

运城市人民政府办公室文件

运政办发〔2021〕19号

运城市人民政府办公室 关于加强中心城区居（村）民自建房管理 加快实施城市有机更新行动的指导意见

盐湖区人民政府，市直各有关单位：

为积极落实十九届五中全会关于实施城市更新行动精神，切实扼制中心城区居（村）民自建房无序化发展态势，规范中心城区居（村）民自建房管理，改善中心城区居（村）民居住环境，保障广大人民群众生命财产安全。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》等有关法律、法规，结合运城市实际，特制定本指导意见。

一、总体要求

（一）指导思想。

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，坚持以人民为中心的发展思想，落实省委“四为四高两同步”总体思路和要求，用好市委“五抓一优一促”经济工作总抓手，加快实施城市有机更新行动，规范中心城区居（村）民自建房管理，改善中心城区居（村）民居住环境，保障人民群众生命财产安全，使人民群众拥有更多的获得感和幸福感。

（二）基本原则。

中心城区居（村）民自建房坚持满足自住需求，安全、适用、经济和美观的原则，符合规划、节约用地、注重防灾、安全施工、保护环境，体现地域特色，并妥善处理通风、采光等相邻关系。自建房管理坚持简单易行、便民利民、不增加农民负担的原则，优化程序，提高效率。

二、实施与监管

（一）实施范围。

中心城区范围内，包括中心城市、北部集聚区、运城开发区辖区在内的区域，面积约 200 平方公里。具体四至为：北至运城学院北侧，东至安邑东路北延长线、盐湖区边界，南至盐湖北侧滨湖路，西至舜帝陵西侧、大渠街道边界。

依法登记户籍地址为盐湖区东城、西城、南城、北城、中城、安邑、姚孟、陶村、大渠、北相等办事处（镇）辖区内社区（村）的集体经济组织成员利用宅基地新建、改建、扩建住宅的。

（二）规划管理。

居（村）民自建房应当在已取得的宅基地上建设，且符合城市规划确定的道路红线、绿线、基础设施、公共设施等要求。建筑层数原则上不超过2层，总高度平顶房不超过8米、坡屋顶最高点不超过10米。居（村）民宅基地位于城市重要地段和历史风貌街区，其住宅建设应当符合城市规划要求，且层数、高度、色彩与周边建筑相协调。已纳入历史建筑保护范围的居（村）民住宅，需维修加固的，按原层数、原面积和历史建筑景观风貌要求维修加固。属于文物保护单位和控制性保护建筑范围内的危房改建，应当书面征得文物保护单位同意。

（三）承诺申报。

居（村）民自建房依据国家、省“放管服效”改革精神，落实承诺制改革要求，实行申报承诺制。

申报承诺条件。符合“一户一宅”的原则；因自住需要新建（改建、扩建），原有住宅属D级危房需要拆除或者倒塌后重建。

不得申报的情况。凡是列入城中村改造计划、棚户区改造计划范围内的宅基地，一律不得申报。非本社区（村）集体经济组织成员或者将原住宅出卖、出租、赠与非本集体经济组织成员的

不得申报。

申报的程序。建房人持书面申请、家庭户口簿及复印件、申报人身份证及复印件、原住宅权属证明、相关利害关系人意见等申报材料，属于危房的需持危房鉴定书，经社区（村委会）审核同意后在办事处（镇人民政府）进行申报，并出具含有不实承诺法律责任等内容的承诺书。办事处（镇人民政府）审查通过后，由办事处（镇人民政府）抄报城市管理部门。对正在建设的居（村）民自建房，要求停止建设，办理承诺申报手续后，再进行建设。否则，依法予以处理。

申报人应当自承诺申报审查同意之日起一年内实施住宅建设，逾期不建设且未申报延期的，自行失效。确需延期的，可以在规定期限届满前三十日内，向办事处（镇人民政府）申报延期一次，延长期限不得超过一年。

居（村）民自建房应当严格按照承诺申报的内容进行建设，不得擅自变更。确需变更的，应当经社区（村委会）同意后，到办事处（镇人民政府）办理变更手续。办事处（镇人民政府）同时抄报城市管理部门。

（四）建设监管。

建房人对自建房的质量负责。建房人应当选择符合要求的设计图、施工方和监理方。施工方应当严格按照设计图纸（标准图集）、施工技术标准和操作规程施工，不得无图施工或者擅自变

更设计图纸（标准图集）施工，不得使用不符合国家规定标准和质量要求的建筑材料和建筑构件。

城市管理部门应当对居（村）民自建房是否符合承诺申报要求的情况，实施监督和检查。被检查者应当自觉接受监督和检查，如实提供情况和必要的资料，不得隐瞒、妨碍和阻扰依法进行的监督检查活动。

办事处（镇人民政府）负责居（村）民自建房管理工作，实现全过程日常监管和质量安全管理。建立居（村）民自建房建设档案，做好放线、核样工作，加强施工期间的监督和质量、安全管理，并组织对居（村）民自建房进行质量验收。经验收合格后，方可投入使用。未经验收或者验收不合格，不得投入使用。

三、工作要求

（一）加强组织领导。

建立中心城区居（村）民自建房管理协调机制，加强统一领导、统筹实施、全面保障。盐湖区人民政府、市直各有关单位要高度重视，加强协作，承担起中心城区居（村）民自建房管理的主体责任，要制定具体的实施办法，积极创新、改进管理机制，在机构和职能配置、人才和技术等方面加大统筹和支持力度。

（二）加强服务保障。

市、区住建主管部门应当因地制宜，编制居（村）民自建房设计通用图册并予以公布，免费供建房人选用；要根据居（村）

民自建房的需要，向具有执业资格的社会机构统一购买施工技术、施工监理和安全鉴定服务，为居（村）民自建房提供监管和技术支持。市、区住建、规划和自然资源等主管部门应当引导建筑师、规划师等专家和技术骨干对居（村）民自建房质量实施义务指导，提升居（村）民自建房安全性和建筑品质。

（三）加强违法查处。

城市管理部门要加大违法查处力度，对未承诺申报，私自开工建设的由城市管理部门依法拆除其新建的建筑物和其他设施。对未按照承诺申报内容进行建设的，由城市管理部门责令停止建设、限期改正或者自行拆除；逾期不改正或者不自行拆除的，依法强制拆除。涉及土地违法的，由农业农村部门、自然资源部门依法查处。居（村）民自建房管理部门及其工作人员如有滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由其上级主管部门或者监察机关依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（四）加强宣传培训。

新闻媒体要加强对中心城区居（村）民自建房管理的宣传和教育引导，通过电视、广播、报刊、网络等媒体，广泛开展通用图册、施工技术等宣传，大力普及有关知识。市、区住建主管部门应当组织开展居（村）民自建房建设技术与质量的普及宣传，不定期组织管理人员、专业技术人员、建筑工匠等开展培训，提

高居（村）民依法建房意识，提升居（村）民自建房安全性和建筑品质。

运城市人民政府办公室

2021年4月28日

（此件公开发布）

抄送：市委办公室，市人大办公室，市政协办公室。

运城市人民政府办公室文书管理科

2021年4月28日印发

