

开封市人民政府办公室文件

汴政办〔2023〕10号

开封市人民政府办公室 关于印发开封市自建房建设使用管理办法的 通 知

各县、区人民政府，城乡一体化示范区管委会，市人民政府各部门及有关单位：

《开封市自建房建设使用管理办法》已经市人民政府第2次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻落实。

2023年2月16日

（此件公开发布）

开封市自建房建设使用管理办法

第一章 总 则

第一条 为了规范和加强自建房的安全生产管理，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》等法律法规和政策规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内自建房的新建、改建、扩建、翻建和使用管理，适用本办法。

第三条 本办法所称自建房包括城镇自建房和农村自建房。城镇自建房是指在城镇开发边界内自行建设的住房，农村自建房是指城镇开发边界外自行建设的住房。

农村自建房包括农村低层住房和农村其他住房。农村低层住房是指在农村集体建设用地上建设的建筑面积在300平方米以内、不超过三层的自建房；农村其他住房是指在农村集体建设用地上建设的建筑面积在300平方米以上或三层以上的自建房。

第四条 市、县（区）人民政府对本辖区内自建房负属地管理责任，加强自建房管理工作的统一领导和综合协调，明确自建房管理部门责任，建立健全自建房监督管理体系和联合执法管理机制，并将自建房安全生产管理工作经费纳入财政预算。

第五条 农业农村部门负责农村宅基地管理工作；自然资

源和规划部门负责自建房用地和规划管理及地质灾害风险管理工作；住房和城乡建设部门负责城镇自建房和农村其他住房建设质量安全行业监督管理工作；市场监管部门负责自建房建筑材料生产、流通环节的监督管理，以及城镇经营性自建房涉及市场主体登记及职责范围内经营许可相关管理工作；城市管理（综合执法）部门负责辖区职责范围内城镇自建房相关违法行为的立案查处工作。

教育、卫生、商务、工信、公安、民政、文化旅游、应急管理、消防等其他相关行业主管部门应当按照各自职责做好自建房安全管理工作。

第六条 乡镇政府是本辖区内自建房的主体，负责农村宅基地审批、农村低层住房审批、建筑施工管理、竣工验收、综合执法检查及自建房安全使用、管理、宣传等工作。

第二章 自建房建设

第七条 在城镇开发边界内新建、改建、扩建自建住房，应当依法向市、县自然资源和规划部门申请办理建设工程规划许可证。

第八条 各县（区）要在村庄规划中对村民自建住房标准作出统一安排，原则上以不超过三层的低层住宅为主，不规划建设三层以上的住房。确需建设三层以上住房的，要征得村集体经济组织或村民委员会（以下统称村级组织）以及利益相关

方的同意后，纳入村庄规划。

第九条 符合宅基地申请条件的村民，以户为单位向所在村民小组提出宅基地和建房书面申请，提交村民小组会议讨论，讨论通过后，村民小组将村民申请、村民小组会议记录等材料提交村级组织审查，村级组织审查申请材料是否真实有效，将村民申请理由、拟用地位置和面积、建房标准、相邻权利人意见等提交村民会议讨论，讨论通过后将讨论结果进行公示，公示无异议或异议不成立的，由村级组织签署意见，报乡镇政府。

乡镇政府要建立一个窗口受理申请，明确专门机构负责农村宅基地和村民自建住房的管理工作。收到村级申请后，乡镇政府明确的机构组织农业农村、自然资源、房屋建设管理等相关机构进行审查。对符合条件的，出具联审联批意见并绘制宅基地坐标平面位置图。乡镇政府对审核通过的发放《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》，并将审批情况报县级农业农村、自然资源等部门备案。

第十条 建设投资额在30万元以下或者建筑面积在300平方米以下的自建房，可以不申请办理施工许可证。建设除上述规定以外自建房的，应当依法向市、县（祥符区）住房和城乡建设部门申请办理施工许可证。

第十一条 需办理施工许可证的城镇自建房和农村其他住房必须严格执行工程建设项目基本建设程序和房屋质量安全强

制性标准，加强工程建设全过程质量安全管理，组织设计、施工、监理等有关单位进行竣工验收并完成报备，及时向县（区）住房城乡建设部门移交建设项目档案。

第十二条 建设农村低层住房，应当选择符合要求的设计图、施工方和监理方，并与施工方、监理方签订书面合同，约定房屋保修期限和质量、安全等责任，并向乡镇政府提交施工图纸、施工合同、施工人员信息、质量安全承诺书等资料，乡镇政府应当在10个工作日内对资料进行审核；资料审核合格的，乡镇政府要在5个工作日内组织相关机构进行现场开工查验，并确定建房位置，符合条件的方可开工；未经现场开工查验的，不得开工。

第十三条 参与建设自建房的施工单位或建筑工匠应当严格按照施工图纸、施工技术标准和操作规程施工，明确施工现场的负责人、质量员、安全员等主要责任人，对承接的房屋建设质量和施工安全负责。

第十四条 自建房建设，应当选用符合国家和省规定标准的建筑材料、建筑构（配）件和设备。施工单位或建筑工匠应当协助建房人选用合格的建筑材料、建筑构（配）件和设备。建房人要求使用不合格的建筑材料、建筑构（配）件和设备的，施工单位或建筑工匠应当劝阻、拒绝。

第十五条 自建房室内装饰装修活动涉及以下行为的，应当委托原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计

方案：

- （一）变动建筑主体和承重结构的；
- （二）超过设计标准或者规范增加楼面荷载的；
- （三）搭建建筑物、构筑物的；
- （四）改变住宅外立面、在非承重外墙上开门、窗的。

涉及本条（三）（四）项行为的，应当经城市规划行政主管部门批准。

第十六条 农村低层住房完工后，应当向乡镇政府申请竣工验收。乡镇政府应当组织村民、施工负责人、技术人员进行核验。对验收合格的，出具《农村宅基地和村民自建住房验收意见表》。

第三章 自建房使用

第十七条 自建房所有权人（使用人）是房屋安全责任人，自建房所有权人是房屋安全第一责任主体，自建房使用人承担相应的房屋使用安全责任。房屋安全责任人负有安全使用、检查维护、治理安全隐患的义务，对房屋安全事故承担赔偿责任，并配合做好危险房屋应急处置措施。

第十八条 房屋安全责任人应当定期对房屋进行安全检查，发现安全隐患应当及时采取隐患消除措施。自建房使用人要依法依规经营，不符合安全规范要求的自建房，一律不得开展经营性活动。对故意隐瞒自建房安全状况、使用危房

作为经营场所的自建房所有权人（使用人），依法追究法律责任。

第十九条 有下列情形之一的，自建房所有权人（使用人）应当委托房屋安全鉴定机构进行房屋安全鉴定：

（一）达到或者超过设计工作年限需继续使用的；

（二）存在较严重的质量缺陷或损伤、疲劳、变形、振动影响、毗邻工程施工影响的；

（三）其他应当进行房屋安全鉴定的情形。

经鉴定为非危险房屋的，房屋安全鉴定机构应当在鉴定报告上注明在正常使用条件下的目标使用年限；经鉴定为局部危房的，房屋安全鉴定机构应当在出具报告24小时内书面通知委托人；经鉴定为整栋危房的，还应同时书面报告房屋建筑当地住房和城乡建设主管部门。

第二十条 经鉴定为 C 级（部分承重结构不能满足安全使用要求，房屋局部属于危险状态，构成局部危房）的自建房，房屋安全责任人应当根据房屋安全鉴定报告载明的处理意见，采取下列处置措施：

（一）观察使用：适用于采取适当安全技术措施后，尚能短期使用，但需继续观察的房屋；

（二）处理使用：适用于采取适当技术措施后，可解除危险的房屋；

（三）停止使用：适用于已无修缮价值，暂时不便拆除，

又不危及相邻建筑和影响他人安全的房屋；

（四）按相关规定处理：适用于有特殊规定的房屋。

经鉴定为 D 级（承重结构已不能满足安全使用要求，房屋整体处于危险状态，构成整幢危房）的自建房，房屋安全责任人应当根据房屋安全鉴定报告载明的处理意见，采取下列处置措施：

（一）停止使用：适用于已无修缮价值，暂时不便拆除，又不危及相邻建筑和影响他人安全的房屋；

（二）整体拆除：适用于整幢危险且无修缮价值，需立即拆除的房屋；

（三）按相关规定处理：适用于有特殊规定的房屋。

第二十一条 对经鉴定的危险房屋，依据《城市危险房屋管理规定》等相关规定进行处置。

第二十二条 用于生产经营的自建房，在开展生产经营活动前，依法应当进行房屋安全鉴定的，未经鉴定，不得用于生产经营活动。

第二十三条 经房屋安全鉴定为 D 级或存在重大安全隐患、不具备经营和使用条件的经营性自建房，相关行政部门应当立即采取停止使用等管控措施，为了公共安全需要，相关行政部门可以依法变更或者撤回已经生效的经营许可证件及其他行政许可。

第二十四条 农村自建房所有权人不得擅自改变房屋使用

用途，确需改变的，应当对房屋质量安全是否符合用途改变后的要求进行技术鉴定，报乡镇政府审核后，依法提出申请并经相关职能部门审核办理。对发现擅自变更房屋用途的行为，乡镇政府要依法依规进行处置。

第四章 自建房监督管理

第二十五条 各相关行业主管部门应当根据工作职责，按照“谁主管谁负责”的原则，依法对自建房严格进行管理。

农业农村部门负责农村宅基地改革和管理工作，建立健全宅基地分配、使用、流转、违法用地查处等制度，完善宅基地用地标准，指导宅基地布局、闲置宅基地和闲置农房利用；编制年度宅基地用地计划并通报同级自然资源部门；参与编制国土空间规划和村庄规划。

自然资源和规划部门负责国土空间规划、土地利用计划和规划许可等工作，在国土空间规划中统筹安排农村宅基地用地规模和布局，满足合理的宅基地需求，依法办理农用地转用审批和规划许可等相关手续；加强村民自建住房风貌规划；办理农村宅基地和房屋不动产登记。

住房和城乡建设部门负责城镇自建房和农村其他住房建设质量安全行业监督管理工作，建立危险房屋使用安全行为的举报和投诉机制，加强宣传教育。指导乡镇政府对农村低层住房建设质量安全进行监管；引导农村房屋建筑风貌，组织编制村

民自建住房设计图册，会同乡镇政府组织农村建筑工匠开展培训和管理，发放培训合格证书，建立农村建筑工匠名录，统一向社会公布；负责依法依规开展建设工程消防设计审查验收或备案抽查。

市场监管部门负责建筑材料生产、流通环节的监督管理，维护建材市场秩序，及时发布不合格建材信息。

城市管理（综合执法）部门负责对辖区内未取得建设手续的自建房以及其他部门依法移交的违法线索进行立案查处，负责指导供气企业对城镇自建房安全用气情况进行监督检查。

第二十六条 县（区）人民政府负责组织实施城镇自建房违法建设行为的拆除工作，自建房所有权人在相关职能部门作出责令停止建设或者限期拆除的决定后，当事人不停止建设或者逾期不拆除的，自建房所在地县（区）人民政府依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十八条依法进行处置。对乡、村庄规划区内未依法取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的，乡镇政府依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十五条依法进行处置。

第二十七条 乡镇政府应当组织相关机构对农村自建房开展日常巡查，加强农村低层住房的监督管理，建立危险房屋使用安全行为的举报和投诉机制，明确自建房质量和安全专管人员，做好开工登记、检查记录、竣工资料建档等工作，协助、配合上级人民政府和有关部门组织实施危险房屋治理与应急处

置等工作。乡镇政府应当对擅自开工建设、未经验收投入使用、擅自改变使用用途的，依据相关规定进行处置。

乡镇政府应当履行农村其他住房建筑现场管理责任，对施工过程进行现场巡查，发现问题及时劝阻并向县级住房和城乡建设部门报告。

乡镇政府也可委托符合条件的第三方机构实施质量和安全监管。

第二十八条 村级组织应当在乡镇政府指导下，将农村自建房建设纳入村规民约自治管理；协助村民办理农村自建房有关建设手续，建立协管员制度，及时劝阻农村自建房建设中的违法违规行为，对不听劝阻、拒不改正的向乡镇政府报告。

第五章 附 则

第二十九条 本办法自印发之日起施行。

主办：市住房城乡建设局

督办：市政府办公室八科

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室。

开封市人民政府办公室

2023年2月21日印发

