

《东西湖区农村新社区自建房规划建设管理实施意见（试行）》起草说明

农村村民建房管理事关广大村民居住权益和社会和谐稳定，对推进乡村治理、节约集约用地、建设美丽乡村、实施乡村振兴战略意义重大。为进一步规范农村村民建房管理工作，区委区政府将优化农村建房政策、改善农村人居环境和农村面貌工作列入区级改革重点工作，着力推进全区农村自建房政策研究与改革工作，拟从政策层面规范农村村民建房管理工作。

一、起草的必要性

一是国家有要求。《国务院办公厅关于印发全国自建房安全专项整治工作方案的通知》（国办发明电〔2022〕10号），明确要求加快建立健全农村房屋建设管理相关法规，加强地方性法规建设，完善城乡房屋安全管理制度体系。二是省市有部署。《关于加强全省自建房建设安全管理的指导意见》《关于印发全市自建房建设安全管理长效机制工作任务分工的通知》等省市文件均明确要求，要将建立健全自建房建设安全管理长效机制作为当前一项重要工作，落实自建房用地、规划、建设、使用安全等管理责任，抓紧建立完善相关制度，消除管理空白和盲区。三是我区有需求。我区西部街道农村地区村民住房由于年久失修，房屋破损严重，住房问题亟待改善，需进一步规范村民个人建房秩序，保障村民合法财产权益。此外，近年来国家、省市的相关法律法规

及部门规章制度的修订更新，对原有农村自建房的规划建设管理也提出了新要求。

因此，为贯彻落实国家、省市有关自建房建设安全管理的相关工作，并与国家、省市现行的相关法律法规及部门规章相适应，出台符合我区实际的农村新社区自建房规划建设管理实施意见、建立健全我区自建房建设安全管理体系是很有必要的。

二、起草的可行性

目前，国家层面农村住房建设管理法律法规主要有《城乡规划法》《土地管理法》《建筑法》《村庄和集镇规划建设管理条例》等。湖北省、武汉市也出台了一系列相关文件，主要有《全省自建房安全专项整治工作实施方案》《湖北省保障农村村民住宅建设合理用地实施细则》《关于进一步做好农村宅基地和农房审批管理工作的通知》《武汉市个人建设住宅管理规定（2017年修正本）》等。国家、省市在农村住房建设管理方面出台的相关法律法规、部门规章及相关政策文件，对起草《东西湖区农村新社区自建房规划建设管理实施意见》（以下简称《实施意见》）提供了政策依据，保障了起草《实施意见》工作的科学性和可行性。

三、《实施意见》起草过程

区委区政府高度重视优化农村建房政策工作，多次专题调度并要求加快健全我区农村自建房规划建设管理政策体系。根据区委区政府的指示要求，迅速组织力量开展《实施意见》起草相关工作，主要经历了前期实地调研、政策条款梳理与研究、形成初

稿、广泛征求意见四个阶段。为保证《实施意见》的可操作性与可落地性，先后多次书面征求了区自然资源和规划局、区农业农村局等区直重点部门及相关街道意见，并结合有关单位反馈意见对初稿进行了修改完善，形成了《实施意见》征求意见稿。

四、《实施意见》的主要内容及特点

《实施意见》包含适用范围、建设原则及要求、申请建房的条件、申请建房的程序、工程质量和安全管理、组织保障和责任分工以及其他事项说明等共八节内容。主要内容的特点体现在以下四个方面：

（一）科学界定了《实施意见》的适用范围。《实施意见》明确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）明确了具备建房资格的情形。《实施意见》对申请建房的资格进行了限定，提出了符合三种情形之一，方可申请建房。一是必须在本农场内有属于自己的唯一合法自建房，无合法自建房就不具备申请宅基地建房资格，并对合法自建房的认定标准进行了规定，即参照我区房屋征收搬迁的认定标准执行；二是因实施规划、建设农村新社区需要，由政府统一规划和批准建房；三是对于不符合上述情形但属共性问题的，由我区农村新社区建设工

作领导小组议定建房资格。

（三）规范了申请建房的审批程序。一是明确了农村新社区自建房遵循“个人申请—社区初审—街道审批—部门备案”的流程实施，由街道办事处核发《乡村建设规划许可证》和《个人建房用地批准书》，区自然资源和规划局对用地审批和规划许可业务进行指导、监督检查。二是明确了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拟定农用地转用方案，并上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，自然资源和规划局以划拨方式向街道办事处供地。三是明确了建房户依据《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，用地方式按划拨登记。

（四）建立了全过程自建房工程质量和安全管理机制。《实施意见》明确质量安全全过程监管，即勘察、设计、施工要具备资质；属地街道要与建房户签订建房服务协议，配备安全巡查员；开工前向建房户发放批后监管告知书；施工中落实“四到场”制度；动态巡查自建房建设的违法违规行为；区自然资源和规划局、区住房和城乡建设局按照职责加强行业监管。