

CLDR-2026-01003

慈政办发〔2026〕8号

**慈利县人民政府办公室
关于印发《慈利县国有土地和县城开发边界内
居民自建房管理办法》的通知**

各乡镇人民政府、街道办事处，县直及驻慈各单位：

《慈利县国有土地和县城开发边界内自建房管理办法》经县人民政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

慈利县人民政府办公室

2026年9月2日

慈利县国有土地和县城开发边界内 居民自建房管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范和加强县城开发边界内居民建房管理，合理利用土地资源，改善人居环境，促进城市更新，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》《中华人民共和国文物保护法》《中华人民共和国人民防空法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《湖南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》《湖南省居民自建房安全管理若干规定》《湖南省人民政府办公厅关于〈湖南省居民自建房安全管理若干规定〉实施工作的意见》（湘政办发〔2023〕7号）《湖南省工程建设项目审批制度改革工作领导小组办公室关于印发〈湖南省限额以上居民自建房审批管理指南〉的通知》（湘工改办〔2023〕1号）《湖南省住房和城乡建设厅湖南省人力资源和社会保障厅关于印发〈湖南省乡村建设工匠管理办法〉的通知》（湘建村〔2022〕166号）、《张家界市农村村民住房规划建设管理规定》等法律法规、政策规定，结合我县实际，特制定本办法。

第二条 县域范围内居民在依法取得国有土地使用权的土地上建住宅及构筑物、在县城开发边界范围内依法取得的宅基地

上建住宅及构筑物（以下简称自建房），改（扩）建、重建适用本办法。

第三条 本办法所称县城开发边界是指《慈利县国土空间规划（2021-2035）》划定的零阳街道和金慈街道位于县城开发边界内的范围。

本办法所称改建是指居民在旧房主体没有全部拆除，改变原有房屋承重结构体系或超过原结构承载能力进行建设的行为。

本办法所称扩建是指居民在旧房主体没有全部拆除的基础上，扩大占地面积或者不扩大占地面积在原有房屋上加层建设房屋的行为。

本办法所称重建是指居民拆除原有房屋在原宅基地或原国有建设用地上修建住宅房屋的行为。

本办法所称“限额”以上居民自建房，是指三层及以上，且工程投资额在30万元以上或建筑面积在300平方米以上的居民自建房；其他居民自建房（简称“限额”以下自建房）。

第二章 管理职责

第四条 部门管理职责

（一）县自然资源局职责

1. 负责县城城镇开发边界范围内和全县国有建设用地上居民建房的规划审批和核实；

2. 负责出具宅基地重建的用地规划意见和房屋权属登记等监督管理服务工作；

3. 负责国有林场、园艺场职工、农民自建房的审批工作。

（二）县农业农村局职责

1. 负责指导街道办事处做好集体土地上居民住房重建宅基地批准书核发工作。

2. 负责出具县园艺场职工建房资格审查意见。

（三）县住房和城乡建设局职责

1. 负责依法办理“限额”以上居民自建房的施工图审查、质量安全监督、施工许可、竣工验收备案等手续；

2. 负责对居民住房改（扩）建进行指导，定期组织对居民住房改（扩）建情况进行抽查，检查按图施工、质量安全等情况，督促街道办事处和居民委员会严格落实农村住房改（扩）建管理规定；

3. 负责对房屋安全鉴定报告的真实性、准确性进行监督检查。

（四）县城市管理和综合执法局职责

负责规范居民建房建筑施工场地封闭作业管理、渣土处置和临时占用公共市政设施管理等工作。

（五）消防部门职责

指导居民自建房人员密集场所的消防安全管理。

（六）县水利局职责

负责提供居民建房涉及河道、水利设施保护范围、建设控制

地带内建设项目的选址意见。

（七）县文化旅游广电体育局职责

负责提供居民建房涉及文物保护单位保护范围、建设控制地带内建设项目的选址意见。

（八）县林业局职责

负责出具县国有林场职工建房资格审查意见

（九）其他部门职责

县市场监督管理、教育、公安、商务、应急管理、民政、交通运输、生态环境、电力、国防动员等部门按照各自职能职责，做好居民自建房安全监督管理工作，负责居民住房建设的相关管理服务工作。

第五条 街道办事处职责

（一）负责办理县城城镇开发边界内村民自建房重建、改（扩）建的宅基地审批手续；

（二）落实属地责任，负责本辖区内居民自建房安全监督管理日常工作，建立健全用地、规划、建设管理机制，完善工作制度，充实技术力量，明确适应工作需要的居民建房专职管理人员，有效实施批后监管。落实日常巡查，建立巡查和到场台账、质量安全检查记录备查。

（三）负责居民住房建设的管理、监督和服务工作，根据法律法规授权以及县人民政府有关主管部门的委托，实施居民住房建设有关行政审批和综合执法，加强对建设工匠从业行为进行日

常监督和管理，配合县住房和城乡建设局开展相关培训，处理好个人之间、个人与单位之间的争议。

（四）负责核查居民住房用作生产经营或出租情况，不符合相关要求的，应及时制止生产经营或出租活动，并报告县市场监督管理局、县住房和城乡建设局依法依规处理。

第六条 村（居）民委员会职责

（一）村（居）民委员会是居民建房日常监管的基层组织，制定村规民约促进本村（居）范围内居民规范住房用地、规划、建设行为，协助街道办事处做好居民住房建设和使用安全监督管理工作，发现违法、违规建设行为及时劝阻，并上报街道办事处。

（二）协调处理居民之间的争议。

第三章 一般规定

第七条 自建房重建、改（扩）建予以批准的情形：

（一）符合县城控制性详细规划。

（二）依法取得建设用地规划许可证、不动产权证（土地使用证）和建设工程规划许可证。

（三）履行人民防空法、建筑法，安全生产法等法律规定义务，依法办理人防审批、施工许可等手续。

第八条 自建房重建、改（扩）建不予批准的情形：

（一）个人违法受让农村集体经济组织土地建房的；

- (二) 宅基地不符合“一户一宅”规定的;
- (三) 不是本集体经济组织成员申报宅基地重建、改(扩建)的;
- (四) 原有住房因政策性原因被征收已补偿安置的;
- (五) 地上有违法建筑物而未先行处理的;
- (六) 经县人民政府已明确建设项目范围;
- (七) 申请房屋改(扩)建, 经安全鉴定为 C、D 级的;
- (八) 法律法规规定的其他不符合自建房审批的情形。

第九条 改(扩)建的居民住房应当为已核发《建设工程规划许可证》和已办理不动产登记且旧房主体没有全部拆除的房屋。居民住房改(扩)建改变房屋结构的, 申请前应当提供县住建部门审批通过的设计施工图, 不能提供的, 不得进行改(扩)建。

改建改变原承重结构体系或超过原结构承载能力的, 由所在地街道办事处指导改建房屋居民委托具有相应资质的设计单位出具设计方案, 报县住房和城乡建设局审查备案后施工建设。

第十条 县城开发边界范围内不得新建居民自建房, 征地拆迁时不再实行宅基地安置。金慈街道属县城开发边界范围内的, 原则不得重建、改(扩)建, 因房屋已成 C、D 级危房的居民应及时向本村(居)报告, 由村(居)以文字的形式逐级报县人民政府采取一事一议的方式研究解决。

第十一条 县城开发边界范围内使用国有划拨土地的世居户, 且使用权人未发生改变的, 依据本人申请自建房重建、改(扩)

建设，可以保留国有划拨土地性质不变，其他情形应当依法出让土地使用权。

第十二条 规划控制要求

临主次干道重建不超过六层，非临主次干道重建不超过四层；依县城控规或个人申请，自建房一层或整体明确为商业，商业部分按商业用途缴纳土地出让金。

自建房底层层高均不得超过 3.9 米，二层及以上楼层层高不得超过 3.6 米（含 3.6 米）。房屋正负零标高按入户主道路计算，房屋自正负零至屋顶总高度不得超过规划审批高度。

隔热层采用坡屋顶形式，屋脊最高高度低于 2.2 米，仅做隔热使用。

第十三条 产业开发区范围内，在纳入工业园近期规划建设范围内的，不得改（扩）建、重建，经鉴定为 C、D 级的，可依法评估后进行征收补偿安置。不在工业集中区近期规划建设范围内的原地重建，建筑层数不超过三层，总建筑面积不超过 300 平方米。

第十四条 已取得不动产权证（土地使用证），但未取得《建设工程规划许可证》，符合规划的，根据本办法规定的条件审批，不符合规划的，依法收回土地使用权。

第十五条 已取得《建设用地规划许可证》，但未取得《不动产权证》（土地使用证）和《建设工程规划许可证》的，不再办证，对已取得的证件视有效期情况依法注销或撤回。

第十六条 居民建房风貌要与周边建筑色调保持协调，既要体现出层次感，也要体现出和谐感。建筑外观推荐使用我县土家族传统建筑构件元素，主要包括坡屋顶(歇山顶)、穿斗坊、七字挑或十字挑、木栏扶手、小青瓦、浅灰墙、花格窗、吊柱等。

第十七条 按照“先批后建”的原则，居民自建房改(扩)建、重建房屋的，应当依法办理用地、规划、建设等手续，改建需办理备案，按照法律法规、规章的规定进行建设，不得擅自更改。

第四章 审批制度

第十八条 宅基地批准书办理程序

(一)提交申请。符合宅基地重建、改(扩)建申请条件的村民，持下列材料以户为单位向所在街道办事处书面申请。

1. 宅基地和建房(规划许可)申请表;
2. 宅基地使用承诺书;
3. 原集体土地建设用地使用证或不动产权证;
4. 申请人身份证和户口簿;
5. 拆旧建新协议书;
6. 改(扩)建房屋安全鉴定报告;
7. 法律法规、规章另有规定需要提供的材料。

(二)现场核查。街道办事处对申请资料齐全的，应当自收

到申请之日起 5 个工作日内组织相关单位和人员现场核查。

（三）审核审批。街道办事处根据申报材料及现场核查情况，组织相关部门人员进行联合会审，对符合批准条件的，应当在 7 个工作日内给申请人核发《农村宅基地批准书》；对不符合许可条件的，应当出具不予许可决定书并说明理由。

第十九条 建设工程规划许可按下列程序办理

（一）申请。使用权人持不动产权证书（土地使用证、宅基地批准书）在政务服务大厅自然资源专区窗口提出建房申请。

（二）受理。县自然资源局收到申请后，5 个工作日内及时组织相关人员进行现场勘查，初审后 2 个工作日内决定是否受理。

（三）提交资料

1. 申请报告（组、村（居）民委员会、自然资源所、街道办事处签署意见）；

2. 宗地图、工程规划红线图和建筑工程设计方案；

3. 不动产权证书或国有土地使用证，国有出让土地应提交土地出让合同；

4. 本人身份证原件及复印件；

5. 建设工程设计方案利害关系人意见；

6. 如涉及公路、人防、水利、电业等部门的需出具相关意见。

7. 改（扩）建应取得住建部门审核通过的建筑施工图。

8. 法律法规规定的其他材料。

（四）审批。符合申请条件，资料齐全后 10 个工作日依法

做出行政许可。

第二十条 居民确需建设“限额”以上自建房的，取得用地规划手续后，需到县住建局依法办理施工图审查、质量安全监督、施工许可、竣工验收备案等手续。县住建局自收到居民“限额”以上建房申请及符合要求的申报材料后，应当及时推送并督促施工图审查机构进行结构安全性审查，于13个工作日内完成施工图结构安全审查，并出具审查意见，审查合格后于2个工作日内出具结构安全审查备案意见，并于5个工作日内完成质量安全监督手续的办理及建筑工程施工许可证的核发。

（一）办理施工图审查需提交的材料

1. 《建设工程规划许可证》及审批的规划总图；
2. 有资质勘察单位提供的符合监管要求的地质勘察报告及见证资料；
3. 有资质设计单位提供的结构计算书及建筑、结构、水电等施工图。

（二）办理质量安全监督手续及核发施工许可需提交的材料

1. 建筑工程施工许可申请表；
2. 申请人身份证复印件；
3. 用地、规划证明文件复印件；
4. 施工图审查报告书及备案意见；
5. 建设工程施工合同；
6. 建设工程监理合同（自愿）；

7. 工程质量安全监督申报书；
8. 建筑意外伤害保险保单；
9. 安全生产条件审查申请报告；
10. 五方责任主体法人授权委托书及项目负责人工程质量终身责任承诺书。
11. 工程质量检测合同及扬尘污染防治治理承诺书。

第五章 建设管理

第二十一条 建房户取得建设工程规划许可手续后，“限额”以下的报村（居）民委员会备案，在村（居）民委员会的监督下与培训合格的建筑工匠签订协议，“限额”以上的还需取得施工许可手续，然后向县自然资源局提出定位放线申请，县自然资源局在5个工作日内组织街道、居民委员会到现场放线定位。基坑基槽完工后，建房户向县自然资源局申请复验，县自然资源局在收到建房户验收申请的5个工作日内组织村（居）民委员会、街道办事处进行基坑基槽验收（限额以上还需县住房和城乡建设局质量监督机构参加）。验收合格的，由县自然资源局发放建设工程规划许可公告牌。街道办事处、村（居）民委员会**及时进行跟踪检查**，对房屋的楼层、高度、屋顶、建筑外观等要素，和审批要点进行比对，在《自建房监管手册》“分步验收表”上均应当记载签名，进入竣工验收的档册。

第二十二条 自建房建筑材料堆放严禁占用交通道路，其他建筑垃圾、渣土应当及时自行清运干净，不得随意倾倒、抛撒。

第二十三条 自建房应当使用符合国家和省规定标准的建筑材料、建筑构（配）件和设备。鼓励使用绿色节能建筑材料、技术，采用装配式建筑。

第六章 竣工验收

第二十四条 县自然资源局负责规划核实；县住房和城乡建设局负责监督“限额”以上居民自建房竣工验收及备案管理。

第二十五条 建房居民向县自然资源部门提出竣工验收申请，县自然资源局对用地和规划指标进行核实，合格的出具规划核实意见书；规划核实不合格的，提出整改意见，整改到位后出具核实意见书。无法整改到位的，由县自然资源局移交县城市管理和综合执法局依法处理。

第二十六条 居民自建房验收合格方可投入使用，建房户凭规划核实意见、工程质量竣工验收备案手续到县不动产登记机构申请办理不动产权属登记。

未通过用地核验和规划核实、工程竣工质量验收的居民自建房，不得入住和办理不动产权属登记。擅自投入使用的，由街道办事处责令停止使用。

第七章 法律责任

第二十七条 街道办事处根据《湖南省居民自建房安全管理若干规定》和其他有关法律法规以及省人民政府命令、决定，实施县级人民政府有关主管部门负责的居民自建房安全管理有关行政处罚。

第二十八条 未取得《建设工程规划许可证》或未按照《建设工程规划许可证》的规定进行建设的居民自建房，由县城市管理和综合执法局依法处理。

第二十九条 重建、改建、扩建“限额”以上居民自建房已办理《建设工程规划许可证》，但未依法办理施工图审查、质量安全监督、施工许可、竣工验收备案等手续的，由县城市管理和综合执法局依法处理。

在使用过程中擅自加层或者拆改房屋主体承重结构的，由县城市管理和综合执法局处理。

第三十条 违反本办法规定批准用地建房的，其批准文件无效，对非法批准的直接责任人和主管人员，依法追究责任人，并依法收回非法批准使用的土地。

第三十一条 相关主管部门、街道办事处以及居民委员会的相关责任人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予处分；依照相关规定追究相关责任；构成犯罪的，移送司法机关处理。

第八章 附 则

第三十二条 国有林场、园艺场职工、农民在场内建房，参照农村村民申请建房的有关规定执行。由建房户提出申请，经林场、园艺场主管部门审核“一户一宅”和职工身份等情况，县自然资源局核发建设用地规划许可证、国有划拨土地批准书和建设工程规划许可证。

第三十三条 乡镇城镇开发边界范围内居民自建房建设工程规划许可证参照本办法，由居民报乡镇自然资源所审批。

第三十四条 纳入城市更新项目的，结合本办法制定实施方案，经县人民政府常务会议审定后，按方案执行。

第三十五条 本办法由县自然资源局、县农业农村局、县住房和城乡建设局按照职能职责分别负责解释。

第三十六条 本办法自公布之日起施行，有效期五年。

第三十七条 本办法自印发之日起施行，原《慈利县人民政府办公室关于印发<慈利县国有土地和县城开发边界内自建房管理办法>的通知》（慈政办发〔2025〕5号）自动废止。

