

双江自治县城乡居民自建房管理办法

（暂行）

第一章 总则

第一条 为切实规范双江自治县城乡居民自建房建设行为，确保自建房质量和使用安全，保障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》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国消防法》《云南省实施〈中华人民共和国人民防空法〉办法》《云南省城乡规划条例》《云南省农村住房建设管理办法》等有关法律、法规，结合本县实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于我县行政区域内城乡居民自建房的建设和质量安全管理。

本办法所称城乡居民自建房，是城镇居民自建房和农村村民自建房的统称。城镇居民自建房是指居民在依法取得的国有土地范围内新建、改建、扩建的住宅、生产经营性房屋。农村村民自建房是指具有农村集体经济组织成员资格的人员，以户为单位申请在宅基地上新建、改建、扩建供本人或者其家庭成员居住的私有住房（包括附属建筑物、构筑物及其他设施）。

第三条 农村集体经济组织、村（社区）协助乡镇政府、两农场管委会负责居民自建房审批、日常监督管理工作。县直相关部门按照各自职责做好城乡居民自建房相关监管工作。县自然资源局负责城乡居民自建房用地、规划审批指导

工作；县农业农村局负责农村宅基地改革、管理、指导工作；县住房和城乡建设局负责城乡居民自建房施工许可等审批及建设监督管理指导工作；县人民防空办公室负责人防手续审批；县市场监管局负责城乡居民自建房建筑材料产品生产、销售环节质量监督工作；县消防救援大队指导人员密集场所的消防安全管理；县综合执法、公安、生态环境、应急管理、文旅、电力、交通运输、水务、林草、民政等部门按照各自职责做好城乡居民自建房相关业务监督指导工作。

第二章 规划管理

第四条 城乡居民自建房应落实双江自治县城乡规划分片区管理要求，分为主城区（勐勐、勐库、沙河中心城区）；集镇片区（忙糯、大文、邦丙）；村庄规划区。

（一）主城区：原则上主干道沿线内居民自建住房，建筑高度不得超过 16 米，首层建筑层高不得超过 4.5 米；主干道沿线外居民自建住房，建筑高度不得超过 12 米，首层建筑层高不得超过 4.5 米。城市规划区内农村村民宅基地占地面积不得超过 100 平方米，城市规划区外农村村民宅基地占地面积不得超过 150 平方米。具体规划设计指标按照片区控制性详细规划规定执行。

（二）集镇片区：原则上居民在国有建设用地或农村宅基地范围内新建、改建、扩建自住房的，沿主干道建筑高度不得超过 16 米，首层建筑层高不得超过 4.5 米。具体规划设计指标按照乡镇控制性详细规划规定执行。

（三）村庄规划区：原则上居民在国有建设用地或农村宅基地范围内新建、改建、扩建自住房的，建筑高度不得超

过 16 米，首层建筑层高不得超过 4.5 米。具体规划建设按照村庄规划要求执行。

（四）城乡居民自建房必须按照片区的规划设计控制指标开展规划设计和工程建设，主城区规划设计方案和风貌设计方案须报经县国土空间规划委员会审查批准后，方可组织实施；主城区除外的规划设计方案和风貌设计方案由乡镇人民政府组织审批。

（五）城乡居民自建房建设必须按照不动产权证的土地用途进行规划设计建设，不得随意变更。特殊情况需要变更土地用途的，按照《中华人民共和国城乡规划法》和《云南省城乡规划条例》的相关规定程序向县国土空间规划委员会进行变更报批，未通过论证批准的不得规划建设。

（六）城乡居民自建房退让控制红线必须严格执行相关法律法规规定，并满足建房片区具体规划要求。

第五条 禁止在下列区域建设城乡居民自建房：

- （一）永久基本农田；
- （二）尾矿库区、地下采空区、地震断裂带；
- （三）道路建筑控制区；
- （四）电力线路保护区和长输管道保护区等；
- （五）地面塌陷、地裂缝、山洪、泥石流、滑坡等地质灾害区；
- （六）河道、水利工程管理范围；
- （七）法律法规规定的其他区域。

第三章 审批管理

第六条 城乡居民自建房有下列情形之一的不予审批：

- （一）不符合国土空间规划和村庄规划的；
- （二）影响消防安全的；
- （三）切坡、高边坡超过 3 米，未进行支挡，未设立截排水沟，存在滑坡安全隐患建房的；
- （四）影响交通（包括影响邻居出入通道）的；
- （五）影响防洪防汛的；
- （六）影响城乡供排水、燃气、热力、通信、电力设施等地下管线设施及其它城市公共设施运行安全的；
- （七）占压城市道路或不符合道路退让红线要求的；
- （八）产权不明，四邻有纠纷的；
- （九）农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的；
- （十）法律法规规定的其他情形。

第七条 农村集体经济组织成员申请宅基地建设住宅符合下列条件之一的，以户为单位提出申请：

- （一）符合有关法律规定，因子女结婚等原因确需分户，而现有的宅基地面积低于现行标准的；
- （二）因发生或为防御自然灾害、规划调整需要搬迁的；
- （三）因国家建设、公共设施和公共事业建设占用原宅基地，按规定应予宅基地安置的；
- （四）符合政策规定迁入村集体经济组织落户为正式成员且在原籍没有宅基地的；
- （五）法律法规规定的其他情形。

第八条 城市规划区内城乡居民自建房应按照《中华人民共和国城乡规划法》《云南省城乡规划条例》规定办理《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》，按照《中华

《中华人民共和国人民防空法》办理《民用建筑防空地下室易地建设许可证》或《民用建筑防空地下室建设许可证》。

城市规划区外的集镇规划区、村庄规划区的城乡居民自建房应按照《中华人民共和国城乡规划法》《云南省城乡规划条例》规定办理《乡村建设规划许可证》。

取得规划许可后，按照《建筑工程施工许可管理办法》和《云南省住房和城乡建设厅关于进一步加强建筑施工许可管理工作的通知》规定的建设工程，应依法办理《建筑工程施工许可证》。

第九条 城乡居民自建房申请《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》或《乡村建设规划许可证》按照下列程序办理：

（一）城、镇规划区内：国有建设用地的自建房由居民向县自然资源管理部门申请审批办理《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》；集体建设用地的自建房由居民向所在村（社区）提出申请，报乡（镇）人民政府初审，由乡（镇）人民政府统一向自然资源局提交申请材料，由自然资源局按相关规定予以审批办理《乡村建设规划许可证》。

（二）城、镇规划区外：居民向所在村（社区）提出申请，报乡（镇）镇人民政府审批办理《乡村建设规划许可证》。

第十条 城乡居民自建房申请《民用建筑防空地下室易地建设许可证》《建筑工程施工许可证》按照下列程序办理：

（一）《民用建筑防空地下室易地建设许可证》办理：在双江县城市规划区和勐库镇坝区内居民新建自建房，建设单位需先将施工图纸和规划方案报至县自然资源局核验，核验通过后到县人民防空办公室办理民用建筑防空地下室易

地建设许可证。

（二）《建筑工程施工许可证》办理：建设单位在“云南省政务服务网—营商环境—工程项目审批”提交“建筑工程施工许可”申领手续，上传以上所有相关证明材料的原件扫描件，同时办理工程质量、安全监督手续。具体手续由建房人携带相关材料到双江自治县住房和城乡建设局办理。

第十一条 城乡居民自建房在取得《建设用地规划许可证》，《建设工程规划许可证》或《乡村建设规划许可证》，《建筑工程施工许可证》后，应当委托具有相应资质的第三方测绘单位开展放线工作，县自然资源局、乡（镇）人民政府、两农场管委会按属地管理原则参与放线全过程，经核准后，方可开工建设。

第十二条 居民生产经营性自建房应按照《中华人民共和国消防法》规定，属于国务院住房和城乡建设主管部门规定特殊建设工程的，建设单位应当将消防设计文件报送县住房和城乡建设局审查，县住房和城乡建设局依法对审查的结果负责。

特殊建设工程以外的其他建设工程，建设单位申请领取《建筑工程施工许可证》时应当提供满足施工需要的消防设计图纸及技术资料。

第十三条 建筑工程施工许可管理相关规定

（一）根据《建筑工程施工许可管理办法》和《云南省住房和城乡建设厅关于进一步加强建筑施工许可管理工作的通知》（云建建〔2014〕509号）规定，各类房屋建筑及其附属设施的建造、装修装饰和与其配套的线路、管道、设备

的安装，以及城镇市政基础设施工程的工程投资额在 100 万元以上或者建筑面积在 1000 平方米以上的建筑工程在办理建筑工程施工许可证时，同时办理安全监督、工程质量监督手续，依法应当申请领取施工许可证的建筑工程未取得施工许可证的，一律不得开工。相关手续由建房人携带相关材料到双江自治县住房和城乡建设局办理。

（二）工程投资额在 100 万元以下或者建筑面积在 1000 平方米以下的建筑工程，可以不申办施工许可证，县住房和城乡建设局及乡（镇）人民政府负责质量和安全监管。无需办理《建筑工程施工许可证》的居民自建 3 层以上或建筑面积在 500 平方米以上、1000 平方米以下的房屋，应委托具有相应资质等级的设计、施工单位进行设计、施工；3 层及以下或建筑面积在 500 平方米以下的自建房可委托建筑、结构专业设计人员进行设计，也可选用省内颁布发行的住房设计通用图集，并应委托具有相应执业资格的建筑工匠进行施工。在办理规划许可阶段向县自然资源局或乡（镇）人民政府提交相应证明材料。

第十四条 个人在城市规划区内因需要进行临时建设，由申请人向县自然资源局提交符合临时建设使用要求申请材料（包含土地来源文件等），县自然资源局应当自受理之日起十个工作日内（不含现场查勘、专家评审、空规委会审定时间）作出是否核发《临时建设工程规划许可证》的决定。

第十五条 重点项目管控区内个人住房危房改造办理建设工程规划许可证按照下列程序办理：

城市规划区内已纳入近期（五年）建设或改造计划重点项目的范围内，已取得不动产权证，现状个人住房存在建筑

重大安全隐患的，由个人向县自然资源部门提出申请，并提供由专业机构提供的鉴定证明和原房屋照片，对符合条件的进行公示，公示期满无异议，按原址原面积给予核发《建设工程规划许可证》或《乡村建设规划许可证》；如未按照规定内容进行建设的，一律不予办理不动产登记，城市建设涉及征收拆迁时，超建部分不予补偿。

第四章 建设管理

第十六条 取得《建设用地规划许可证》，《建设工程规划许可证》或《乡村建设规划许可证》，《建筑工程施工许可证》后在法定期限内尚未开工的，必须按规定办理延期手续。未办理延期手续或办理延期手续逾期仍未开工的，《建设用地规划许可证》，《建设工程规划许可证》或《乡村建设规划许可证》，《建筑工程施工许可证》自行失效。

第十七条 城乡居民自建房申请人是建设活动的实施主体，依法承担房屋建设、使用和安全责任。未经批准，不得擅自新建、改建、扩建、翻建自建房。

第十八条 城镇居民在取得的国有土地范围内的自建房未取得《建设工程规划许可证》或者未按照《建设工程规划许可证》的规定进行建设的、农村村民自建房未依法取得《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，依照《中华人民共和国城乡规划法》《云南省城乡规划条例》等有关规定处理。

第十九条 新建自建房必须按照规划条件、设计文件和相关标准规范施工，不得无图纸施工，严禁偷工减料或者擅自变更设计施工。县住房和城乡建设局应当加强城乡居民自

建房建设监督管理指导工作，并提供农村自建房设计通用图册，免费供农村居民自愿选择使用。

第二十条 从事自建房建筑活动的单位，应当依法取得施工资质证书，严格按照规定的业务范围承揽工程；从事自建房建筑活动的建筑工匠，应当经过县住房和城乡建设局的专业技术培训，依法取得合格证书，且只能承担农村2层及以下住房的建筑工程施工；未取得建筑施工资质的单位和执业资格的个人不得承揽工程。鉴定机构必须按照法律法规及技术规程从事鉴定工作，严禁违法从事房屋安全鉴定活动。

第二十一条 建房人应当选用符合工程质量要求的建筑材料和建筑构配件，不得要求施工方使用不符合工程质量要求的建筑材料和建筑构配件。鼓励城乡居民自建房采用绿色建筑技术、使用绿色建材，促进节能减排。生活污水必须经过化粪池处理后方可排放，注重人居环境提升治理工作。

第二十二条 建房人应对建设质量和施工安全负首要责任。承揽设计、施工、监理、勘查业务的主体对房屋工程质量终身负责。在施工过程中应当配备相应的个人防护用品，采取安全防护措施。施工中所用的施工设备应当安全可靠，设备操作人员应当遵守操作规程。监理方应当对施工安全进行监督管理，未委托工程监理单位或监理工程师的，建房人应履行监理职责。

第二十三条 依法办理《建筑工程施工许可证》的城乡居民自建房验收，严格执行工程竣工验收基本程序，主城区县工程质量监督站进行验收过程监督；主城区以外的城乡居民自建房根据属地管理原则组织验收。经验收合格，可按不动产登记相关规定向县不动产登记中心申请办理不动产登

记。

第二十四条 村（社区）委员会应当将居民自建房建设行为纳入村规民约、村务公开等内容，及时公开公示相关情况。乡（镇）人民政府、两农场管委会应加强城乡居民自建房全过程管理，落实宅基地申请审查到场、开工前丈量批放到场、建成后验收到场“三到场”要求。

第五章 安全管理

第二十五条 城乡居民自建房所有权人为房屋使用安全责任人。房屋所有权人与房屋使用人不一致的，房屋所有权人与房屋使用人按照约定承担房屋使用安全责任；没有约定或者约定不明的，房屋所有权人承担房屋使用安全责任。房屋所有权人下落不明或者房屋权属不清的，房屋使用人或者管理人承担房屋使用安全责任。

城乡居民自建房使用安全责任人承担下列房屋使用安全责任：

- （一）不得擅自加层或者拆改房屋主体承重结构；
- （二）对房屋进行日常安全检查、维护和修缮，及时消除安全隐患；
- （三）发现严重安全隐患的，及时向社区、村民委员会报告，并采取暂停使用、疏散人群、设置警示标志等应急措施；
- （四）保障房屋消防安全；
- （五）法律、法规、规章规定的其他责任。

第二十六条 城乡居民自建房存在下列情形之一，危及公共安全的，房屋使用安全责任人应当依法委托房屋安全鉴

定机构进行安全鉴定：

- （一）房屋出现明显下沉、裂缝、倾斜、腐蚀等情形；
- （二）因自然灾害及火灾、爆炸等事故导致房屋受损；
- （三）经过设计的城乡居民自建房，达到设计使用年限；
- （四）安全排查和日常巡查发现的其他明显安全隐患或者法律、法规、规章规定的其他情形。

第二十七条 经营性自建房的消防验收及消防验收备案。

属于国务院住房和城乡建设主管部门规定的特殊建设工程，应当依法申请消防验收的特殊建设工程竣工后，建设单位应当向县住房和城乡建设局申请消防验收，其他经营性自建房应当报向住房和城乡建设局消防验收备案。未经消防验收（备案）或者消防验收不合格的，禁止投入使用；依法抽查不合格的，应当停止使用。

公众聚集场所经营性自建房消防验收备案后，在投入使用、营业前，建设单位或者使用单位应当向县级以上地方人民政府消防救援大队申请消防安全检查，作出场所符合消防技术标准和管理规定的承诺，提交规定的材料，并对其承诺和材料的真实性负责，按程序申报行政许可。

不符合经营性场所消防技术标准要求、存在严重火灾隐患等可能威胁公共安全的，依法采取临时查封措施，严禁继续经营，并按相关规定进行处置。

第二十八条 城乡居民自建房未经审批，不得私自改变用途用做经营场所。城乡居民自建房用作经营场所的，实行申报审批制。改扩建的城乡居民自建房必须经具备资质能力的专业机构进行房屋安全鉴定，新建的城乡居民自建房必须

提供竣工验收证明；未经鉴定（验收）或鉴定（验收）不合格的，申请人不得用作经营场所。

第二十九条 使用自建房从事经营活动的，县市场监管局在办理相关经营许可前应对房屋的合法性、安全性进行核实。

第三十条 乡（镇）人民政府、两农场管委会应当落实属地责任，负责本辖区内城乡居民自建房安全监督管理工作，发挥村（社区）、物业、城管的前哨作用，对城乡居民自建房的安全进行日常监管，开展城乡居民自建房安全管理有关法律法规和安全知识的宣传，建立健全房屋安全管理员、网格化动态管理等制度，及时制止违法建设和其他危害房屋安全的行为。

第三十一条 县应急管理局应当制定全县自建房安全生产事故应急救援预案。发生安全生产事故后，房屋所有人或使用人应当按照国家有关事故报告和调查处理规定，及时、如实向村（社区）委员会报告，经乡（镇）人民政府、两农场管委会及时向县住房和城乡建设局、县应急管理局报告。

第六章 附则

第三十二条 各乡（镇）人民政府、两农场管委会、各相关部门工作人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊，导致发生建设工程质量和安全事故的，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；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十三条 违反本办法规定，阻碍自建房建设管理执法人员依法执行公务或造成其他不利后果的，依照相关法

律、法规、规章、规定处罚；造成损失的，依法进行赔偿；构成犯罪的，依法交由有关部门追究刑事责任。

第三十四条 法律、法规、上级文件另有规定的，从其规定。

第三十五条 本办法自发布之日起施行。