

芦天宝飞地产业园区（雅安经开区）党政办公室

雅经开办〔2016〕117号

芦天宝飞地园区（雅安经开区）党政办公室 关于印发《四川雅安芦天宝飞地园区（雅安 经济开发区）管辖区自建房管理 暂行办法（试行）》的通知

蒙顶山镇、永兴镇，园区各部门（分局）、直属单位：

经管委会领导审核同意，现将《四川雅安芦天宝飞地园区（雅安经济开发区）管辖区自建房管理暂行办法（试行）》印发你们，请认真遵照执行。

飞地园区（经开区）党政办公室

2016年12月12日

四川雅安芦天宝贝地园区（雅安经济开发区） 管辖区自建房管理暂行办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为了加强经开区管辖区内自建房规划建设管理，规范审批程序，有效制止违法建设行为，保障经开区城乡规划和土地利用总体规划的顺利实施，依照《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《四川省城乡规划条例》《四川省村镇规划建设管理条例》等法律法规以及中央、省、市有关统筹城乡发展政策，结合经开区实际，制定本办法。

第二条 本办法所称的经开区管辖区，是指《雅安市人民政府办公室关于印发四川雅安芦天宝贝地产业园区（四川雅安经济开发区）托管方案的通知》（雅办发〔2014〕8号）确定的管理范围；本办法所称的自建房，是指该范围内，城镇或农村居民维修、恢复、改（扩）建、新建供其本人或者家庭成员使用的私有房屋。

第三条 在经开区管辖区范围内，城镇或农村居民进行房屋建设，须遵循本办法。

本办法所称的农村居民，是指本集体经济组织成员并承担相应义务的常住居民（含因购买失地养老保险农转非人口）。非农

业人口不得使用农村集体土地建房。

第四条 经开区托管范围内的各乡镇人民政府是经开区自建房管理的责任主体和实施主体。经开区社农局、规建局（含国土分局、城管分局）等部门依法负责自建房相关管理监督工作。

第五条 经开区自建房管理坚持统一规划、合理布局，严控标准、集约用地、安全适用的原则。

（一）自建房建设应符合城乡规划、土地利用总体规划及统规自建安置区布点规划要求，在规划确定的范围内合理布局。

（二）严格限制城市建设用地范围内的自建房建设行为，从严控制农村居民自建房用地审批，规范农村宅基地申请报批程序，严禁超标准占地建房。严禁城镇居民和外地农业户在规划区范围内非法购地建房，严禁为城镇居民非法购地建造的住宅发放规划许可证、土地使用证和房屋产权证，严格控制零星建房。

（三）农村居民自建房按照村民自治的原则，由村委会组织选举或推荐村民代表组成村民建房委员会，全程参与农房建设监督。村民建房委员会应选聘村民代表作为巡查监督员，建立村级农房建设质量安全监督和巡查制度，开展经常性的巡查。

（四）农民自建房应遵循“安全、适用、经济、美观、环保”的原则，严格执行农房建设质量安全和抗震设防标准，符合生态环境保护要求，满足农民生活生产的需要，体现当地历史文化和建筑风貌。

第二章 规划选址

第六条 自建房应坚持科学选址，合理避让地震活动断裂带、地质灾害隐患点、山洪灾害危险区和行洪泄洪通道；统一规划的自建房用地应进行安全性评估。

第七条 自建房建设应符合城乡规划土地利用总体规划及经开区统规自建安置房布点规划要求，不得侵占城市道路、公共通道（公路、铁路）、河道、公共绿地及市政公用基础设施用地，不得阻碍交通，不得影响消防、电力、通信、供水、供气、广播电视等设施安全以及城市景观形象，在确定的统规自建安置房规划点上进行选址建设。

第八条 经开区管辖区自建房实行分区管理制度。

（一）禁建区：指经开区规划范围和托管区域内的成康铁路、成雅高速公路、雅乐高速公路、雅康高速公路、发展大道、永兴大道、G318线、S305线、成雅快速通道、名山河、青衣江沿岸和城市主要进出口节点区域50米范围。

该区域内，经房屋安全鉴定机构鉴定为B、C级危房的，经批准可进行维修。经房屋安全鉴定机构鉴定为D级危房或因不可抗力造成原有房屋灭失的，国有土地上的房屋可采用收储方式解决，特殊情况下，经产权所有人申请，在符合规划的前提下，可申请对房屋进行恢复；集体土地上的房屋，进入规划区外统规自建布点规划用地异址新建。

城镇和农村居民申请改（扩）建、新建房屋一律不予批准。

农村居民不得以分户名义申请改（扩）建、新建房屋。

(二) 严格控制区: 指控规批准的用地区域(含物流园区)。该区域内, 原则上不得批准零星改(扩)建、原址新建自建房, 鼓励农村居民进入已建安置区或经开区统规自建布点规划用地异址新建。

该区域内, 经房屋安全鉴定机构鉴定为 B、C 级危房的, 经批准可进行维修; 经房屋安全鉴定机构鉴定为 D 级危房或因不可抗力造成原有房屋灭失, 近期内无条件异址新建、且不影响四邻的, 可申请对房屋进行改(扩)建或原址新建。

(三) 一般控制区: 指永兴片区和草坝片区之间的发展预留区域。该区域内, 城镇和农村居民申请自建房经雨城区批准后须征得经开区同意。规划管理和建设管理由雨城区相关部门负责。

(四) 适建区域: 指规划控制区以外的托管区域。该区域内, 可以申请改建、扩建、重建、新建自建房, 原则上选址在统规自建安置房规划布点上。

第九条 申请自建房加层的不予批准, 原房屋无合法手续或存在违法建设行为的, 其恢复、改(扩)建申请不予批准。

第十条 控制区内改(扩)建或新建自建房, 由经开区核发《乡村建设规划许可证》。

第三章 用地管理

第十一条 农村居民可以申请宅基地建房的条件:

(一) 管辖区内的农村居民具备本办法第十四条规定的分户条件, 确需另立户建房的;

- (二) 现有房屋鉴定为 D 级危房，需拆除异址新建的；
- (三) 因国家或集体建设，原有住房需要搬迁新建的；
- (四) 有地质灾害隐患须搬迁新建的；
- (五) 其他符合法律、法规规定情形的。

第十二条 农村居民建房，一户只能享有一处宅基地，其宅基地面积标准为 30 平方米/人（3 人户以下按 3 人计算，4 人户按 4 人计算，5 人户及以上按 5 人户计算）。扩建住宅所占土地面积应当与原有宅基地一并计算。

第十三条 有下列情形之一的，不予批准：

- (一) 原有房屋出卖、出租或赠与他人后再申请宅基地的；
- (二) 原有宅基地无合法用地手续，尚未依法处理的；
- (三) 申请的土地属存量国有土地或已经批准为国有土地的；
- (四) “一户多宅”或原有宅基地未退还集体而造成“一户多宅”的；
- (五) 农村居民人均宅基地面积超过法律、法规规定面积的；
- (六) 法律、法规规定不予批准的其他情形。

第十四条 农村居民建房分户申请宅基地必须同时符合下列条件：

- (一) 申请人是具有完全民事行为能力的自然人；
- (二) 属本集体经济组织成员并承担相应义务。

第十五条 有下列情形之一的，不得以分户为由申请宅基

地;

- (一) 夫妻之间;
- (二) 未成年子女与父母之间
- (三) 法律、法规规定的其他情形。

第十六条 农村居民申请自建房的人数,按照该户在本集体经济组织的常住户口(不包括挂空户)进行计算。农村居民迁出的现役义务兵、在校生、服刑人员,可以计入用地人数。农村居民户内因征地搬迁已享受补偿安置的人员,不计入用地人数,不得以分户形式申请建房。

第十七条 控制区农村居民按规划异址新建住房的,在新占土地审批宅基地时,须签订宅基地复垦协议,在新房竣工后 90 日内拆除原宅基地上的建(构)筑物和其他附着物,并对原宅基地予以复垦。

第十八条 除城乡规划建设需要、地质灾害避险搬迁等情形外,原则上不得跨农村集体经济组织申请、审批宅基地。

第四章 勘察设计

第十九条 改(扩)建、新建自建房可以选用建设行政主管部门提供的农房建设通用图集,需深化设计的,可委托有资质的设计单位或具有注册建筑师和注册结构师进行设计。自建房层数超过 2 层,跨度超过 6 米(含 6 米),建筑面积超过 300 平方米的,建房户必须委托有资质的单位进行勘察、设计和施工图审查。

第二十条 单户申请改（扩）建、新建自建房层数不得超过3层，高度不得超过12米。

第二十一条 改（扩）建、新建自建房设计应满足《四川省农村居住建筑设计技术导则（试行）》、《四川省农村居住建筑抗震技术规程》、《四川省农村居住建筑抗震设计技术导则》等技术标准要求。

第二十二条 改（扩）建、新建自建房设计应对地基进行必要的勘察验证，合理选择房屋基础形式和埋置深度。

第二十三条 改（扩）建、新建自建房风貌应体现川西民居风格。

第五章 建设管理

第二十四条 自建房应当由取得资格证书的建筑工匠或具有资质的建筑施工企业进行施工。建筑工匠不得承担层数超过2层，跨度超过6米（含6米），建筑面积超过300平方米的建房工程。建房户、建筑工匠或建筑施工企业是自建房质量安全的责任主体，应按图施工，落实抗震设防要求，负责自建房质量安全。

第二十五条 层数在2层以上或跨度超过6米（含6米），建筑面积超过300平方米的自建房项目，应按照城镇房屋基本建设程序办理施工许可。

第二十六条 乡镇应指导、监督建房户签订建房施工合同，明确质量安全责任、质量保修期和双方权利义务。应加强自建房

建设施工过程监管，对自建房的勘察设计、现场施工和质量安全等提供咨询服务及指导监管。

第二十七条 乡镇应对改(扩)建、新建自建房的进场材料，地基、基础及主体结构，楼(屋)面等重要分部分项工程实行全程监督检查，并由建房户和建筑工匠或建筑施工企业签字，形成分部分项工程施工记录资料，作为竣工验收的必要依据。发现建房存在随意变更承重结构、降低抗震设防要求或使用不合格建筑材料的，应立即责令停止施工，并要求对质量安全隐患部位进行拆除返工，直到符合规定要求。

第二十八条 自建户应按照批准的位置、面积、用途和建筑结构形式进行建设，在施工现场的醒目位置悬挂规划许可公示牌，标明许可机关、批准内容等信息，接受监督检查，不得擅自改变建设位置、超面积建设、改变土地用途、建筑结构和外观。

第二十九条 乡镇负责组织日常巡查工作，做好巡查记录，并留存影像资料，发现擅自改变防放线位置、面积、外观风貌和建筑层数、结构、体量的自建房工程，责令停止建设并自行拆除，逾期不履行的，依法组织拆除，并按有关规定对违法行为进行处罚。规建局、城管大队、国土局、公安局的等部门配合。

第六章 竣工质量验收与所有权登记

第三十条 经开区规建局应对自建房竣工验收质量验收进行监督检查，并组织协调村民建房委员会、专业技术人员指导农村居民自建房竣工验收质量验收。

第三十一条 建房户、建筑工匠或建筑施工企业应按照规定及时对自建房组织验收，经验收合格后，方可投入使用。

第三十二条 自建房竣工验收质量验收应根据施工合同、施工图和相关技术标准的要求，对施工资料进行核查，对建筑实体质量进行查验，形成验收结论。建筑工匠或建筑施工企业应当提供施工记录资料，并对资料的真实性负责。

第三十三条 改（扩）建、新建自建房建设竣工验收质量验收合格后，建房户应将验收的相关资料（包含竣工影像资料）在 30 日内（控制区异址新建 90 日内）报原批准机关备案。

第三十四条 改（扩）建、新建自建房竣工验收质量合格备案后，方可办理所有权登记，由不动产登记机构统一登记，按规定颁发不动产登记权证。

第三十五条 规建、国土、乡镇等相关部门应配备必要的档案管理人员，按照“一户一档”的原则，建立和完善自建房档案管理制度，做到档案规范管理、存放有序、查阅方便。

第七章 监督管理

第三十六条 对未依法取得乡村建设规划许可证或未按照乡村建设规划许可证的规定进行违法建设的，由乡镇责令停止建

设、限期改正。逾期不改正的，不得办理不动产登记权证，并依法组织拆除。

第三十七条 凡下列在集体用地上进行改（扩）建、新建建筑物、构筑物、管线和其他工程设施的行为，按有关规定查处。

（一）未依法取得《乡村建设规划许可证》的。

（二）《乡村建设规划许可证》已失效的。

（三）擅自改变《乡村建设规划许可证》确定的使用性质和内容进行建设的。

（四）建设工程竣工验收交付使用后，擅自改变主要使用性质和内容的。

（五）其他违反城乡规划进行建设的。

第三十八条 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，相关部门暂停受理违法建设当事人的规划、建设、施工许可手续。

第三十九条 不动产登记机构在办理不动产登记时，应要求申请人提供《竣工验收备案书》，对没有《竣工验收备案书》或者擅自改变规划许可证确定的内容进行建设的，不得为其办理不动产登记手续。

第四十条 建筑工匠或建筑施工企业有下列行为之一的，由乡镇、规建局依法责令停止施工、限期整改，并可对主要责任人处以一千元以上五千元以下的罚款；

(一)未经培训合格的建筑工匠或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)不按有关技术规定设计施工或者使用不符合工程质量要求的建筑材料和建筑构件的;

(四)不按规定提供施工记录或施工资料的;

(五)不接受监督指导或不及时整改,造成质量安全事故的;

(六)自建房竣工后未按相关规定开展竣工验收交付使用的。

造成工程质量事故和伤亡事故的,除赔偿直接经济损失外,并可处以直接损失金额一倍以下的罚款;情节严重的,由原发证机关吊销建筑工匠的培训合格证书或建筑施工企业的施工资质证书;构成犯罪的,由司法机关依法追究刑事责任。

第四十一条 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。违者依法追究相关责任。

第四十二条 乡镇应严格履行国土监管职责,负责辖区耕地保护、用地审核、动态巡查、建设用地监管等工作。严格审核把关;严格实行选址规划、打桩放线、动工修建、竣工验收“四到场”;切实加强动态巡查,做到事前、事中、事后巡回检查,对违法用地、违法建房做到早发现、早报告、早制止、早处理。

第四十三条 农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准占用土地建住房的，由国土资源部门责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用土地上新建的建筑物和其他设施；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第四十四条 负责农民建房审批和监管的相关部门和乡（镇）政府、村（居）委会、村民小组相关人员在建房申请、审查、审核和审批过程中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法依纪从严处理；构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

第四十五条 规划区异址新建户未按宅基地复耕协议约定拆除旧房复耕宅基地的，由乡镇组织拆除旧房并复耕宅基地。

第八章 附 则

第四十六条 本办法下列用语的含义：

（一）维修，指不得改变原建筑结构、原建筑面积及原建筑高度（层数）的维修工程。

（二）恢复，指房屋已失去维修价值，拆除后按照原址、原建筑结构、原建筑面积、原建筑高度（层数）重建的工程。

（三）改（扩）建，指对原建筑进行局部改造、扩建的工程，会改变原建筑结构、建筑面积、建筑高度及体量。

（四）新建，指重新建设的房屋工程，根据建设位置可以分为原址新建和异址新建。

第四十七条 因经开区规划和土地利用总体规划调整划入

经开区规划区范围的农民建房按本办法执行。

第四十八条 本办法由经开区规建局负责解释。

第四十九条 本办法自 2016 年 12 月 1 日起执行，有效期 2 年。