

茶陵县人民政府办公室文件

茶政办发〔2026〕2号

茶陵县人民政府办公室 关于印发《茶陵县中心城区居（村）民自建房 审批和建设管理办法》的通知

各乡镇（街道），县直机关各单位、各企事业单位：

《茶陵县中心城区居（村）民自建房审批和建设管理办法》已经县人民政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

茶陵县人民政府办公室
2026年1月15日



茶陵县中心城区居（村）民自建房审批和建设管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范中心城区居（村）民自建房审批和建设管理，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》《湖南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《湖南省居民自建房安全管理若干规定》《株洲市村（居）民建房与风貌管理操作指南》《茶陵县国土空间总体规划（2021-2035年）》等法律法规和政策文件，结合我县实际，制定本办法。

第二条 凡在本县中心城区（以下简称中心城区）范围内进行居（村）民自建房建设的，适用本办法。

本办法所称中心城区是指《茶陵县国土空间总体规划（2021-2035年）》确定的部分中心城区范围，包括云阳街道办事处全部行政辖区；下东街道办事处头铺村、金铺村、齐溪村、小车村、桥边村（812.21公顷）；思聪街道办事处红桥村、辉山村（270.63公顷）、左垌村（30.42公顷）、思聪街道直属（21.77公顷）；洙江街道办事处湖塘渔场、湖塘村（158.27公顷）、荣华村（32.79公顷）、雅环村（18.21公顷）、洙江街道直属（470.33

公顷)。(备注:注明面积的村庄为部分区域纳入了中心城区范围内)

第三条 本办法所称居(村)民自建房是指本县中心城区居(村)民自行组织建设的私有住房。自建房的建房类型包括新建、改(扩)建、原址翻建(重建)。

第四条 本办法所称“一户一宅”的户是指本村常住户口,取得本村集体经济组织成员资格,享受集体资产分配,履行集体成员义务的集体经济组织成员家庭户。一般由户主、配偶、子女、父母等家庭成员组成。

1.父母无子女或虽有子女但均已转为非农户口的家庭可以确定为一户;

2.农村独生子女户由父母和子女一起确定为一户;

3.农村多子女户(含2个及以上),子女已结婚且独立生活的可确定为一户(但父母必须随其中任一子女共同生活不单独分户);

4.夫妻关系存续期间不可分户,离婚后未共同生活或离婚后一方又另行结婚的可以分户;

5.无直系亲属的单身可以确定为一户。

6.经县联审专班审查同意的其它特殊情况或法律、法规、规章规定的其他情形。

第五条 本县中心城区居(村)民自建房的审批和建设应当服从县人民政府的统筹安排,未经依法审查批准,不得擅自新建

和改（扩）建、原址翻建（重建）。

第六条 本县中心城区居民自建房的审批和建设应坚持以下原则：

（一）依据规划原则。居（村）民自建房必须符合城市国土空间总体规划、控制性详细规划、村庄规划和村民安置规划。

（二）节约用地原则。居（村）民自建房建新必须拆旧，节约集约利用土地，严格落实“一户一宅”政策（集体土地）。

（三）相对集中原则。居（村）民自建房必须按规划要求在规划的区域集中建设。

（四）依法审批原则。居（村）民自建房必须严格审查建房资格，严格按照流程审批，确保先批后建。

（五）规范建设原则。居（村）民自建房必须符合茶陵县城市景观和建筑风貌管理要求，保障质量安全。

第二章 组织保障

第七条 成立茶陵县中心城区居（村）民自建房审批管理工作小组，由分管自然资源、住建工作的副县长任组长，协助副县长管理自然资源、住建等工作的政府办副主任任常务副组长，自然资源局、住建局、农业农村局、林业局和征地工作协调服务中心的局长（主任）以及云阳街道办事处、下东街道办事处、思聪街道办事处、洙江街道办事处的主任任副组长，自然资源局、住建局、农业农村局、林业局、征地工作协调服务中心的分管领导

为成员。工作小组下设茶陵县中心城区居（村）民自建房联合审批工作专班（以下简称县联审专班），设在政府办，具体负责组织相关职能部门开展联合审批等相关工作，由常务副组长任县联审专班负责人，聘请两名工作人员负责居（村）民自建房的统筹协调、资格审查、档案管理等工作。

第八条 县联审专班每年的工作经费由县财政予以保障，各街道办事处负责辖区内居（村）民自建房的审批、监管、巡查、档案管理等工作的经费保障。

第三章 申请条件

第九条 属本集体经济组织成员的村民有下列情形之一的，可以申请建房：

- （一）现有住房属于危旧房或灾毁需要重建的；
- （二）因政府实施县城和乡村建设规划以及防御自然灾害发生需要异地重建的；
- （三）具备分户条件，确需另立户建设住宅的；
- （四）经县联审专班审查同意的其它情况或法律、法规、规章规定的其他情形。

第十条 居（村）民申请建房，有下列情形之一的，不予批准：

- （一）不是本集体经济组织成员的；
- （二）不符合国土空间规划的；
- （三）不符合一户一宅的；

- (四) 原有住房出卖、出租、赠与他人或改作生产经营用途的;
- (五) 原有住房已达到法律规定标准且能够解决分户需求的(人均住房用地面积达到 35 平方米以上);
- (六) 原有住房被征收, 已得到安置、补偿的;
- (七) 所申请的土地权属有争议的;
- (八) 法律、法规、规章规定的其他不予批准的情形。

第十一条 国有土地房屋翻建, 必须保障消防交通方便、不影响生产生活秩序, 严格按规划要求在原面积内批准建设。

第四章 规划管控

第十二条 禁止在下列区域建房。

- (一) 永久基本农田区域;
- (二) 饮用水源一级保护区;
- (三) 河道湖泊管理范围;
- (四) 公路两侧建筑控制区;
- (五) 法律法规规定的其它禁止建房区域。

第十三条 中心城区居(村)民自建房选址应当尽量利用原有宅基地、空闲地和其他未利用地、避开地质灾害、洪涝灾害、地下采空、地震断裂带等危险区域, 严格控制切坡建房, 确因选址困难需切坡的应当在街道办事处、自然资源部门的指导下, 按照有关技术规范做好坡体防护, 确保建房安全。

第十四条 茶陵县古城区、云阳国家森林公园(以规划红线

为准)、洙江风光带(洙江两岸 100 米范围内)、重大基础设施区域(火车站、汽车站、城市公园、互通口、高速连接线),城市开发重点区域内禁止新建。

上述区域已建成集中连片居住的原始居(村)民,经县住建部门备案的鉴定机构鉴定为 CD 级危房、对历史文物保护无实质影响、不影响中心城区近五年整体规划布局的情况下,可以申请原址翻建(重建)。因规划要求不能原址翻建(重建)的,可选择在规划的安置点新建,原房屋予以拆除,并退出原宅基地。古城区房屋翻建二层及以上的按限额以上居(村)民自建房进行管理,且必须符合古城区建筑风貌要求。茶陵县人民政府《关于公布茶陵县第一批历史建筑的通知》(茶政发〔2020〕29号)中公布的历史建筑禁止改(扩、翻)建,只能在相关部门的指导下进行修缮加固。

第十五条 中心城区主次干道路支道两侧禁止新建,该区域居(村)民自建房经法定机构鉴定为 CD 级危房的可以申请原址翻建,建设层数参照周边建筑情况,但最多不超过六层。其他中心城区居(村)民新建自建房一般不得超过三层,居(村)民自建房屋原依法批准层数超过三层的,改(扩)建、重建后层数不得超过原依法批准层数。

第十六条 中心城区集体土地原则上不准新建住房,确需新建住房的必须经县联审专班会议讨论通过,但其用地面积最多

130 平方米；原有住房申请原址翻建（重建）的，原面积不能满足生产生活需求且不影响规划和符合地类，可以根据家庭人口情况适当增加用地面积，但最多不超过 180 平方米。涉及占用耕地和林地等农用地的，必须先办理农转用和林地审批手续。

第五章 监督管理

第十七条 审批权限和职责。

（一）县城中心城区居（村）民自建房的规划、用地等手续实行联合审批。县联审专班负责牵头组织，现场核查建房资格、统筹协调建房相关事宜，解决存在特殊情况的居（村）民安置工作。

（二）街道办事处负责审查居（村）民的建房资格（集体土地），指导居（村）民按流程办理建房审批手续，协调矛盾纠纷，核发《农村宅基地批准书》，承担本辖区内居民自建房的巡查、监管和资料归档，依法处置涉及宅基地的各类违法行为，并依法承担相关行政执法工作。

（三）农业农村（经管）部门主要负责审查集体土地建房申请人是否符合建房条件，程序是否到位，资料是否齐全，并指导街道办事处做好《农村宅基地批准书》的核发工作。

（四）自然资源部门负责国土空间规划编制等工作，统筹安排宅基地用地规模和布局，核实地类、依法办理农用地转建设用地审批手续、核发居（村）民自建房《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》、提供建设规划红线图、办理不动产权属登记等。

(五) 住建部门负责居(村)民自建房质量安全综合监督管理工作,编制自建房设计图集供建房户选用,办理限额以上(三层及以上的居民自建房,工程投资额在30万以上或建筑面积在300平方米以上的)自建房的《建筑工程施工许可证》。

(六) 征地工作协调服务中心负责核定申请建房户是否享受拆迁安置补偿,协助街道办事处对建房资格进行认定。

(七) 林业部门负责办理林地审批手续,文旅、水利、交通等其他部门依据各自职责做好相关工作。

第十八条 中心城区内居(村)民建房需提供以下资料。

- (一) 建房申请及承诺书;
- (二) 申请人身份证及家庭户口簿;
- (三) 建房(规划许可)申请表;
- (四) 建房质量安全责任承诺书(签字、手印)和施工合同;
- (五) 房屋设计图纸;
- (六) 原宅基地的土地使用权证。

第十九条 审批流程。

(一) 申请审查阶段。国有土地居民自建房的建设由建房申请人向用地所在社区(村)提出书面申请,由社区(村)组织审查。集体土地村民自建房的建设以户为单位向村民小组提出建房申请,并提交申请表及承诺书,村民小组收到申请2个工作日内组织召开村民小组会议讨论,征求相邻权利人意见,讨论通过后

形成会议纪录，并对结果张榜公示 5 个工作日。公示无异议或异议不成立的，村民小组将建房申请人相关资料提交村委会或村级组织审查。

（二）审核批准阶段。村级组织审查通过后，将相关资料提交给街道办事处，街道办事处收到资料后 5 个工作日内通知县联审专班、县自然资源局、县农业农村局（经管站）、县住建局等部门进行实地勘察，主要审核建房人是否符合建房条件，拟用地是否符合规划和用途管制及面积标准等。对符合条件的由街道办事处发放并指导填写《茶陵县中心城区居民自建房联合审批表》，县自然资源局、县农业农村局（集体土地）、县住建局等部门按照各自职责填写审核意见，报县政府分管副县长或联审专班负责人审批，审批后，相关部门再办理有关手续。限额以下自建房必须由取得培训合格证书的乡村建设工匠或有资质的建筑施工企业承建；限额以上自建房必须取得专业设计，由有资质的建筑施工企业承建、办理房屋施工安全保险，报住建部门办理施工许可与质量安全备案手续。对原有旧房或旧宅基地的村民申请移址新建住宅的，应当拆除旧房并退出宅基地。村民委员会应当与其协商签订旧宅基地退出以及旧房处置合同，明确双方权利义务，可以按照约定收取履约保证金（村级组织开票收取，每户不超过 5000 元）。建房户违反约定，履约保证金不予退还，用于抵作拆除旧房和清除建筑垃圾等费用。

（三）建设施工阶段。街道办事处在接到建房申请人定桩放线邀请后，2个工作日内组织相关部门到现场进行定桩放线，放线后，居（村）民方可开工建设，并全程张贴或悬挂街道办事处提供的居民建房公示牌。街道办事处要加强工程质量安全监督管理，严格落实“六到场”。建房申请人必须在规划和用地手续办妥后一年内开工建设，特殊情况可申请延长一年，否则须重新办理规划和用地手续（如遇不可抗拒因素需延长，须依法经相关职能部门同意）。

（四）竣工验收阶段。限额以下居（村）民自建房工程完工后，由建房申请人提出验收申请，街道办事处在收到验收申请后5个工作日内组织自然资源、农业农村等部门以及专业技术人员进行竣工验收，验收合格的出具验收意见表，凭验收意见表到不动产登记中心办理不动产权证。限额以上居（村）民自建房工程完工后，由建房申请人将竣工验收时间、地点等内容提前告知或经村级组织（社区）告知街道办事处，街道办事处在收到申请之日起5个工作日内，组织自然资源、农业农村、住建等部门和村级组织以及施工方等单位进行验收，验收合格后出具验收意见表，凭验收意见表到不动产登记中心办理不动产权证。

第六章 责任追究

第二十条 居（村）民有下列行为之一的，限期自行拆除在非法占用土地上新建的建筑物和其它设施，恢复土地原状，逾期

不自行拆除的，按有关规定实施强制拆除。

（一）未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建房。

（二）村级集体经济组织或个人非法出卖、出租、转让集体土地。

（三）法律规定的其它情况。

第二十一条 禁止中心城区宅基地由集体土地非法转为国有土地，禁止非本集体经济组织成员在本村组购买宅基地。

第二十二条 所有工作人员及村组干部必须认真履行职责。对徇私偏袒、弄虚作假、索贿受贿、滥用职权的，依法依规严肃追责；构成犯罪的，依法追究法律责任。

第七章 附 则

第二十三条 本办法规定的按本办法执行，本办法没有规定的按相关法规和政策执行，原县人民政府及县内相关部门出台的相关文件与本办法不一致的，以本办法为准。

第二十四条 本办法自2026年1月15日起施行，由茶陵县人民政府负责解释，有效期限五年。

抄送：县委办，县人大办，县政协办。

茶陵县人民政府办公室

2026年1月15日印发
