

附件

东西湖区农村新社区自建房规划建设管理实施意见（试行）

（征求意见稿）

为进一步规范和加强全区农村新社区自建房规划建设管理，节约集约用地，保护耕地，改善农村人居环境，实施乡村振兴，促进城乡统筹发展，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》《湖北省农业农村厅湖北省自然资源厅湖北省住房和城乡建设厅关于进一步做好农村宅基地和农房审批管理工作的通知》（鄂农发〔2020〕25号）《武汉市个人建设住宅管理规定（2017年修正本）》等有关法律法规、政策、文件的规定，结合我区实际，就农村新社区自建房规划建设管理工作提出如下意见。

一、适用范围

本实施意见仅适用于农村新社区内的自建房规划建设管理工作，农村新社区建设必须在城镇开发边界外，村庄规划覆盖区域或规划确定的农村居民点进行。所称的自建房是指国有农场职工、本地社区居民（以下统称“建房户”）建设的自用住宅，参照集体土地上农村宅基地和农房审批管理的规定执行。

二、建设原则及要求

（一）科学选址，统一规划。严格自建房规划选址审核，严禁占用河道、道路、电力线路，自建房应避开地质复杂、地基承载力差、地势低洼及易受风口、滑坡、雷电和洪水侵袭等自然灾害影响地段。按照因地制宜、规模适度、有利生产、方便生活的原则，合理规划村庄布局，促进村庄适度集聚和逐步迁并。坚持先规划后审批、先审批后建设，不符合规划要求，不得审批建房。

（二）节约用地，保护耕地。采取适度集中的方式，引导建房户到农村新社区建房。新建自建房应充分利用原有房屋占用土地和村内空闲地，盘活农村土地资源，集约节约用地，严格管控占用农用地建房，禁止占用永久基本农田。凡村内原有房屋占用土地未利用或者有空闲地的，不得批准占用耕地。

（三）一户一宅，建新拆旧。每户只能申请一处自建房，自建房用地面积（包括自用住宅、附属建（构）筑物及院落占地面积）最高不得超过 120 平方米，总层数不得超过 3 层，每层层高不超过 3.2 米，建筑面积不得超过 360 平方米。

原合法建筑经鉴定为 D 级危房需拆除改建的自建房，可以按照“三原”原则，即不扩大原占地面积、不扩大原建筑面积、不超出原建筑高度的要求拆除改建，不受前款规定的限制。所在街道办事处与 D 级危房产权人协商，也可以依法予以收购。

建房户应与所在社区签订协议，承诺在新建自建房开工前自行拆除原有房屋；逾期不拆除的，由街道办事处依法组织拆除。

（四）统一风貌，打造特色。在充分听取意见、尊重民意的基础上，制定既能体现农村乡土风情、楚风汉韵，又能满足生产生活需求的自建房推荐图集，并由建房户自主选择房型和风格。新建房屋应按照自建房推荐图集规定要求审查，按照“生活宜居、环境优美、设施配套、产业兴旺”的要求，建设“宜居宜业”的美丽乡村，形成“一村一景”。

（五）补齐短板，完善配套。村庄规划覆盖区域及规划确定的农村居民点的公共服务设施和市政基础设施统一由政府统筹主导，纳入政府投资项目管理。

三、申请建房的条件

（一）符合下列情形之一的，可以在农村新社区申请建房：

1. 在本农场内有属于自己唯一合法自建房的；

合法自建房的认定参照我区房屋征收搬迁的认定标准执行。具体标准：取得建设工程规划许可证，且按照许可内容建设的自建房；或者 2004 年 9 月 20 日前建成的历史遗留自建房；或者获得个人建房土地规划批准的，且属于区人民政府认可的情形。

2. 因城乡规划、新农村建设等需要，按照政府统一规划和批准建房的；

3. 对于不符合上述情形但属共性问题的，由属地街道办事处根据摸底调查情况提出处理意见后，上报区农村新社区建设工作领导小组议定。

（二）有下列情形之一的，不予批准建房：

1. 不符合国土空间规划、村庄规划、林地保护利用规划、用途管制要求的；
2. 申请新建自建房，但拒绝与所在社区签订退回原有房屋占用土地协议的；
3. 将原有房屋所占土地或者住房出卖、出租、赠予或者改为经营场所等非生活居住用途后，再次申请建房的；
4. 原有房屋被依法征收或协议搬迁的，并已得到住房安置或货币化补偿的；
5. 申请建房占用的土地存在权属争议的。

四、申请建房的程序

（一）办理个人建房用地和规划许可手续

农村新社区个人建房用地和规划许可遵循“个人申请—社区初核—街道审批—部门备案”的流程实施，具体如下：

1. 社区组织受理审核。符合申请建房条件的建房户，以户为单位填写《个人建房用地和规划许可申请表》（附件 1），并向所在社区提出申请。社区收到申请后，在 10 个工作日内完成审核，审核通过的，将申请理由、拟用地面积和位置、拟建房建筑面积和高度、建筑风貌等情况在本社区显著位置公示，公示期不少于 5 个工作日。没有异议的，由社区与建房户签订《自愿无偿退回（放弃）原有房屋占用土地协议书》（附件 2）并出具意见后，报街道办事处审批。

报审批时，应当提交下列资料：

- (1) 个人建房用地和规划许可申请表（含社区初审意见）；
- (2) 申请家庭常住人口户籍证明、身份证明复印件；
- (3) 符合“三、申请建房条件”第（一）部分的证明文件；
- (4) 自愿无偿退回（放弃）原有房屋占用土地协议书；
- (5) 公示情况的相关材料。

2. 街道办事处审核批准。街道办事处设立行政服务窗口对外统一受理个人建房申请，同时由街道综合执法、安全生产及城建管理等机构建立联审联办制度，填写《个人建房用地和规划许可审批表》（附件3）并提出审核意见；涉及林业、交通运输、生态环境、水利、电力、文旅等部门的，要及时征求意见。

街道办事处根据街道综合执法、安全生产及城建管理等机构提出的审核建议以及有关部门的意见，对个人建房的用地及规划许可进行审批。予以批准的，由街道办事处核发《个人建房用地批准书》（附件4）和《乡村建设规划许可证》（附件5）；不予批准的，在作出决定之日起5个工作日内书面告知申请人并说明理由。

街道办事处负责编制村庄规划和村庄总平面图，并将村庄总平面图成果报区自然资源和规划局审查，区自然资源和规划局审查通过后报区人民政府审批，经依法批准的村庄规划、村庄总平面图作为核发自建房《乡村建设规划许可证》的法定规划依据。

农村新社区内个人建房涉及占用农用地的，由街道办事处提出用地申请，区自然资源和规划局负责审核用地是否符合街道国

土空间规划、村庄规划和用途管制要求，拟定农用地转用方案，分批次报有批准权的人民政府办理农用地转用审批手续。农用地转用审批手续获得批准后，以划拨方式向街道办事处供地，并由街道办理土地的首次不动产登记，然后向区不动产登记中心提出申请转移登记到建房户。

3. 自建房审批备案。街道办事处建立个人建房用地和规划许可审批管理台帐，归档留存有关资料，并在每季度首月 5 日前将上季度审批情况报区农村新社区自建房建设工作领导小组办公室、区自然资源和规划局等部门备案。

（二）办理施工手续

自建房在动土施工前，建房户应填写《个人建房施工备案登记表》（附件 6）、《个人建房安全生产承诺书》（附件 7），并到街道办事处办理施工备案手续；街道办事处应向建房户发放《个人建房施工安全风险告知书》（附件 8）、《个人建房施工监管事项告知书》（附件 9），并落实建房审批后施工放样、基槽验线、施工关键节点、竣工验收“四到场”制度，填写《“四到场”情况记录表》（附件 10），重点对自建房的相邻关系、占地面积、建筑面积、层数、高度、建筑风貌等审批内容实施情况进行监管。

自建房开工时，可与街道办事处城建管理机构签订《个人建房服务协议书》（附件 11），明确双方的权利义务。街道办事处城建管理机构可指导建房户选用合适的设计通用图及其配套基础形式或者联系有关技术人员提供服务。建房服务协议作为街道办

事处城建管理机构对其工程进行技术指导和服务的依据。

（三）办理验收手续

自建房具备竣工验收条件的建房户，以户为单位向街道办事处提出竣工验收书面申请（附件 12），街道办事处自受理申请 5 个工作日内组织相关部门进行联合验收，实地检查自建房是否按照批准面积、四至等要求使用土地，是否按照批准的建筑面积、建筑层数、建筑高度和建筑风貌等要求建设住宅。对验收通过的，出具《个人建房用地和规划许可验收意见表》（附件 13）。

（四）办理不动产登记

建房户据《个人建房用地和规划许可验收意见表》向不动产登记部门申请办理不动产登记（附件 14），用地方式按划拨登记。未通过验收的自建房，不动产登记部门不得办理不动产登记。

五、自建房工程质量和安全管理

（一）坚持先设计后施工

自建房应严格执行房屋质量安全强制性标准，必须依法依规经过专业设计和专业施工。新建三层及以上自建房必须由具有相应勘察、设计、施工资质的单位进行勘察、设计、施工；新建两层及以下的自建房，可委托具有执业资格的岩土工程师、建筑师、结构工程师以个人名义进行勘察、设计，可由经培训合格的乡村建设带头工匠承建。勘察、设计、施工单位或岩土工程师、建筑师、结构工程师、乡村建设带头工匠分别对勘察、设计、施工质量和安全负责。

建房户须与施工方签订建房合同，明确质量安全责任、质量保证期限和双方权利义务。施工方应当严格按照设计图纸施工，确保施工质量，不得使用不合格的建筑材料和建筑构件。施工方要为现场施工作业人员购买工伤保险，并支付保险费。建设现场施工方须悬挂施工公示牌，包括审批文件编号、建房户姓名、自建房用地面积和“四至”、建筑面积及层数、举报电话等信息，并张贴自建房质量安全常识“一张图”，接受社会监督。

（二）加强服务与技术指导

街道办事处应配备 1 名以上具有专业知识的安全巡查员，联合社区干部建立自建房建设安全巡查制度，对存在违反自建房质量安全强制性技术规范的，要及时予以劝导或制止。区住房和城乡建设局应当对有关人员提供培训服务，并通过发放挂图、基本知识读本等方式宣传推广识图、施工管理方法等基本常识，编制施工质量安全须知和事故案例，加强安全教育。

（三）落实监管与执法责任

街道办事处要依法组织开展个人建房动态巡查，及时发现和处置涉及个人建房的各类违法违规行为；对未批先建、少批多建、批东建西等违建行为要做到早发现、早制止；及时依法处置农村违法乱占土地建房行为，坚决杜绝推诿扯皮和不作为、乱作为的现象，对工作不力、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，要依法严肃追责。

街道办事处综合执法中心要严肃查处未依法取得建房规划

许可或未按照建房规划许可的规定进行建设的行为；对建房户未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建住宅的，责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用的土地上新建的房屋。

区自然资源和规划局对违反土地管理法律法规的行为进行监督检查。

六、组织保障和责任分工

（一）组织保障

成立东西湖区农村新社区建设工作领导小组，由区政府主要领导任组长，区政府相关分管领导任副组长，区政府办公室、区财政局、区自然资源和规划局、区住房和城乡建设局、区城乡统筹发展服务中心、各街道办事处等单位为成员单位。领导小组办公室设在区住房和城乡建设局，办公室主任由区住房和城乡建设局局长担任。各街道办事处成立由主要领导牵头负责的农村新社区建设工作专班，明确专班工作人员及工作职责，分工协作，切实推进农村新社区建设的各项工作。

（二）责任分工

区住房和城乡建设局负责农村新社区建设的日常工作，指导街道办事处推进农村新社区市政基础服务设施建设及个人建房等工作；负责组织编制和推广农村新社区自建房图集，加强乡村建筑风貌引导，组织开展农村工匠培训，指导做好自建房施工质量和安全等工作。

街道办事处是本行政区域内农村新社区自建房规划建设管理的责任主体，负责编制村庄规划，统筹安排个人建房用地规模和布局，满足合理的个人建房需求；负责对辖区内个人建房项目的用地审批、规划许可、开工复验、规划核实、项目实施及批后监管等工作，建立“一窗收件、一站服务、一次审批”联审联办机制，为建房户提供便捷高效的服务。

区自然资源和规划局负责国土空间规划、土地利用计划等工作，在国土空间规划中划定城镇开发边界外的保留村湾用地空间，指导编制村庄规划，负责审核村庄总平面图并对街道办事处核发用地批准书、乡村规划许可业务进行指导与监督检查、提供技术与政策支持，组织协调测绘机构提供放线、验线、规划核实测量等方面的服务，依法办理农用地转用审批手续，依法办理自建房不动产确权登记。

区城乡统筹发展服务中心负责指导街道办事处对申请建房资格的认定，指导街道办事处制定农村新社区建设涉及的拆迁退地补偿方案，负责审核拆迁退地补偿方案及补偿资金的拨付、监管等工作。

区财政局负责落实农村新社区基础设施建设资金及自建房补贴，做好财政资金监管有关工作。

区属其他相关部门按照各自职责推进农村新社区自建房建设的有关工作。

七、其他事项

（一）村庄总平面审批、农用地转用审批及自建房确权登记的具体办理流程及细则由区自然资源和规划局组织相关单位另行制定。

（二）为加快农村新社区建设，提高个人建房的积极性，助推合村并居工程，可结合我区实际对个人建房实施财政补贴，具体补贴范围及补贴标准，由区农村新社区建设工作领导小组另行制定。

（三）本意见自印发之日起试行 1 年。《区委办公室区政府办公室印发<关于进一步加快推进西部农村新社区建设的意见>的通知》（东办文〔2016〕5 号）自本意见印发之日起自行失效。

（四）上级部门对农村宅基地和农房规划建设管理有新规定的，从其规定。

附件：

一、个人建房用地和规划许可阶段

1. 个人建房用地和规划许可申请表
2. 自愿无偿退回（放弃）原有房屋土地使用权协议书
3. 个人建房用地和规划许可审批表
4. 个人建房用地批准书
5. 乡村建设规划许可证

二、施工报建阶段

6. 个人建房施工备案登记表
7. 个人建房安全生产承诺书

三、施工监管阶段

8. 个人建房施工安全风险告知书
9. 个人建房施工监管事项告知书
10. “四到场”情况记录表
11. 个人建房服务协议书

四、竣工验收阶段

12. 个人建房竣工验收申请书
13. 个人建房用地和规划许可验收意见表

五、不动产登记阶段

14. 不动产权证书

附件 1

个人建房用地和规划许可申请表

申请主信息	姓名		性别		年龄	岁	联系电话	
	身份证号				户口所在地			
家庭成员信息	姓名	年龄	与户主关系		身份证号		户口所在地	
现 自建房情况	自建房用地面积		m ²	建筑面积		m ²	权属证书号	
	现房屋占用土地处置情况		1.保留（ m ² ）；2.退给街道办事处；3.其他（ ）					
拟 申 请 建 房（规划许可）情况	自建房用地面积		m ²		房屋净占地面积		m ²	
	地址							
	四至	东至：南至：				建房类型：1.原址翻建 2.改扩建 3.异址新建 建筑风貌：		
		西至：北至：						
	地类	1.建设用地 2.未利用地 3.农用地（耕地、林地、草地、其它）						
	自建房建筑面积		m ²		建筑层数	层	建筑高度	米
	是否征求相邻权利人意见： 1.是 2.否							
申请理由	因（1.按照规划迁址新建住房 2.原址改、扩、翻建住房 3.其他）需要，本人申请建设个人自用住宅。并郑重承诺：本人及家庭成员符合“一户一宅”申请条件，申请材料真实有效；个人建房申请经批准后，我将严格按照批复位置、面积和农村建筑风貌动工建设，在批准后___月内建成并使用；新房开工前拆除旧房，并无偿退出原有房屋占用土地交给街道办事处。如有隐瞒或未履行承诺，本人愿承担一切经济 and 法律责任。 申请人： 年 月 日							
社区意见	经审核，该户符合“一户一宅”标准，符合在农村新社区申请建房条件，已签订原房屋占用土地无偿退回（放弃）协议书，可申请的自建房用地面积_____平方米，拟同意上报。 （盖章） 负责人： 年 月 日							

附件 2

自愿无偿退回（放弃）原有房屋土地使用权协议书

甲方：东西湖区_____街道_____社区

乙方：_____身份证号码：_____

因东西湖区农村新社区建设需要，经调查核实乙方符合在农村新社区申请新建个人自用住宅条件，现乙方自愿拆除原有房屋并无偿退回（放弃）该房屋土地使用权。经甲乙双方充分协商一致，就原有房屋拆除及土地使用权自愿无偿退回（放弃）的有关事项订立如下协议：

一、乙方自愿拆除位于东西湖区_____街道_____社区的房屋并将该房屋土地使用权无偿退回给甲方，房屋建筑面积_____平方米，无偿退回（放弃）原有房屋土地使用权面积_____平方米。甲方须在农村新社区内重新安排个人建房用地供乙方自建个人自用住宅，自建房屋使用面积_____平方米。

二、房屋拆除时间要求：自协议签订之日起至新建个人自用住宅开工前结束。

三、乙方房屋及附属设施拆除后，该房屋土地使用权由甲方收回。乙方在充分理解协议内容的基础上自愿无偿退回（放弃）该房屋土地使用权，对无偿退回（放弃）的土地使用权，如有任何第三人主张权利，产生争议的，由乙方负责处理，并承担由此

产生的一切后果和责任。

四、签订本协议后,乙方将土地权属证明资料原件交给甲方,并配合甲方办理相关手续。自愿无偿退回的土地使用权,甲方享受对该土地的再分配、再使用的权利。

五、乙方签字人代表本户全体成员的意愿,签订协议后附乙方身份证复印件、本户全体成员户口簿复印件。

六、本协议履行中发生争议的,双方应协商解决。协商不成的,可向东西湖区人民法院起诉。

七、本协议自签订之日起生效,协议一式三份,甲乙双方各执一份,报送街道办事处备案一份。

甲 方（公章）：

乙 方（签字）：

身份证号码：

代 表（签字）：

联系电话：

年 月 日

注：本协议书仅供参考，街道办事处可结合属地实际适当修改。

附件 3

个人建房用地和规划许可审批表

申请户主信息	姓名	性别	身份证号		家庭住址		申请理由	
拟批准建房情况	自建房地面积	m ²		房屋净占地面积	m ²	地址		
	四至	东至：南至：				建房类型： 1.原址翻建 2.改扩建 3.异址新建 建筑风貌：		
		西至：北至：						
	地类	1.建设用地 2.未利用地 3.农用地（耕地、林地、草地、其它）						
	房屋建筑面积	m ²		建筑层数	层	建筑高度	米	
街道办事处综合执法部门审核意见	(盖章) 经办人：年 月 日							
街道办事处安全生产部门审核意见	(盖章) 经办人：年 月 日							
街道办事处城市建设管理部门审核意见	(盖章) 经办人：年 月 日							
征求其他部门意见	(盖章) 经办人：年 月 日							
街道办事处审批意见	(盖章) 经办人：年 月 日							

个人 建设 住宅 坐落 平面 位置 图		
	现场踏勘人员：	年 月 日
	制图人：	年 月 日
备注	1.新建自建房涉及林业、交通运输、生态环境、水利、电力、文旅等部门的，要及时征求相关部门意见； 2.平面位置图需载明个人建设住宅的具体位置、长宽、四至，并标明与永久性参照物的具体距离。	

附件 4

个人建房用地批准书

农宅字_____号

根据《中华人民共和国土地管理法》规定，本项农村新社区个人建房用地业经有权机关批准，特发此书。

请严格按照本批准书要求使用土地。

填发机关(章):

年 月 日

户主姓名	
批准用地面积	平方米
其中：住房占地	平方米
土地所有权人	
土地用途	
土地坐落 (详见附图)	
四至	东 南
	西 北
批准书有效期	自 年 月至 年 月
备注	

个人建房用地批准书
(存根)

农宅字_____号

户主姓名	
批准用地面积	平方米
其中：住房占地	平方米
土地所有权人	
土地用途	
土地坐落 (详见附图)	
四至	东 南
	西 北
批准书有效期	自 年 月至 年 月
备注	

附图：

农宅字_____号

个人 建设 住宅 坐落 平面 位置 图	
备注	图中需载明个人建设住宅的具体位置、长宽、四至，并标明与永久性参照物的具体距离。

填写说明：

1.编号规则:编号数字共 16 位，前 6 位数字按照《中华人民共和国行政区划代码》(详见民政部网站 www.mca.gov.cn)；7-9 位数字表示街道(地区)办事处、镇、乡(苏木),按 GB/T10114 的规定执行；10-13 位数字代表证书发放年份；14-16 位数字代表证书发放序号。

2.批准书有效期：参照本省(区、市)宅基地管理有关规定，个人建设住宅申请批准后建房户必须开工建设的时间。

中华人民共和国

乡村建设规划许可证

乡字第_____号

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》和国家有关规定，经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

发证机关

日 期

建设单位（个人）	
建设项目名称	
建设位置	
建设规模	
附图及附件名称	

遵守事项

- 一、本证是经自然资源主管部门依法审核，在街道、村庄规划区内有关建设工程符合国土空间规划和用途管制要求的法律凭证。
- 二、依法应当取得本证，但未取得本证或违反本证规定的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、自然资源主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提交查验。
- 五、本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

附件 6

个人建房施工备案登记表

一、基本信息			编号：
户主姓名		联系电话	
工程名称	xxxx 农村新社区村民自建房项目		
工程地点	东西湖区 街道 社区		
计划开工日期	年 月 日	计划完工日期	年 月 日
工程规模	合同价格： 万元； 用地面积： 平方米； 建筑面积： 平方米；		
施工备案情况	依据《住房和城乡建设部办公厅关于湖北省调整房屋建筑和市政基础设施工程施工许可证办理限额意见的函》（建办市函〔2020〕645 号），该自建房项目属于“工程投资额在 100 万元以下（含 100 万元）或者建筑面积在 500 平方米以下（含 500 平方米）的房屋建筑和市政基础设施工程，可以不申请办理施工许可证”的类型，目前，该项目已取得《个人建房用地批准书》、《乡村建设规划许可证》，拟采用农村新社区自建房推荐图集（或已委托设计单位设计完成自建房图纸），并与承建方签订建房合同，现向街道办事处申请自建房施工备案登记。 备案申请人： 申请日期：		
街道办事处意见	同意备案。 xxxx 街道办事处（盖章） 日期： 年 月 日		
二、备案核验			
街道办事处收到个人建房施工备案申请后，应对《个人建房用地批准书》、《乡村建设规划许可证》及设计图纸等资料进行查验，并到建房现场检查复核，符合规定的，准予施工。			
三、备注			
1. 个人建房施工备案登记表应放置施工现场，作为准予施工的凭证；			
2. 备案申请人应如实提供相关资料，对材料真实性负责，并承担由此引起的法律责任。			

个人建房安全生产承诺书

作为自建房项目的备案申请人，对此次申请备案的自建房项目安全生产做出如下承诺：

1. 我方已详细阅读《个人建房施工安全风险告知书》等相关的安全生产指导性文件；

2. 我方已知悉并理解本次施工作业安全生产的禁止和注意事项，并自愿遵守；

3. 我方将按照有关法律法规、标准规范要求，严格履行安全生产主体责任，落实各项安全管理、技术措施，保障作业人员安全；

4. 我方承诺所提供的材料真实有效，并承担提供虚假材料的法律后果；

5. 我方将妥善处理建筑垃圾，做到安全文明施工。

承诺人：

日期：

说明：此承诺书一式三份，建房户需将其中一份张贴在施工作业现场醒目位置，一份自行保存，一份备案时提交。

附件 8

个人建房施工安全风险告知书

建房户：

你户已在自建房工程开工前，依法办理个人建房施工备案手续。由于施工作业现场安全风险多，存在高处坠落、物体打击、触电、机械伤害、车辆伤害、坍塌、火灾、中毒和窒息等安全风险，特别是涉及搭设或使用脚手架、高处操作平台、高处作业吊篮的，或者涉及危大工程的，相关安全风险较高，因此，你方必须按要求认真做好安全生产，保障安全生产措施落实到位。接受安全生产监督管理及相关的安全生产指导，并应依法履行安全生产主体责任，包括但不限于：

1. 聘请符合法律法规要求、具备安全生产条件的单位和个人进行施工，并与其签订书面合同；
2. 禁止转包、违法分包给不符合法律法规要求的单位和个人；
3. 现场作业人员应佩戴劳保用品进行施工；高处作业应正确佩戴、使用安全帽、安全带、安全绳，作业梯地面应平稳、梯子牢靠、脚底防滑；
4. 配电箱应安装漏电保护装置和接地保护装置，电动工具类使用前应检查有无漏电安全隐患，涉电作业应使用绝缘鞋、绝缘手套；
5. 在五临边（沟、坑、槽和深基础周边，楼层周边，楼梯侧边，平台或阳台边，屋面周边）和四口（楼梯口、电梯口、预留洞口、出入口）设置安全警示标志和安全防护装置；
6. 作业时应安排专人进行现场管理，制止违章、冒险作业，及时处置现场状况；
7. 严格按照安全操作规程作业；
8. 进入密闭空间作业应先通风、后检测、再作业，防止发生

中毒、窒息事故；

9. 其他的法定安全生产管理义务。

如你方未履行法律法规规定的安全生产责任、义务，**将面临法律风险，包括但不限于：**

1. 违反上述第 1、2 项规定的，按照《安全生产法》第一百条第一款规定予以相应处罚：生产经营单位将生产经营项目、场所、设备发包或者出租给不具备安全生产条件或者相应资质的单位或者个人的，责令限期改正，没收违法所得；违法所得十万元以上的，并处违法所得二倍以上五倍以下的罚款；没有违法所得或者违法所得不足十万元的，单处或者并处十万元以上二十万元以下的罚款；对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员处一万元以上二万元以下的罚款；导致发生生产安全事故给他人造成损害的，与承包方、承租方承担连带赔偿责任；

2. 违反上述第 3 至 9 项规定的，按照第《安全生产法》九十六条、《安全生产行政处罚办法》第四十五条规定以及《特种作业人员安全技术培训考核管理规定》等相关法律法规进行处理；情节严重的，对作业现场进行查封和停产停业整顿；

3. 发生安全事故的，将依法开展事故调查，并按照调查结果依法对事故责任单位和责任人进行处罚；涉嫌犯罪的，由公安机关依法追究刑事责任。

若施工过程中发生安全事故，你方应当及时在事故发生后 1 小时内向安全生产监督管理部门或主管部门报告。

告知单位：xxxx 街道办事处（盖章）

年 月 日

附件 9

个人建房施工监管事项告知书

_____:

你户申请位于_____社区个人自用住宅已按法定程序批准,《乡村建设规划许可证》编号:_____、《个人建房用地批准书》编号:_____。按照相关规定对你户建房批后监管实行阶段检查验收“四到场”。阶段检查验收须填写《“四到场”情况记录表》,作为继续施工和验收的必要条件,你应予以配合,并按以下流程执行:

一、建筑放样到场

开工前联系街道办事处安全巡查员确定放样时间,悬挂《建房审批公示牌》、张贴质量安全常识“一张图”,街道办事处城建管理部门组织相关工作人员、安全巡查员与你共同到场做好实地丈量放样,确定四界。符合批准用地范围的,参与放样人员和你共同在《“四到场”情况记录表》上签字确认,同时在《个人建房用地勘测定界图》上勾绘放样范围并签字确认。

二、基槽验线到场

基槽完工后联系街道办事处安全巡查员要求进行基槽验收,街道办事处城建管理部门组织相关工作人员、安全巡查员和你到场验收,验收合格的,共同在《“四到场”情况记录表》上签字确认并在《个人建房用地勘测定界图》上标注基槽与各审批红线边界的距离,便于后续施工节点核实建筑挑出部分是否符合要求。验收不合格的,整改到位后方可继续施工。

三、施工节点到场

二层及以上在每层建筑模板安装完成后,联系街道办事处安全巡查员进行节点验收,街道办事处城建管理部门组织相关工作人员、安全巡查员和你到场验收,验收合格的,共同在《“四到场”情况记录表》上签字确认。不合格的,整改到位后方可继续施工。

四、竣工验收到场

房屋建成且完成外立面装修后,联系街道办事处安全巡查员,确定竣工验收时间,街道办事处城建管理部门组织相关工作人员、安全巡查员和你共同到场做好竣工验收工作。不合格的,按照法定程序整改到位后再予以验收。

建房过程中存在违法建设行为的,将按法定程序进行处置,违法情节严重的予以拆除。

告知人(签字盖章):

被告知人(签字):

街道办事处城建管理部门办公电话:

街道办事处安全巡查员:

联系电话:

年 月 日

备注:告知书一式三份由街道办事处、社区和建房户分别留存。

附件 10

“四到场”情况记录表

户主姓名				联系电话			
乡村建设规划许可证号						审批面积	
						审批层数	
建房详细位置							
四到场 情况	建筑 放样 到场	到场时间		到场人 员签字			
		放样面积	m ²				
		存在问题					
	基槽 验线 到场	到场时间		到场人 员签字			
		基槽面积	m ²				
		存在问题					
	施工 节点 到场	一 层 楼 面	到场时间		到场人 员签字		
			楼面面积	m ²			
			存在问题				
		二 层 楼 面	到场时间		到场人 员签字		
			楼面面积	m ²			
			存在问题				
		三 层 楼 面	到场时间		到场人 员签字		
			楼面面积	m ²			
			存在问题				
	竣工验收 到场	到场时间		到场人 员签字			
是否超审批 面积		☐ 是 ☐ 否					
是否完成外 立面装修		☐ 是 ☐ 否					
是否存在其 他违规行为		☐ 是 ☐ 否					

备注：记录表一式三份，最终由街道办事处、社区、建房户分别留存。

个人建房服务协议书

甲方：东西湖区_____街道办事处

乙方：_____身份证号码：_____

为深入贯彻实施乡村振兴战略，牢固树立以人民为中心发展理念，强化安全生产红线意识，筑牢工程质量安全基石，建立健全施工质量安全管理机制，保障自建房施工质量安全，推动农村新社区建设顺利进行，根据东西湖区自建房建设管理的有关规定，经甲乙双方友好协商，签订本协议。

一、甲方的权利与义务

(1) 甲方应协助建房户选择合理的自建房图集，必要时可免费提供图集修改服务，确保自建房建筑风貌统一；

(2) 甲方应指导建房户选择具备资质的承建方进行自建房施工，有条件的街道可建立自建房预选承建方名录库，对有资质的承建方进行管理；

(3) 甲方应指导建房户签订建房施工（承揽）合同，明确质量安全责任、质量保修期限等；

(4) 甲方应要求建房户与承建方签订安全协议及购买意外伤害保险，应指导建房户要求承建方在施工现场采取能保证安全生产的基本防护措施和劳动保护用品；

(5) 待建房户取得施工备案后，甲方应到现场放样，并对建房户和承建方进行质量安全交底；

(6) 甲方应履行“四到场”职责，组织自建房节点验收工作；节点验收不合格的，应要求乙方进行整改并重新组织验收；当前节点验收不合格的，严禁进入下一道工序施工。

(7) 自建房竣工后，甲方应组织自建房验收工作，竣工验收合格后填写竣工验收报告，存入工程档案；

(8) 自建房建设过程中，产生邻里纠纷或信访投诉的，甲方应积极主动协调，确保施工现场井然有序。

二、乙方的权利与义务

(1) 乙方应要求承建方配备相关安全生产管理人员，做好安全检查和隐患排查记录，定期进行安全教育培训，必要时可要求甲方参与指导；

(2) 乙方应选择具有相应资质的施工人员，要求作业人员必须正确佩戴安全帽；

(3) 乙方应选择合格的原材料，并做好材料运输通道、原材料堆放、建筑垃圾清运等管理工作；

(4) 乙方应按照设计图纸施工，违法建设必须依法拆除，并承担相应的法律责任。

三、本协议自签订之日起生效，协议一式二份，甲乙双方各执一份。

甲 方（公章）：

乙 方（签字）：

身份证号码：

代 表（签字）：

联系电话：

年 月 日

注：本协议书仅供参考，街道办事处可结合属地实际适当修改。

附件 12

个人建房竣工验收申请书

_____街道办事处：

本人系_____社区居民，姓名：_____，身份证号：_____,位于_____的自用住宅已于_____年_____月_____日已完成建设，《个人建房用地批准书》编号：_____,《乡村建设规划许可证》编号：_____。

现申请竣工验收，请批准。

申请人：

年 月 日

社区意见：

(盖章)

年 月 日

附件 13

个人建房用地和规划许可验收意见表

申请户主		身份证号	
乡村建设规划许可证号			
个人建房用地批准书号			
开工日期		竣工日期	
批准自建房地面积	m ²	实用自建房地面积	m ²
批准房屋净占地面积	m ²	实际房屋净占地面积	m ²
批建层数/高度/风貌	层/ 米/	竣工层数/高度/风貌	层/ 米/
拆旧退还原房屋占用土地情况	1.不属于 2.属于，已落实 3.属于，尚未落实		
竣工平面简图（标注长宽及四至）	经办人： 日期： 年 月 日		
街道办事处有关部门验收意见	综合执法部门	安全生产部门	城市建设管理
	（盖章） 经办人： 年 月 日	（盖章） 经办人： 年 月 日	（盖章） 经办人： 年 月 日
街道办事处验收意见	（盖章） 负责人： 年 月 日		
备注			

不动产权证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（章）
年 月 日

中华人民共和国自然资源部监制

() 不动产权第 号	
权利人	
共有情况	
坐 落	
不动产单元号	
权利类型	
权利性质	
用 途	
面 积	
使用期限	
权利其他状况	
附记	

农村新社区申请个人建房材料清单

阶段	材料名称	办理事情说明
(一) 个人建房用地和规划许可阶段	个人建房用地和规划许可申请表	建房户申请，社区受理初审
	自愿无偿退回（放弃）原有房屋土地使用权协议书	建房户与所在社区签订
	个人建房用地和规划许可审批表	街道综合执法、安全生产及城建管理等 部门联审联办，街道办事处审批；涉及 其他部门事项及时征求意见
	个人建房用地批准书	街道办事处核发，建房户签收
	乡村建设规划许可证	街道办事处核发，建房户签收
(二) 施工报建阶段	个人建房施工备案登记表	建房户申请，街道备案登记
	个人建房安全生产承诺书	建房户承诺，街道办事处签收
(三) 施工监管阶段	个人建房施工安全风险告知书	街道办事处发放，建房户签收
	个人建房施工监管事项告知书	街道办事处发放，建房户签收
	“四到场”情况记录表	建房户、社区、街道办事处填写
	个人建房服务协议书	建房户与街道办事处签订
(四) 竣工验收阶段	个人建房竣工验收申请书	建房户申请、社区初核
	个人建房用地和规划许可验收意见表	街道组织街道综合执法、安全生产及城 建管理等部门联合验收
(五) 不动产登记阶段	不动产权证书	建房户申请，区自然资源和规划局不动 产登记部门核发