乡镇国土空间规划等信息，结合实际，将农村住房建设行为规范相关内容纳入村规民约；三是乡（镇）人民政府要制定农村房屋建筑活动巡查制度，并进行定期巡查，对发现违法违规行为和安全隐患，按相应情况进行不同处理；四是要求乡（镇）人民政府要及时处置涉及宅基地的未批先建、批少建多等各类违法违规行为；五是乡（镇）人民政府及村级组织应当加强人民调解组织建设，

负责化解辖区内宅基地矛盾纠纷工作；六是乡（镇）人民政府要组织村集体组织开展辖区内村民宅基地和农房现状调查，建立农村宅基地基础信息台账，并对建新未腾旧、整户迁移及户籍灭失造成的废弃的老宅基处理情况进行说明；七是乡（镇）人民政府要对宅基地面积超标、一户多宅、未批先建、违规审批等历史遗留违法占地和信访问题稳妥处理,逐步调整到位；八是严禁买卖宅基地。

第七章 附则包括本细则的解释单位、执行有效期、审批流程及相关表格。