**汕尾市国有建设用地上个人自建住宅管理办法**

**（征求意见稿）**

1. **【目的和依据】**为加强本市国有建设用地上个人自建住宅的管理，确保城市规划实施，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》、《中华人民共和国物权法》和相关法律、法规、规章、规范性文件的规定，结合本市实际，制定本办法。
2. 【**适用范围**】本办法适用于本市行政区域内（不含深汕合作区）国有建设用地上个人自建住宅新建、重建的管理。
3. 【**主要定义**】本办法所称国有建设用地上个人自建住宅，是指2007年10月1日《中华人民共和国物权法》施行前建成的，由个人在国有建设用地上建设的供个人和家庭居住使用的住宅。

上述国有建设用地，城区（含红海湾开发区、华侨管理区）行政辖区内包括以下两种情形：

（一）凤山路、四马路、澳门街（兴华路）、红海西路至海边片区范围内的建设用地；

（二）本款第（一）项规定范围外取得国有土地使用证、国有建设用地使用权证（不包括房地产权证、房屋所有权证等其他证件）的国有建设用地。

各县（市）的个人自建住宅国有建设用地范围和标准由各县（市）自然资源部门划定和设定并向社会公布。

1. **【基本原则**】个人在国有建设用地上建设住宅，应当符合国土空间规划要求，并按照国有建设用地管理相关规定进行。

个人在国有建设用地上建设的住宅仅限其个人和家庭居住使用，可以整体转让，但不得分割转让。

1. 【**职责分工**】市自然资源部门负责城区、红海湾开发区、华侨管理区个人自建住宅的国有建设用地使用权出让、规划许可和不动产登记工作。海丰县、陆丰市、陆河县自然资源部门负责其行政辖区内个人自建住宅的国有建设用地使用权出让、规划许可和不动产登记工作。

各级住房和城乡建设部门负责其行政辖区内个人自建住宅的建筑施工许可、竣工验收备案等建筑管理工作。

1. 【**不动产登记和地价计收**】取得合法用地手续的国有建设用地是个人自建住宅权利人可以按照不动产登记相关规定申请办理不动产登记。住宅存在加建、超建情形的，应当按照规定进行整改。

城区行政辖区内的个人自建住宅原登记为划拨用地的，在办理不动产登记时应当办理国有建设用地使用权划拨方式转为出让方式手续，国有建设用地使用权人应当按照个人自建住宅所在片区基准楼面地价的10%交纳土地出让金，其中已建房屋按照基准楼面地价的10%乘以建筑面积计收，未建空地或建筑面积未达到基准设定容积率2.0的按容积率2.0计收。

各县（市）行政辖区内的个人自建住宅原登记为划拨用地的，在办理不动产登记时应当办理国有建设用地使用权划拨方式转为出让方式手续，土地出让金收取标准由各县（市）进行规定并向社会公布。

1. 【**个人自建住宅重建（已取得合法用地手续）**】已经建成并取得了国有土地使用证、国有建设用地使用权证或不动产权证书的国有建设用地上个人自建住宅，符合下列情形之一的，可以申请重建：

（一）影响城市规划实施和有碍城市景观，房屋结构简易，在2007年10月1日前建成的；

（二）按照生效的《危险房屋鉴定标准》，经专业机构评定属于D级的危险房屋或严重损坏房屋；

（三）因自然灾害或意外事件丧失房屋使用功能的。

1. 【**重建标准**】已经建成并取得了国有土地使用证、国有建设用地使用权证或不动产权证书的国有建设用地上个人自建住宅重建应当按原址建设，建筑应当符合下列要求：

（一）重建后的住宅占地面积不得超过原住宅占地面积，但与原住宅用地相连且属于原住宅权利人的用地，可以与原住宅用地合并后进行建设；

（二）重建后的住宅可以挑檐，但挑檐后住宅投影不得超出用地红线；

（三）住宅建设不超过三层，高度不超过12米；

（四）重建后的住宅设计和风格应当符合汕尾市城市建设风貌。

1. 【**规划依据**】自然资源部门可以为涉及本办法规定的个人自建住宅区域编制控制性详细规划指引，作为个人自建住宅建设中规划许可的依据。
2. 【**申报程序**】已经建成并取得了国有土地使用证、国有建设用地使用权证或不动产权证书的国有建设用地使用权人（下称申请人），建设个人自建住宅按照以下程序申请重建：
3. 申请人向本办法第五条规定的主管住房和城乡建设部门申请重建，住房和城乡建设部门于五个工作日内开展现场核查，认为不符合重建条件的，于五个工作日内书面告知理由；认为符合重建条件的，于五个工作日内出具批准文件，批准文件中应当说明住宅现状（包括建筑年限、用地面积、建筑层数、建筑高度并附照片）和重建理由；
4. 申请人向不动产登记部门申请权籍调查审核，不动产登记部门在收到申请后五个工作日内进行审查，审查不通过的，一次性书面告知申请人理由和补充材料；审查通过的，于五个工作日内向申请人出具《宗地图》。；

（三）申请人持上述批准文件和《宗地图》向自然资源主管部门申请办理《建设用地规划许可证》，签订《国有建设用地使用权出让合同》。其中原房屋登记为划拨用地的，按照本办法第六条规定的划拨用地转出让用地手续办理；原房屋登记为出让用地的，按照出让用地合同变更的规定办理。《国有建设用地使用权出让合同》中的出让期限按照法律规定的最高年限确定。

自然资源部门在收到申请后五个工作日内进行审查，审查不通过的，一次性书面告知申请人理由和补充材料；审查通过的，于五个工作日内向申请人核发《建设用地规划许可证》并出具《土地出让金缴费通知》，于申请人缴费后五个工作日内与其签订《国有建设用地使用权出让合同》。

（四）申请人向自然资源主管部门申请办理《建设工程规划许可证》，自然资源主管部门在收到申请后五个工作日内进行审查，审查不通过的，一次性书面告知申请人理由和补充材料；审查通过的，出具《城市基础设施配套费缴费通知》，于申请人缴费后五个工作日内核发《建设工程规划许可证》。

（五）重建的住宅工程投资额在50万元以上或者建筑面积在500平方米以上的，申请人在开工建设前，应当在具备施工质量、安全的具体措施条件下，持《建设用地规划许可证》、《国有建设用地使用权出让合同》、《建设工程规划许可证》，向住建部门申请办理《建筑工程施工许可证》。住建部门在收到申请后五个工作日内进行审查，审查不通过的，一次性告知申请人理由和补充材料；审查通过的，于五个工作日内核发施工许可；

（六）申请人在住宅基础开挖前，应当通知住房和城乡建设主管部门、自然资源主管部门到场核验，验线合格后方可施工；

（七）取得施工许可的，申请人应当于住宅房屋竣工十日内，向住房和城乡建设部门申请房屋竣工验收，验收通过合格后，由住建部门出具竣工验收备案凭证。；

（八）申请人应当于房屋竣工验收合格后三十日内，凭《建设用地规划许可证》、《国有建设用地使用权出让合同》、《建设工程规划许可证》、施工备案文书或《建设工程施工许可证》、竣工验收备案证书和其他相关材料向不动产登记机构申请注销原不动产登记证书，办理新建住宅不动产登记，符合登记条件的，由不动产登记机构办理登记，核发不动产登记证书。

1. 【**新建**】已经合法取得国有建设用地使用权，拟新建住宅的，参照第八条、第九条、第十条规定的程序申请办理，不需要向住房和城乡建设部门申请办理重建批准手续。
2. 【**未取得合法用地手续住宅重建**】在本办法第三条第二款第一项范围内的个人自建住宅未取得国有土地使用证、国有建设用地使用权证或不动产权证书，权利人申请重建的，应当先向不动产登记部门申请办理不动产登记，取得合法用地手续后按照本办法第七条至第十一条的规定办理。
3. 【**监督**】住房和城乡建设主管部门、自然资源主管部门和综合执法部门，以及各街道、镇人民政府应当加强对个人自建住宅的监督管理工作，及时制止和查处违法建设行为。
4. 【**生效**】本办法自印发之日起施行，有效期两年。期限届满或相关法律政策依据发生变化的，根据实施情况予以评估修订。