

金寨县人民政府办公室关于印发金寨县 自建房屋建设和安全管理办法的通知

金政办〔2023〕5号

各乡镇人民政府，安徽金寨经济开发区（金寨现代产业园区）管委，县政府有关部门、有关直属单位：

《金寨县自建房屋建设和安全管理办法》已经县十八届人民政府第18次常务会议研究通过，现印发给你们，请结合实际，认真组织实施。

金寨县人民政府办公室

2023年4月28日

金寨县自建房屋建设和安全管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范加强我县自建房屋建设和安全管理，保障人民群众生命财产安全，维护公共安全和公共秩序，根据《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》《安徽省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》《安徽省自建房屋安全管理条例》《安徽省自建房屋安全管理办法》《安徽省农业农村厅 安徽省自然资源厅关于进一步加强农村宅基地审批管理的实施意见》等法律、法规和政策规定，结合我县实际，制定本办法。

第二条 本办法所称的自建房屋是指自然人自行组织建设的房屋。

本办法适用于县行政区域内农村集体土地上的新建、改建、扩建、翻建的自建房屋的建设活动、安全使用及监督管理。

历史建筑和文物保护单位、风景名胜区、自然保护区、宗教活动场所等范围内既有和新建自建房屋的安全管理，以及自建房屋的消防、电梯、供水、供电、供热、燃气、通讯、防雷、抗震等专业设施设备的安全管理，依照有关法律、法规的规定执行。

第三条 农业农村部门负责建立健全宅基地分配、使用、流转、违法用地查处等管理制度，完善宅基地用地标准，指导宅基地合理布局、闲置宅基地和闲置农房利用；组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查，及时将农民建房新增建设用地需求通报同级自然资源部门；按照职责负责农村宅基地管理有关工作。

自然资源部门负责在国土空间规划中统筹安排宅基地用地规模和布局，满足合理的自建房屋用地需求，依法办理农用地转用审批手续和不动产登记；负责指导依法依规用地，做好地质灾害风险排查。

应急管理部门负责全县因灾倒塌或损坏住房重建工作的组织、协调和督导；负责房屋安全突发事件应对处置工作，按照职责指导用作工贸企业生产经营场所的自建房屋安全管理。

规划部门负责指导乡镇编制“多规合一”实用性村庄规划，指导自建房屋的规划管理和风貌管控工作。

市场监管部门负责建筑材料生产、流通环节的监督管理，指导自建房屋涉及的市场主体登记和食品经营许可证复查工作。

住建部门负责指导自建房屋建设、质量安全监督管理有关工作；会同有关部门全面加强经营性自建房屋监督管理，牵头组织开展专项整治工作，排查自建房屋结构安全问题；组织建筑工匠参加技能培训；会同农业农村等部门利用政府综合信息管理平台，

推进信息共享。

科商经信部门负责指导用作民爆企业及职责范围内工贸企业生产经营场所和用作商贸企业经营场所的自建房屋安全管理。

教育部门负责指导用作学校、幼儿园及职责范围内教育机构的自建房屋安全管理。

公安部门负责指导用作旅馆的自建房屋特种行业许可证复核工作。

民政部门负责指导用作养老机构和设施的自建房屋安全管理。

司法行政部门负责指导制定出台城乡房屋安全管理制度，加强相关领域执法监督工作。

财政部门负责对自建房屋安全专项整治工作予以经费支持。

文旅体育部门负责指导用作文化和旅游设施及用作影院的自建房屋安全管理。

卫健部门负责指导用作医疗卫生机构的自建房屋安全管理。

乡镇人民政府负责农用地转用申请、农村村民自建房屋的审批和使用监管，负责农村村民自建房屋建设和安全管理，履行直接管理职责；落实巡查、报告和监督管理责任，明确质量安全专管人员对村民自建房屋实施质量和安全监管。

第四条 村民自建房屋建设要适应村庄延续发展规律，坚持规划先行、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、传统民居和乡村风貌。

第二章 规划和风貌管控

第五条 要按照“先规划后建设，无规划不建设”的要求，依据国土空间规划，统筹考虑土地利用、产业发展、居民点布局、抗灾防灾、人居环境整治、生态保护和历史文化遗产等因素，乡、镇人民政府组织编制乡规划、村庄规划，报上一级人民政府审批，镇人民政府编制的控制性详细规划、重要地块的修建性详细规划按《中华人民共和国城乡规划法》相关规定执行。村庄规划在报送审批前，应当经村民会议或者村民代表会议讨论同意。强化村庄规划对建设的基础性指导地位，村庄规划一经批准必须严格实施，任何单位和个人不得擅自调整和变更。在规划宅基地时，充分考虑工程建设质量安全因素，避开自然灾害易发地带和地质条件不稳定区域。

第六条 新建房屋提倡注重建设风貌，体现地域特色风格，弘扬传统建筑文化，将传统建造技艺与建筑新技术、新工艺、新材料相结合，鼓励发展装配式建筑，建设功能现代、风貌乡土、成本经济、结构安全、绿色环保的宜居房屋。不提倡新建房屋的建设风貌的城市化、西洋化、快餐化倾向。鼓励新建房屋建筑采用坡屋顶，使用与本地传统文化匹配的建筑元素。

第三章 用地和建房审批

第七条 农村村民新建、改建、扩建、翻建住宅，应当符合村庄规划，尽量使用原有宅基地、闲置宅基地、村内空闲地。农村村民原地拆旧建新且不超出原批准用地范围建住宅的，应当办理乡村建设规划许可证，无需另行审批；超过原批准用地范围建住宅的，应当重新审批，每户不得超过 160 平方米，利用荒山、荒地建房的，每户不得超过 300 平方米。农村村民经批准易地建造住宅的，原宅基地应当交还农村集体经济组织，原地上住宅、附属用房等应当自行拆除；不自行拆除的，由乡镇人民政府组织拆除。

农村村民一户只能拥有一处宅基地。农村村民新建住宅，每户不得超过 160 平方米；利用荒山、荒地建房的，每户不得超过 300 平方米。

第八条 农村村民需要宅基地建房的，应填写《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》，签署《农村宅基地使用承诺书》，提交相关申请要件，以户为单位向所在村民小组提出宅基地和建房（规划许可）书面申请。

第九条 村民小组收到申请后，应当在 10 个工作日内提交村民小组会议讨论，并将申请理由、宅基地分配方案（拟用地位置和面积）和建房（规划许可）方案（拟建房层高和面积）等情况在本小组范围内公示，公示时间不得少于 5 个工作日。公示有异

议的，由村级组织进行调查，经调查异议成立的，撤销或修改宅基地分配方案和建房（规划许可）方案后再予以公示；异议不成立的，按程序上报审查。

第十条 乡镇人民政府受理农村村民宅基地和建房（规划许可）申请后，应当在 10 个工作日内，组织农业农村、自然资源等相关部门完成联合审核工作。涉及林业、水利、电力、公路等部门的，要及时征求意见。

第十一条 乡镇人民政府根据联审结果，对农村村民宅基地申请进行审批。经审核认为宅基地申请和用地审批符合条件且报送材料完备的，应当自联审合格之日起，在 5 个工作日内予以批准，发放《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》，并同步将审批情况书面报县级农业农村、自然资源等部门备案。乡镇人民政府要建立宅基地用地建房审批管理台账，将有关资料归档留存。

第四章 建设和监督管理

第十二条 在村庄、集镇规划区内，凡建筑跨度、跨径或者高度超出规定范围的乡（镇）村企业、乡（镇）村公共设施和公益事业的建筑工程，以及二层（含二层）以上的住宅，必须由取得相应设计资质证书的单位进行设计，或者选用通用设计、标准设计。

第十三条 农户经批准用地建房后，乡镇人民政府应组织农业农村、自然资源和住建等部门到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置，做好现场工作记录，指导农户按照批准面积和要求使用土地；农户建房过程中，应组织农业农村、自然资源和住建等部门联合村级组织进行过程监督检查，重点检查是否按照批准面积、四至等要求使用宅基地，是否按照批准面积和规划要求建设住房，发现问题要及时制止，责成整改；农户建房结束后，应组织农业农村、自然资源和住建等部门对照审批内容进行实地验收，并出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。经批准用地建房的农户，要严格按照《农村宅基地使用承诺书》完成建房；应拆旧的，按照承诺的时间拆除旧房，并无偿退出原有宅基地交由农村集体经济组织安排使用。通过验收的农户，及时向不动产登记机构申请办理农村房地一体不动产登记。

三层（含三层）以上的农民住房建设管理要严格执行《建筑法》《建设工程质量管理条例》等法律法规的有关规定。

第十四条 施工单位应当确保施工质量，按照有关的技术规定施工，不得使用不符合工程质量要求的建筑材料和建筑构件。

第十五条 村级组织应加强日常巡查，设立宅基地协管员制度，及时发现各类违法违规建房行为，并立即向乡镇人民政府报告。

第十六条 违法违规建设的自建房屋，由住建、城管、自然资源、农业农村等相关部门或者乡镇人民政府依法查处。

第五章 自建房屋安全管理

第十七条 自建房屋安全管理遵循“谁拥有谁负责、谁使用谁负责、谁主管谁负责、谁审批谁负责”的原则。

第十八条 县政府加强对自建房屋安全管理工作的组织领导和统筹协调，建立健全部门职责分工协调机制，负责组织实施自建房屋安全应急处置，并保障自建房屋安全管理工作经费。

乡镇人民政府按照职责承担自建房屋安全管理工作，并配合上级人民政府和有关部门组织实施安全管理工作。

村（居）民委员会应当协助各级人民政府及有关部门做好自建房屋安全管理工作。

第十九条 县政府建立健全自建房屋安全救助机制，安排自建房屋安全救助财政资金，用于补助特殊困难家庭的自建房屋安全鉴定和处置等费用。

第二十条 自建房屋所有权人是自建房屋安全责任人。使用人、管理人应当按照房屋使用性质和用途合理使用房屋，并依法承担自建房屋安全使用责任。自建房屋安全责任人应当承担下列自建房屋安全责任：

（一）按照规划用途、设计要求和性质合理使用、装修自建

房屋；

（二）对自建房屋进行安全检查和日常的修缮、维护；

（三）对发现的安全隐患应当采取相应措施，及时报告属地相关部门，并根据需要委托鉴定；

（四）配合政府及其有关部门实施的隐患排查、应急处置等活动；

（五）法律、法规规定的其他自建房屋安全责任。

第二十一条 自建房屋所有权人、使用人、管理人不得实施下列危害自建房屋安全的行为：

（一）擅自拆除、变动房屋基础、梁、柱、楼板、内外墙等建筑主体或者承重结构的；

（二）超过原设计标准增加房屋使用荷载的；

（三）将自建房屋基本单元分割，增设或者扩大卫生间、厨房、阳台，对他人房屋安全使用造成影响的；

（四）擅自改变房屋使用功能、用途，影响自建房屋使用安全的；

（五）违法搭盖建筑物和构筑物、挖掘自建房屋地下空间的；

（六）在承重墙体、梁柱构件和楼面、楼梯结构层凿槽、钻孔，危害结构安全和耐久性的；

（七）其他危害自建房屋安全的行为。

第二十二条 房屋所有权人、使用人、管理人应当协助配合政

府组织的房屋安全隐患排查、检测鉴定、应急处置等活动。有下列情形之一的，县政府组织有关部门进行自建房屋安全排查：

（一）发生爆炸、火灾、沉降、垮塌、撞击等突发事件可能影响房屋安全的；

（二）发生地震、气象灾害、地质灾害等自然灾害可能影响房屋安全的；

（三）村（居）民委员会申请，确需排查的。

依照前款规定需要排查的，县政府可以直接组织排查，也可以通过政府购买服务方式委托专业机构开展排查。直接组织排查的，吸收设计、施工、监理、检测、鉴定等专业机构、行业企业技术人员和乡村建设工匠参与。

第二十三条 县政府组织有关部门定期对以下自建房屋进行重点排查：

（一）位于城乡接合部、城中村、安置区、学校医院周边、工业园区等人员密集、涉及公共安全的经营性自建房屋；

（二）用于餐饮饭店、民宿宾馆、超市、农资店、浴室、棋牌室、影院、民办幼儿园及学校、教育培训机构、医疗、手工作坊、生产加工、仓储物流、养老服务、疫情隔离场所等的经营性自建房屋；

（三）三层及以上、增加楼层、擅自改变功能布局、非法开挖地下空间，以及存在地质灾害隐患、消防安全隐患等问题的自

建房屋和农村危房。

第二十四条 自建房屋安全排查包括：

（一）建造年代、结构类型、结构安全、使用安全、地质和周边环境安全和履行法定建设程序的情况；

（二）擅自改变结构和布局、违法改扩建、擅自在顶部加高加层以及对地下空间进行开挖的房屋的情况；

（三）擅自改变使用功能，包括将自建房屋改用于酒店、饭店、学校、体育馆及养老机构等人员聚集场所的情况。

第二十五条 县政府将排查结果及处理意见及时告知自建房屋安全责任人、村（居）民委员会、负有监管责任的部门。住建部门应当建立排查清单台账，并将排查结果录入政府综合管理信息平台。

第二十六条 自建房屋具有以下情形需要继续使用的，房屋安全责任人应当依法委托相应资质等级的检测鉴定机构进行安全鉴定：

（一）达到或超过设计年限的；

（二）改建、扩建、移位的；

（三）建筑用途或使用环境改变前的；

（四）存在较严重的质量缺陷或损伤、变形等情况的；

（五）经工程检测、设计勘察等专业机构认定，主要承重构件存在重大安全隐患的；

（六）存在其他重大安全隐患的。

农村自建房屋的安全鉴定由县政府根据实际需要组织进行。

第二十七条 出现本办法第二十二条第一项、第二项情形的，县政府组织对受影响区域的自建房屋开展安全鉴定。

第二十八条 检测鉴定机构应当按照国家相关技术标准开展安全鉴定，对房屋安全性鉴定报告的真实性和准确性负责。检测鉴定机构发现房屋存在严重结构安全隐患，不能继续使用或影响他人安全的，应当同时将房屋安全性鉴定报告报送住建部门。住建部门应当将房屋安全性检测鉴定结果录入政府综合管理信息平台。

第二十九条 经鉴定为危险房屋的，自建房屋安全责任人应当根据自建房屋安全性鉴定报告的处理建议，按照国家相关标准，采取维修、加固、停用、拆除等相应处置措施。属于危险房屋的，不得出租，不得用于生产经营、公益事业及其他涉及公共安全的活动。

第三十条 涉及自建房屋主体和承重结构变动的维修、加固应当符合以下规定：

- （一）由相应资质的设计、施工单位编制方案；
- （二）由相应资质的施工单位组织实施；
- （三）采取工程质量安全保证措施。

维修、加固工程经验收合格后方可使用。

农村自建低层房屋主体和承重结构发生变动的，由乡镇人民政府和有关机构督促、指导自建房屋安全责任人采取相应的维修、加固措施。

第三十一条 自建房屋存在安全隐患不能继续使用的，或者可能危及他人安全的，自建房屋安全责任人要立即停止使用，及时撤离人员。

危险房屋出现紧急情况时，县政府可以依照法律、行政法规的规定，采取下列安全应急抢险措施：

- （一）组织人员撤离；
- （二）划定警示区，设置标志或者张贴标识；
- （三）封锁危险场所，限制或者禁止使用有关设备、设施；
- （四）实行临时交通管制以及其他安全防控措施；
- （五）征用周边建筑物、构筑物和有关设施；
- （六）对危险房屋采取消除现实危险的必要措施；
- （七）法律、行政法规规定可以采取的其他措施。

自建房屋存在安全隐患可能危及供水、供电、供气安全的，水、电、气供应企业可以依法中断供应。

第六章 法律责任

第三十二条 违反本办法第二十条第四项规定，自建房屋安全责任人配合自建房屋安全隐患排查、应急处置等管理工作的，

由有权机关依法给予处罚。

第三十三条 违反本办法第二十六条第一款规定，自建房屋安全责任人拒不进行安全性鉴定，可能影响他人或者公共安全的，由有权机关依法给予处罚。

第三十四条 违反本办法第二十九条规定，自建房屋安全责任人未及时采取维修、加固、停用、拆除等处置措施，可能影响他人或者公共安全的，由有权机关依法查处；出租危险房屋或者将危险房屋用于生产经营、公益事业及其他涉及公共安全活动的，由有权机关依法查处。

第三十五条 政府和有关部门及其工作人员，在自建房屋审批、监管、执法过程中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由有权机关对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分。

第七章 附 则

第三十六条 本办法所称危险房屋，是指结构已严重损坏或者承重构件已属危险构件，随时有可能丧失结构稳定和承载能力，不能保证居住和使用安全的房屋。

第三十七条 擅自改建、扩建或者擅自改变使用性质用作经营的非自建房屋安全管理，自建房屋的附属物、涉及自建房屋构筑物的安全管理，参照本办法有关规定执行。

第三十八条 本办法自 2023 年 6 月 1 日起施行。