

永济市人民政府办公室文件

永政办规发〔2023〕1号

永济市人民政府办公室 关于印发《永济市农村自建房建设管理办法 (试行)》的通知

各镇（街道），市直各有关单位，永济经济技术开发区管委会：

《永济市农村自建房建设管理办法(试行)》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

永济市人民政府办公室

2023年5月22日

（此件公开发布）

永济市农村自建房建设管理办法(试行)

第一章 总 则

第一条 为加强农村自建房建设管理，引导农民住宅建设合理、节约集约利用土地，促进农民集中居住，推进乡村振兴战略实施，根据山西省人民政府办公厅印发的“四办法一标准”，立足我市实际，制定本管理办法。

第二条 本办法适用于全市城镇开发边界以外农村集体建设用地上的新建、改建、扩建、翻建农村住房(以下统称“自建房”)的规划建设管理。

第三条 本办法中下列用语的含义是：

(一)农村村民，是指具有农村集体经济组织成员资格的成员。

(二)农村宅基地，是指村民用于建造住宅及其附属设施的集体建设用地，包括住房、附属用房和庭院等用地。

(三)农村自建低层房是由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建造的建筑面积在300平方米以内、两层以下(含两层)、结构构件跨度小于6米的住房和村集体建设用于办公室、警务室、卫生室、便民服务点、农产品加工作坊的房屋建筑。

(四)农村其他用房。指前款规定之外的其他农村房屋建筑。

第二章 宅基地规划申请审查

第四条 农村自建房规划审批实行宅基地审批与建房规划审批合并办理,以户为单位申请、组级讨论公示、村级审查、各镇(街道)审批,按照《永济市人民政府办公室关于进一步做好农村宅基地审批管理工作的实施意见》(永政办发〔2021〕30号)实施。

第五条 市人民政府委托各镇(街道)实施农村自建房规划审批。村民委员会应当在各镇(街道)的领导下对农村自建房规划申请进行初审并提供审批手续办理指导或者代办服务。

第六条 农村自建房必须符合村庄规划(未编制村庄规划的应当符合乡镇国土空间规划)和相关专项规划。

第七条 新申请宅基地规划审批的,应当尽量使用原有宅基地和村内空闲地。确需占用农用地的,应当依法先行办理农用地转用审批手续。不得占用永久基本农田。自然资源部门根据农业农村部门提供的农民建房新增建设用地需求,统筹安排新增建设用地计划指标,保障村民住宅建设用地。

第八条 对原有合法宅基地上村民住房规划审批,实行申报承诺制,申请人应当书面向各镇(街道)承诺符合当地村庄规划(未编制村庄规划的应当符合乡镇国土空间规划)和相关专项规划的管控要求,符合镇(街道)有关农村自建房建筑位置、面积、层数、层高、建筑风貌等相关标准和规范要求,并对其真实性、

完整性承担主体责任。

第九条 经批准用地建房的村民，应当在开工前向各镇（街道）申请划定宅基地用地范围。各镇（街道）应当在收到申请后5日内完成开工查验，实地丈量批放宅基地，确定四至及建房位置。

第三章 建设标准

第十条 农村自建低层房屋建筑层数不超过两层（含两层），平屋面层高不宜超过3.6米，单层砌体结构房屋层高不应超过4米，坡屋面的檐口高度不得超过7.5米（指室外地坪到建筑物檐口），屋脊高度不得超过10米。

第十一条 永济市处于8度抗震设防烈度区域，农村自建房的结构应采取圈梁、构造柱等措施保证房屋整体性，满足抗震性能，地基与基础、主体结构、屋面工程等施工质量必须符合相关验收规范。

第十二条 鼓励农民建设具有晋南风格和风貌特色的民居，可通过各镇（街道）规划建设管理办公室免费选用《运城市农村自建低层房屋设计、施工通用图集》第三册。

第十三条 大力推广装配式技术，推广应用建筑墙体保温和太阳能光热、光伏等绿色建筑技术。农村房屋建筑必须选用合格的建筑材料，鼓励使用新型节能环保材料、本土材料，严禁使用

易燃可燃材料作为夹芯层或复合保温层的彩钢板建筑材料。

第十四条 具体建房标准执行《农村宅基地自建房住房技术指南（标准）》（山西省工程建设地方标准 DBJ04/T416-2020）。

第四章 建设程序

第十五条 农村自建低层房屋建设程序

（一）建房人新申请宅基地的，向各镇（街道）提交《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》（见附件1）；在原有合法宅基地上建设的向各镇（街道）提交《农村自建房承诺书》（见附件2）。

（二）各镇（街道）依法依规对建房人取得房屋建设用地和规划进行审批，出具《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》（见附件3）。

（三）建房人确定符合要求的设计图。

（四）建房人选定符合要求的施工方，并签订书面合同（见附件6）。

（五）建房人填写《农村自建低层房屋开工登记表》（见附件7），报各镇（街道）规划建设办公室登记，由镇（街道）组织人员实地查看复核，并出具审批意见。

（六）施工方按照设计图、国家规定的施工技术标准和操作规程施工。

（七）建房人组织设计、施工、监理等参建各方进行房屋竣工验收，并填写《农村自建低层房屋竣工验收表》（见附件8），报各镇（街道）规划建设办公室存档。

（八）农户建房完工后应当及时申请验收，镇（街道）要组织相关部门进行验收，并出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》（见附件9）。

（九）通过验收的农户，可以向不动产登记部门申请办理不动产登记。

第十六条 农村其他房屋建筑活动必须严格执行工程建设项目基本建设程序，落实建筑许可、工程发包与承包、工程监理、安全生产、工程质量、竣工验收、不动产登记等监督管理要求。

第五章 监督与管理

第十七条 市农业农村局、市自然资源局对各镇（街道）的农村宅基地审批管理工作进行指导和监督。

第十八条 市自然资源局应加强各镇（街道）农村自建房规划管理的业务指导和监督，负责做好全市农村自建房不动产登记发证工作，对未经审批私自建设或验收不合格的不予办理确权登记及不动产证。

第十九条 市住房和城乡建设管理局负责指导各镇（街道）农村自建低层房屋建设工作，对从业人员进行培训和信用管理，

通过政府购买服务，对农村自建低层房屋建设活动提供免费监理服务和技术指导；市住房和城乡建设管理局负责对农村其他房屋建筑活动进行管理，应当依法依规做好监督管理相关工作。

第二十条 各镇（街道）负责对本辖区内村民宅基地和建房规划进行审批、对农民自建低层房屋和农村其他房屋进行现场监督管理和服务。负责对本辖区内村民建房的建筑活动进行现场管理，对施工过程进行现场巡查，对发现的违法违规行为和安全隐患及时依法依规处置。各镇（街道）应根据本办法制定各自辖区内农村自建底层房屋建设管理审批程序。

第二十一条 各村民委员会在各镇（街道）指导下，制定农村房屋建设自治管理内容的村规民约，从房屋安全和村容村貌角度引导农民在自建房新建、改建、扩建、翻建中不宜采用彩钢瓦做为房屋建筑材料；引导村民免费选用《运城市农村自建低层房屋设计、施工通用图集》第三册，建设具有晋南风格风貌的特色民居；协助村民办理农村房屋建设有关手续；对农村房屋建设中的违法行为及时劝阻，并向镇（街道）报告。

第六章 附 则

第二十二条 本办法自 2023 年 5 月 22 日起施行，有效期 2 年。本办法由市住建局负责解读。

- 附件：1.农村宅基地和建房（规划许可）申请表
2.农村自建房承诺书
3.农村宅基地和建房（规划许可）审批表
4.乡村建设规划许可证
5.农村宅基地批准书
6.山西省农村自建低层房屋施工合同（试行）
7.农村自建低层房屋开工登记表
8.农村自建低层房屋竣工验收表
9.农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

附件 1

农村宅基地和建房（规划许可）申请表

申请户 主信息	姓名		性别		年龄		联系电话	
	身份证号				户口所在地			
现宅基地及 建房情况	宅基地面积	m ²	建筑面积	m ²		权属证书号		
	现宅基地处置情况	1.保留（ m ² ）； 2.退给村集体；3.其他（ ）						
拟申请 宅基地 及建房 情况	宅基地面积	m ²		房基占地面积	m ²			
	地址							
	四至	东至：	南至：			建房类型：1.原址翻建 2.改扩建 3.异址新建		
		西至：	北至：					
	地类	1.建设用地 2.未利用地 3.农用地（耕地、林地、草地、其它_____）						
	住房建筑面积	m ²	建筑层数	层	建筑高度	米		
相邻权利人意见：								
申请理由	申请人： 年 月 日							
村民小组意见	负责人： 年 月 日							
村集体 经济组 织或村 民委员 会意见	负责人： 年 月 日 (盖章)							

注：附件一式三份，一份由建房户保存、一份由村委会保存、一份由各镇（街道）保存。

附件 2

农村自建房承诺书

因（1.分户新建住房 2.按照规划迁址新建住房 3.原址改、扩、翻建住房 4.其他）需要，本人申请在_____乡（镇、街道）村_____组使用宅基地建房，现郑重承诺：

1.本人及家庭成员符合“一户一宅”申请条件，申请材料真实有效；

2.宅基地自建房申请经批准后，我将严格按照审批层数、位置和面积动工建设，在批准后_____月内建成并使用；

3.新建房屋符合镇（街道）编制的乡村规划建筑风格风貌。

4.新住房建设完成后，按照规定_____日内拆除旧房，并无偿退出原有宅基地。

如有隐瞒或未履行承诺，本人愿承担一切经济 and 法律责任。

承诺人：

年 月 日

宅 基 地 坐 落 平 面 位 置 图	现场踏勘人员： 年 月 日
	制图人： 年 月 日
	图中需载明宅基地的具体位置、长宽、四至，并标明与永久性参照物的具体距离。
备注	图中需载明宅基地的具体位置、长宽、四至，并标明与永久性参照物的具体距离。

附件 4

中华人民共和国
乡村建设规划许可证

乡字第_____号

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》和国家有关规定，经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

发证机关：

日期：

建设单位（个人）	
建设项目名称	
建设位置	
建设规模	
附图及附件名称	

遵守事项：

附件 5

农村宅基地批准书

农宅字_____号

根据《中华人民共和国土地管理法》规定，本项农村村民宅基地用地已经有关机关批准，特发此书。

请严格按照本批准书要求使用宅基地。

颁发机关（章）

年 月 日

户主姓名	
批准用地面积	平方米
其中：房基占地	平方米
土地所有权人	
土地用途	
土地坐落 (详见附图)	
四 至	东 南
	西 北
批准书有效期	自年月至年月
备注	

农村宅基地批准书 (存根)

农宅字_____号

房主姓名		
批准用地面积	平方米	
房基占地面积	平方米	
土地所有权人		
土地用途		
土地坐落		
四 至	东	南
	西	北
批准书有效期	自 年 月至 年 月	
备注		

附图：

农宅字_____号

宅 基 地 坐 落 平 面 位 置 图	
备 注	图中需载明宅基地的具体位置、长宽、四至，并标明与永久性参照物的具体距离。

填写说明：

- 1.编号规则：编号数字共 16 位，前 6 位数字按照《中华人民共和国行政区划代码》（详见民政部网站 www.mca.gov.cn）执行；7—9 位数字表示街道（地区）办事处、镇、乡（苏木），按 GB/T10114 的规定执行；10—13 位数字代表证书发放年份；14—16 位数字代表证书发放序号。
- 2.批准书有效期：指按照本省（区、市）宅基地管理有关规定，宅基地申请批准后农户必须开工建设的时间。

附件 6

合同编号：_____

山西省农村自建低层房屋施工合同（试行）

（示范文本）

山西省住房和城乡建设厅

制定

山西省市场监督管理局

使用说明

一、本合同范本适用农村自建低层房屋，指建筑面积在 300 平方米以内、两层以下（含两层）、跨度小于 6 米的，农民自建自住或者村集体建设用于办公室、警务室、卫生室、便民服务点、农产品加工作坊的房屋建筑；

二、承揽农村自建低层房屋建筑施工的承包人，可以是有资质的建筑设计、施工单位；或依法成立的农房建设专业合作社、农房建设公司、建设类劳务公司等。

三、“合同编号”，建房人向所在乡（镇）人民政府申请开工登记时，由乡（镇）人民政府统一编号。格式为：NF—乡镇行政区划代码—年份—建房顺序排号。例如：山西省长治市沁源县沁河镇 2021 年第一户登记新建房屋，合同编号应为 NF—140431100000—20210001。

发包人：_____

承包人：_____

根据《中华人民共和国民法典》《山西省农村集体建设用地房屋建筑设计施工监理管理服务办法（试行）》以及其他有关法律规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就低层房屋建设(以下简称建房)施工有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、建房概况

1.工程名称：_____

2.建房地地点：_____

3.建房规模：_____层，总建筑面积_____m²；结构形式

(在□中以划√方式选定，只能选择一项)：□框架结构； □砖混结构；
□木结构；□其他_____。

4.宅基地用地批准文件文号：_____

乡村建设规划许可证号：_____

二、承包内容和方式

1.承包人与发包人协商，承担以下内容(在□中以划√方式选定，可以选择多项)：

□地基基础；□主体结构；□电气管线；□给排水管道；□化粪池工程；

□其他_____

2.承包方式(在□中以划√方式选定，只能选择一项)：

□包工包料；□清包工；□部分承包；□其他_____。

三、合同工期

计划开工日期：_____年_____月_____日；

计划竣工日期：_____年_____月_____日。

工期总日历天数：_____天。

四、价款支付和费用承担

1.总价款：人民币 _____元整（大写 _____元整），价款构成详见附件预算清单。经双方协商一致变更施工内容的，变更部分的费用按实增减。

2.发包人按照以下约定向承包人支付合同价款(在□中以划√方式选定，只能选择一项)：

按施工进度支付：

(1)开工时支付预付款人民币 _____元整（大写_____元整）；

(2)地基基础验收合格之日起 _____日内支付进度款人民币元整（大写_____元整）；

(3)地上一层验收合格之日起_____日内支付进度款人民币_____元整（大写_____元整）；

(4)地上二层验收合格之日起_____日内支付进度款人民币元整（大写_____元整）；

(5)竣工结算完成，工程竣工验收合格后_____日内付清剩余价款人民币_____元整（大写_____元整）；

其他付款方式：_____

3.承包人承担其雇佣的施工人员的劳动报酬，以及因施工活动导致的施工人员或者其他人员的人身、财产损失，但因发包人原因导致或者加重

的损失，由发包人承担。

五、施工要求

1.发包人应当在开工前依法依规履行项目审批手续、确定设计图，并保证建房地地点通电、通水、通路，场地具备施工条件，与周边邻居不存在影响施工的纠纷。

2.发包人和承包人提供的建筑材料、建筑构(配)件和设备均应当符合国家和省规定标准。发包人不得要求承包人使用不合格的建筑材料、建筑构(配)件和设备。

3.承包人应当遵守有关法律法规规定、施工技术标准 and 操作规程进行农房设计和施工，采取安全施工措施，及时发现和消除施工、消防等安全隐患。承包人应当接受发包人、设计单位或者人员、行政机关及其委托的专业机构依法实施的监督检查，对检查中发现的质量、安全隐患及时整改。

4.承包人完成隐蔽工程施工后，应当提前_____日通知发包人验收。发包人不能按时验收的，应当在验收前向承包人提出延期要求。发包人未按时进行验收，也未通知承包人延期的，承包人有权自行验收，验收结果视为发包人认可。隐蔽工程未经验收合格的，不得进入下一道工序施工。

5.承包人完成全部施工内容，并备齐施工档案资料后，可以通知发包人进行竣工验收。发包人应当自收到通知之日起_____日内组织承包人和设计、监理等单位或者人员进行竣工验收。验收合格的，发包人应当在日内向承包人签发接受交付的凭证。验收不合格的，承包人应当返工、修复或采取其他补救措施，由此增加的费用和(或)延误的工期由承包人承担。承包人在完成返工、修复或采取其他补救措施后，应当通知发包人，

按本项约定的程序重新进行竣工验收。建房未经验收或验收不合格的，发包人不得使用。

6.承包人对建房承担质量保修责任，保修期为：地基基础和主体结构为设计文件规定的合理使用年限，屋面防水、有防水要求的卫生间、房间和外墙面防渗____年（不小于5年），电气管线、给排水管道____年（不小于2年）。保修期自竣工验收合格之日起算；建房未经竣工验收，发包人擅自使用的，保修期自其实际占有之日起算。

7.建房经竣工验收合格的，以承包人通知发包人进行竣工验收之日为竣工日期；因发包人原因，自收到通知之日起____日内未完成竣工验收的，以承包人通知发包人进行竣工验收之日为竣工日期；建房未经竣工验收，发包人擅自使用的，以其实际占有之日为竣工日期。

六、竣工结算

承包人应当自竣工验收合格之日起____日内向发包人提供结算清单，发包人应当自收到结算清单之日起____日内完成审核，逾期未完成审核且未提出异议的，视为认可承包人提交的结算清单。承包人对发包人审核意见有异议的，应当自收到审核意见之日起____日内提出，逾期未提出异议的，视为认可审核意见。对于双方认可的结算价款，发包人应当按照本合同第四条的约定支付给承包人；对于其中一方有异议的结算价款，按照本合同第八条约定的争议解决方式处理。

七、违约责任

1.发包人具有下列情形之一的，承担相应的违约责任：

(1)发包人未按合同约定期限和数额支付合同价款的，按日计算向承

包人支付逾期应付款万分之____的违约金，逾期超过____日的，承包人
可以解除合同；

(2)发包人提供的建筑材料、建筑构(配)件和设备的规格、数量或
质量不符合合同约定，导致承包人返工、修复或者给承包人造成其他损失
的，由发包人承担相应损失；

(3)发包人违反合同约定造成停工的，按每日____元的标准向承包人
支付违约金；

(4)发包人未能按照合同约定履行其他义务的，承担因此造成的承包
人实际损失。

2.承包人具有下列违约情形之一的，承担相应的违约责任：

(1)承包人违反合同约定采购和使用不合格的建筑材料、建筑构(配)
件和设备，给发包人造成损失的，承担发包人相应损失；

(2)承包人未按设计图纸施工或施工质量不符合合同约定的，承担发
包人相应损失；

(3)承包人未按合同约定期限完成施工，造成工期延误的，按每日
元的标准向发包人支付违约金，工期延误超过____日的，发包人可解除
合同；

(4)承包人未按照合同约定履行保修义务或者其他义务的，承担因此
造成的发包人实际损失。

八、争议解决

因合同及合同有关事项发生的争议，双方可以通过协商、调解解决，
也可以按下列方式解决(在□中以划√方式选定，只能选择一项)：

向_____仲裁委员会申请仲裁;

向房屋所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

九、其他事项

1.附件预算清单、设计图纸是合同的组成部分。合同未尽事宜,双方可以另行签订补充协议,补充协议是合同的组成部分,具有同等法律效力。

2.本合同自双方签字或者盖章之日起生效。

3.本合同一式____份,具有同等法律效力,发包人执____份,承包人执____份。

发包人(签字或者盖章):

居民身份证号码:

联系电话:

通讯地址:

承包人(签字或者盖章):

企业资质证书号:

联系电话:

统一社会信用代码:

通讯地址:

法定代表人:

联系电话:

委托代理人:

联系电话:

签订日期: 年 月 日

农房建筑安装工程预算清单

工程名称:

序号	工料机名称	特征描述	计量单位	工程量	金额(元)	
					全费用单价	合价
1	土方工程					
1.1	挖、填土方		m3			
1.2	外运土		m3			
1.3	外买土		m3			
					
2	主体工程					
2.1	主体材料		m3			
2.1.1	青红砖、砌体、砌块		m3/块			
2.1.2	混凝土		m3			
2.1.3	钢筋		t			
2.1.4	砂子		m3			
2.1.5	水泥		t			
2.1.6	石子		m3			
2.1.7	毛石		m3			
					
2.2	主体人工					
2.1.1	人工综合费用(按照建筑面积计算)		元/m2			
2.1.2	零星工或日工资		工日			
3	屋面及防水工程					
3.1	材料					
3.1.1	屋面材料.....		m2/块			
3.1.2	防水材料.....		m2			
3.2	人工		元/m2			
4	初(粗)装修					

4.1	装修材料.....					
4.2	装修人工					
4.2.1	地面		元/m ²			
4.2.2	散水		元/m ²			
4.2.3	墙面（内、外）		元/m ²			
4.2.4	顶棚工程		元/m ²			
5	给排水工程					
5.1	给排水材料.....					
5.2	给排水人工		元/m ²			
6	采暖工程					
6.1	采暖材料.....		元/m ²			
6.2	采暖人工		元/m ²			
7	电气照明工程					
7.1	电气照明材料					
7.2	电气照明人工					
8	措施项目					
8.1	脚手架		m ²			
5.2	模板工程		m ²			
8.3	垂直运输及超高		m ²			
合 计						

- 注：1、为了简化费用计取，上述表中材料、人工均为全费用单价，其中第8项措施费用可以单列也可以包含在人工单价中计取；
- 2、表中各分项工程所用材料数量和人工单价可以根据个体工程不同单独列取，也可以合并记取；
- 3、工料机费用清单必须和合同第二条第1、第2款相对应方式计取；
- 4、如合同双方对此方式计取有异议，可以参照山西省《2018版建筑工程费用定额》计取。
- 5、清单项目可根据工程建设实际需要进行调整。

附件 8

农村自建低层房屋竣工验收表

_____市_____镇（街道）

建房人 (单位) 信息	姓名 (名称)		身份证号 (法人代码)		联系电话	
	住址					
房屋 建设 信息	建筑面积 (m^2)		层数		结构类型	
	开工日期		竣工日期		备注	
工程内容						
验收记录						
验收结论						
参加验收 的单位和 人员	建房人	设计方	施工方	监理方		
	(签字盖章) 年 月 日	(签字盖章) 年 月 日	(签字盖章) 年 月 日	(签字盖章) 年 月 日	(签字盖章) 年 月 日	

注：附件一式三份，一份由建房户保存、一份由村委会保存、一份由各镇（街道）保存。

附件 9

农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

申请户主		身份证号	
乡村建设规划许可证号			
农村宅基地批准书号			
开工日期		竣工日期	
批准宅基地面积	m ²	实用宅基地面积	m ²
批准房基占地面积	m ²	实际房基占地面积	m ²
批建层数/高度	层/ 米	竣工层数/高度	层/ 米
折旧退还宅基地情况	1.不属于 2.属于，已落实 3.属于，尚未落实		
竣工平面简图 (标注长宽及四至)	经办人：		
规划建设办公室验收意见	负责人： 年 月 日		
社会事务办公室验收意见	负责人： 年 月 日		
经济发展办公室验收意见	负责人： 年 月 日		
镇（街道）验收意见	（盖章） 负责人： 年 月 日		
备注			

抄送：市委办，市人大秘书处，市政协秘书处。

永济市人民政府办公室

2023年5月22日印发
