

# 长治市上党区人民政府办公室文件

长上政办发〔2022〕29号

## 长治市上党区人民政府办公室 关于印发长治市上党区国有建设用地上 居民自建房管理规定的通知

各乡镇人民政府、韩店街道办，区直各有关单位：

《长治市上党区国有建设用地上居民自建房管理规定》已经区政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

长治市上党区人民政府办公室

2022年8月24日

(此件公开发布)

# 长治市上党区国有建设用地上居民自建房 管理规定

为全面加强国有建设用地上居民自建房管理，进一步规范居民自建房秩序，推动城市建设上档升级，提升城市品质，依据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，结合我区建设实际，现就严格规范国有建设用地上居民自建房事宜规定如下：

**第一条** 本规定所称国有建设用地是指：单位或居民以出让或划拨方式取得国有建设用地使用权。

**第二条** 本规定所称自建房是指：取得国有建设使用权范围内由单位集中建设或居民自行建设的有独立出入口的院落住宅。

**第三条** 本规定的适用范围：经上党区人民政府批准，允许国有建设用地上自建房进行翻建、改建、扩建的区域。

**第四条** 符合下列要求的，由所在社区统一组织申报对现有房屋进行翻建、改建、扩建：

1. 现有房屋为危房或存在安全隐患，确需进行改造的；
2. 土地使用性质为国有建设用地，且有合法土地使用权证明的，如有房屋产权证的应在申报时一并提供房屋产权证；
3. 如成排连片非独立院落需要改造的，且住户具备集中成片

改造意向，由所在社区审核同意后统一向相关部门提出申请；申请集体改造的户数需满足改造片区总住户数的四分之三以上；

4.房屋四邻不存在争议纠纷的。

### **第五条 自建房相关手续办理**

（一）由区自然资源局委托具有规划设计资质、建筑设计资质的第三方公司在充分了解农商街及其他区域国有建设用地上两层自建房现状的基础上，结合我区规划，出具统一的规划设计方案和建筑施工图，由区政府批准后实施，费用由区自然资源局负责。居民也可自行连片进行规划设计，但规划设计方案须经政府批准同意后方可实施。

居民自建房依据批准的规划设计方案及施工图纸进行建设，东华南路、东华南路东一巷、富鑫路、向阳街围合区域内及东华南路东侧、东华南路东一巷北侧、富鑫路东西两侧等区域临街自建房经批准按三层进行建设；其他区域均按两层建设。

（二）居民申报需提供以下资料：

- 1.家庭户口簿复印件和户主及申请人身份证复印件；
- 2.国有土地居民自建房申请表（见附件）；
- 3.原国有土地使用证、原房产证复印件；无独立土地使用证的，由相关单位出具土地使用情况说明，并按实际测量确定使用面积；
- 4.自建房承诺书，就建筑位置、面积、层数、层高等符合规划要求作出承诺；

- 5.四邻同意建设书面意见；
- 6.社区的初审意见；
- 7.土地出让金补缴情况及城市基础设施配套费缴纳情况；
- 8.选用政府部门免费提供由具备资质的设计单位设计或者审核的设计图纸，或者由符合条件的专业技术人员提供的图纸。

### （三）办理流程

1.原国有土地使用证为划拨的，需按两层办理补办出让补交出让金手续，按三层建设的，超出建筑面积，补办出让后，按超出部分的规划用途评估补缴出让金；原土地为出让的，超出原房产证证载面积的，按超出部分的规划用途评估补缴土地出让金。

划拨补办出让补缴出让金按《山西省自然资源厅关于印发〈解决国有建设用地上不动产登记历史遗留问题的若干意见〉（试行）的通知》的相关规定（住宅按房屋评估值1%收取，商服按房屋评估值 5%收取）执行。

2.申请材料齐全后，社区进行统一受理、审核并在社区位置进行公示，公示时间不少于5个工作日。公示无异议或异议不成立的，社区出具初审意见（附公示情况）后，递交给区自然资源局进行规划审查。土地手续合法的，区自然资源局依据区政府批复的规划设计方案，对自建房出具符合规划意见后，采用统一设计的规划图及施工图纸的，由社区根据建设申请发放

给居民。居民需严格按照批准的规划设计方案和施工图施工，外立面材料由社区针对整个片区具体协调、统一色彩使用。

3.符合条件且规划申报材料齐全的自建房，建设面积超出原房产证证载面积的，超出面积按规定缴纳城市基础设施配套费后，由区自然资源局向社区出具规划意见。

4.符合规划的自建房，区行政审批服务局给其办理相关建设手续，并将已经办理相关手续的自建房，推送至区住建局、消防部门实施部门监管。

5.房屋竣工后，房屋所有权人持规划认定意见、房屋质量安全鉴定意见及消防认定意见办理房屋产权登记，同时注销原房屋产权登记证。

6.原房屋为单位集中建设的，办证遗留问题参照不动产登记“清零”行动相关集资房政策处理。

**第六条** 已开工建设或已完工的自建房自建房手续办理本规定印发之前已开工建设或已完工的自建房，依据区政府的规划设计方案进行整改，具体情况如下：

（一）基础工程及基础工程前：如自建房已完成基础工程及基础工程前的工作，必须按照规划设计方案进行整改，不允许超出国有土地证证载范围，不允许超出规划设定的层数、建筑面积等各相关指标建设。

（二）一层主体结构及以上形象进度工程：已完成一层主体结构及以上形象进度的自建房，如其建筑、建筑突出部分超

过国有土地证证载范围的或其超过规划设定的层数、建筑面积的建设的，责令建房户按规划设计方案和施工图拆除超出的建筑部分，由建房户自行委托具有相应资质的机构进行评估，拆除超出部分存在影响整个房屋质量、安全的，则予以保留，不予没收，按上限罚款处罚，但予以保留的建筑必须整改到满足消防安全要求。

如建房户可整改到符合规划设计方案，由居民自行委托具有相应资质机构出具房屋安全质量鉴定报告，并按本规定第五条办理流程补办相关手续；如整改到满足消防安全要求但不符合规划的，建房户到所在社区对建设行为进行备案，不再办理相关手续，并由建房户出具承诺再次进行翻建、改建时必须依据规划设计方案进行建设，由所在社区统一管理。

### **第七条 相关部门具体职责分工**

（一）韩店街道办做好日常监管工作，如发现国有建设土地上的自建房存在未批先建行为的，及时制止，并向区自然资源局、区住建局、区城市管理综合行政执法队上党大队等相关职能部门报告；指导各社区做好政策宣讲工作。

（二）区自然资源局负责规划设计方案编制及报批、土地出让金收缴、规划意见出具、违法建设查处等工作。

（三）区住建局负责自建房施工全周期质量、安全监督监管及房屋质量安全鉴定等工作。

（四）消防部门负责做好营业性场所建筑完工后使用时消

防检查工作，并指导督促乡镇街道及相关职能部门依法落实相应监督管理责任。

（五）市场监督管理局按其职能对自建房改商业部分进行监管。

（六）城市管理综合行政执法队上党大队负责协助各相关部门做好强制执行工作。

**第八条** 本规定自印发之日起施行。之前印发的相关自建房规定、通告等与本规定有出入的，以本规定为准。

附件：国有土地居民自建房申请表

附件

## 国有土地居民自建房申请表

姓 名				身份证号				
是否有国有土地使用证	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	国有土地使用证面积 (m <sup>2</sup> )		取得方式	划拨 <input type="checkbox"/> 出让 <input type="checkbox"/>	国有土地使用证终止日期		
是否有房产证	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	房产证号			房产证记载面积 (m <sup>2</sup> )			
现有房屋是否危旧	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 认为需进行自建房的其他理由_____							
建设面积 (m <sup>2</sup> )				建设层数				
申请人	(申请人签字、按手印)					年	月	日

备注：国有土地使用证、房产证复印件由申请建房户提供。