

南昌市青山湖区人民政府办公室文件

湖政办发〔2022〕32号

青山湖区人民政府办公室 关于印发《青山湖区农村自建房危房整治 审批管理暂行办法（试行）》的通知

各镇人民政府、街道办事处，高新技术产业园区管委会，区自然资源和规划局、区城管执法局、区农村农业局、区住建局：

《青山湖区农村自建房危房整治审批管理暂行办法（试行）》已经区政府同意，现印发给你们，请遵照执行。

青山湖区人民政府办公室

2022年10月9日

办公室

青山湖区农村自建房危房整治审批 管理暂行办法（试行）

为改善居民自建房住房条件和生活环境，着力解决青山湖区农村自建房危房户建房问题，进一步规范农村自建房屋建房管理，严格控制违法建设，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《南昌市农村村民住房建设管理条例》等相关文件精神，特制定本暂行办法。

一、组织机构

成立青山湖区农村自建房危房整治审批管理领导小组，由区政府分管领导担任组长，区住建局、区城管执法局主要领导担任副组长，各属地主要领导、分管领导、相关职能部门分管领导任成员，领导小组办公室设在区住建局。办公室主任由区住建局主要领导兼任，办公室主要负责农村自建房D类危房的审批材料统筹上报、审批、归档等工作。

二、总体原则

（一）规范从严原则。严格遵照“先规划后建设、先审批后建设”的指导思想，从严审批，从严监管，从严规范。所建房屋原则上不得超层超面积。如违反相关规定，取消建房资格，同时拆除违章部分建筑。

（二）整治对象原则。针对C类自建房，由产权人向属地进行申报，自行维修加固，经属地审核通过后，由属地组织城建、

城管等部门进行监管；针对D类自建房，经村、属地审核，并征求自然资源规划局青山湖分局、区城管执法局、区农业农村局等部门意见后，提交给领导小组办公室。领导小组办公室报分管区长同意，并提交区政府常务会审议。审议通过后，由区住建局下发青山湖区自建房D类危房整治审批许可。产权人（使用人）在取得审批许可后，自行拆除D类危房重建。

（三）规模适度原则。严禁一户多处建房，D类危房户原层数一层的，重建后占地面积不得超过130平方米；原层数超过两层以上（含）的，原则上按原面积、原层数重建；重建后房屋层高不超过3.5米，人字顶顶尖不超1.5米。

（四）违建熔断原则。暂行办法出台后，D级危房重建过程中，如发生违建并在48小时内未能拆除整改到位的，暂停该村建房审批资格，并严格按照区、镇相关文件精神追究相关人员责任。待其处置到位且之后两个月内未新发生违建处置不到位行为方可恢复审批资格；若6个月内同一镇三次发生违建处置不到位的，取消该镇审批资格。如同一时间段有3个镇新增违建且处置不到位，或我区违建形势快速恶化时，该暂行办法立即停止执行。

三、审批程序

（一）鉴定申请：产权人向区住建局提出危房鉴定申请，由区住建局委托的第三方鉴定机构进行鉴定，并出具危房鉴定书。提供其他鉴定机构出具的危房鉴定书，经区住建局审核，符合相关资质的，可作为有效鉴定申请依据。

（二）申请：农村自建房危房户凭区住建局委托的第三方

鉴定机构出具的 D 类危房鉴定书，向所在村委会提交自建房危房整治申请报告，附宅基地使用证或房屋产权证、危房鉴定书，委托有资质的设计单位出具的设计图纸、委托有资质的施工单位签订的施工合同、产权人（使用人）的《承诺书》、户主本人户口簿、身份证、房屋现状照片等相关材料。村委会收到申请材料后进行初步核实。

（三）评议：经村两委会提出初步意见后，由村两委会干部、危房改造涉及的邻居代表召开会议进行研究，由包片村干部说明申请人的家庭情况、住房现状和建房打算，与会人员表决，投票结果当场宣布，并形成会议纪要（得票率在 80% 以上方为有效。镇挂点领导必须到场参加会议，否则视为无效）。

（四）公示：评议通过后，村委会在相关醒目位置张贴农村自建房危房户名单公示牌（公示 7 个工作日），公示结束后，属地对无异议的 D 类农村自建房危房进行初审。

（五）初审：村委会将《青山湖区农村自建房 D 类危房整治申请表》和宅基地使用证或房屋产权证（无上述两证的可提供原房屋建房许可证或由村委会出具相关证明）、建房户与村委会签订的《不进行违法建设和人字顶不计入拆迁面积的承诺书》、无第二处宅基地的证明（由村委会提供）、户主本人户口簿和身份证原件及复印件、房屋现状照片等相关材料报属地。属地集中将《青山湖区农村自建房 D 类危房整治申请表》等相关材料进行初审并形成会议纪要。在征求自然资源局青山湖分局、区城管执法局、区农业农村局等部门意见后，报领导小组办公室。

（六） 审议：属地集中将《青山湖区农村自建房 D 类危房整治申请表》等相关材料报领导小组办公室，由领导小组办公室报分管区长同意，并提交区政府常务会审议。审议通过后，区住建局下发青山湖区自建房 D 类危房整治审批许可。

（八） 施工：建房户在取得审批许可，正式施工前向属地申请放验线，属地组织有关人员按已批准的设计图、面积和坐标放验线，参加人员分别在放验线表上签字后，方可开工建设。建设过程中，区城管执法局负责现场监控；区住建局负责质量安全监督工作；自然资源规划局青山湖分局负责重建房屋的规划指标审定工作；区农业农村局负责行业指导工作。

（九） 验收：危房整治完成后，属地召集相关各职能部门到现场进行验收，验收合格后，区、属地、村（社区）三级在重点整治台账上，实行销号管理，整治一户、验收一户、销号一户。

四、加强管理、落实责任

1、强化组织领导。农村自建房危房户建房审批工作是切实改善群众居住条件的重大民生工作，也是科学疏导建房需求缓解控违工作压力的重要工作举措。全区各级各部门要高度重视，属地党政领导要切实担负起蹲点领导责任、各村主要负责人作为第一责任人要亲自过问，精心组织，按照轻重缓急原则，本着实事求是态度，切实解决农村自建房危房户的住房问题，分期分批逐步审批。

2、强化舆论引导。采取粉刷永久性标语，悬挂宣传横幅，出动宣传车等多种形式在全区范围内巡回宣传控制违章搭建的

有关政策要求，帮助村民树立依法依规建设的意识，通过频繁展开宣传攻势，营造疏堵结合的浓厚氛围。

3、强化巡查管控。按照“条块结合、村为主体、上下联动、齐抓共管”的原则，认真做好辖区内农村自建房的管理工作，建立执法巡查、属地排查、暗访督查的监督机制，加强对依规建房的监管力度和违法建设的巡查力度，发现问题及时报告、及时处置，加强非法占地、违法建设的查处和拆除的工作。

4、强化监督问责。对区、镇、村干部在建房申报审查过程中弄虚作假、徇私舞弊，在巡查过程中玩忽职守、瞒报漏报等违法违纪行为，依法依规进行认真查处，从严追究纪律和法律责任。

五、其他

- 1、本暂行办法未尽事宜，参照有关法律、法规、规章执行。
- 2、本暂行办法自颁布之日起试行。

青山湖区农村自建房 D 类危房整治审批表

房屋坐落		建筑面积		使用性质	
鉴定单位			统一信用代码		
房屋户主		层数		所辖镇（园区）	所辖村（社区）
设计单位					
施工单位			监理单位		
村委会（社区）意见			镇（园区）意见		
	（公章）			（公章）	
	年 月 日			年 月 日	
城市管理部门意见			自然资源和规划部门意见		
	（公章）			（公章）	
	年 月 日			年 月 日	
住建部门意见			农业农村局意见		
	（公章）			（公章）	
	年 月 日			年 月 日	

备注：1、D类拆除新建需要联合备案

2、如产权人涉及多人，所有产权人均应签字申请。如产权人较多，可以在反面补充签字。

青山湖区自建房 D 类危房申请所需材料

- 1、农村自建房的 D 类危房申请报告（报告上需村小组长、分管干部、村长、书记签字并盖章）；
- 2、原有住房全貌照片；
- 3、承诺书，承诺按时建房，不超高超层超面积（需建房户、分管干部、村长、书记签字并盖章）；
- 4、建房户身份证、全家户口及旧房房产证复印件一份，并上交房产证原件，无房产手续的需由村委会开具无房证明；
- 5、村委会开具无第二处宅基地证明；
- 6、如建房户与旧房持证人不是同一人，需由村委会出具关系证明并加盖派出所公章；
- 7、公示照片 2 张；
- 8、村民代表大会同意申报的复印件（需有镇蹲点领导签字）；
- 9、农村自建房 D 类危房整治审批申请表，即正式表。

申请报告规范

报 告

_____镇(园区)农村自建房危房整治审批管理领导小组:

申请人姓名, 申请人家庭基本情况, 是否五保、低保、残疾人员, 家中现住房屋基本情况(面积、结构、层次), 申请改建的原因, 想要申请改建或修缮的面积、结构、层次。

村书记、主任、分管干部、村小组长签字:

盖章:

申请人: XXX

XX年XX月XX日

证 明

兹有我村村民 _____ 家庭住房困难，现申请进行房屋改建，该家庭在我村无第二处宅基地。

特此证明！

村委会

建房承诺书

_____镇（园区）农村自建房危房整治审批管理领导小组办公室：

为了更好的推进农房建设，保证房屋建设质量，提高村镇建设品位，本人将在_____村委会_____村小组_____拟建一栋_____结构_____层，占地_____平方米的房屋，根据有关规定，本人愿严格按照相关规定进行审批和建设，现承诺如下：

- 1、按规定程序报批报建；
- 2、保证先批后建，并且保证建设施工安全；
- 3、严格按审批面积和层数建房；
- 4、取得开工通知后动工，动工一个月内保证完工；
- 5、施工中建筑材料堆放不影响交通和他人日常生活，新房建好后对房前屋后堆放的建筑材料（垃圾）十日内清理完毕；
- 7、对于不按批准的面积、层数及户型施工的，按违章建筑处理，自行拆除，由此造成的一切经济损失由建房户个人负责。
- 8、本人自愿交纳建房保证金壹万元到村，作为执行相关规定的承诺金，如有违反，愿接受整改、拆除等处罚。

承诺人：（摁指印） 身份证号：

年 月 日

公 示

各位村民：

经本人申请，提交村两委会初审，并经村民代表大会决定，通过我村申请农房原址改建户进行公示，如有异议，欢迎举报。

姓名	家庭人口	现有住房面积	是否有第二处住房

举报电话： 村委会

镇人民政府：

综合执法办公室：

城建办：

镇纪检办：

村委会

年 月 日

镇农房建设放线表

年 月 日

单 位	建房 户	审批 面积	审批 层次	东 至	南 至	西 至	北 至
放 线				村 委 会 签 字			
东 西 (米)	南 北 (米)	占地面积		包片干部		分管干部	
				村主任		村书记	
镇规建办签字		镇控违办签字		综合执法办公 室签字		镇政府签字	
备注：							

镇农房建设验收表

年 月 日

单 位	建房户	审批 面积	审批 层次	东 至	南 至	西 至	北 至
验 收				村 委 会 签 字			
东 西 (米)	南 北 (米)	占 地 面 积		(米) (米)			
镇规建办签字		镇控违办签字		综合执法办 公 室 签 字		镇政府签字	
备注：							