

限额以上居民自建房审批事项及流程

一、法律依据

《中华人民共和国建筑法》《建筑工程质量管理条例》《建筑施工许可管理办法》《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)等。

二、概念解释

限额以上房屋是指三层及以上、工程投资额在30万元以上或者建筑面积在300平方米以上的房屋（主要是指三层及以上房屋）。

三、申报审批方式

业主通过湖南省工程建设项目审批系统申报，部门通过工改系统办理相关审批事项。（<http://hntzxm.fgw.hunan.gov.cn/home>）。

目前，省工改正在配套建设限额以上居民自建房审批系统。按照省工改办《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）要求，**在审批系统上线前，参照《湖南省限额以上居民自建房审批管理指南》要求，可线下办理报建手续，包括施工图设计文件审查（含消防）、建设工程质量安全监督手续办理和施工许可证核发、规划核实和土地核验、消防验收或备案、竣工验收备案等内容。**

联户建房可进行统一的施工图设计，可以进行统一报建和竣工验收备案。

四、申报审批内容

（一）建设工程规划许可证或乡村规划许可证

在城市、镇规划区范围内自建房的，需办理建设工程规划许可证。
在城市、镇规划区范围外的，办理乡村规划许可证。

（二）施工图设计文件审查

业主线下申报施工图设计文件审查。业主提交建设工程规划许可证或乡村建设规划许可证、人防易地建设决定书（湘乡市城市规划区范围内和棋梓镇镇区范围内自建房）、居民身份证扫描件、项目负责人工程质量终身责任承诺书、项目设计承诺书等其他资料。

勘察单位提交勘察文件、勘察图纸、经签字盖章全部人员一览表。

设计单位提交房屋建筑施工图、经签字盖章全部人员一览表。

图审机构：湘潭市图审中心。联系人：王哲霖 17373288500。

自建房施工图审查也可线上实施，在工改审批系统创建自建房项目完成备案立项、工程规划许可后即可网上申报图审。

（三）施工许可

具备下列条件，并提交相应的证明文件：

- 1、建设工程规划许可证或乡村建设规划许可证（在许可时用乡镇人民政府审批单代替，验收时再核发相关证件）；
- 2、施工场地已经基本具备施工条件（可用照片说明）；
- 3、已经确定施工企业并签订施工合同；
- 4、业主建设资金已落实的承诺、经审查合格的施工图设计文件及图审报告（线下办理的为咨询报告）；
- 5、有保证工程质量和安全的具体措施，办理工程质量、安全监督手续；
- 6、在城市范围内建房的，提供白蚁防治合同（白蚁所免费防治）。

（四）工程质量安全监督手续

办理工程质量安全监督手续，除施工许可提交的资料外，还应当提交以下资料：

- 1、安全文明措施费入账单（可在施工合同中约定安全文明措施费条款替代入账单）；
- 2、建设工程安全生产责任险（以施工单位名义购买）；
- 3、五方责任主体质量终身承诺书和三方（建设、施工、监理（如有））安全生产承诺书（有范本）。

（五）竣工验收备案

办理竣工验收备案，应当提交如下资料：

- 1、工程竣工验收备案表；
- 2、工程竣工验收报告；
- 3、建筑工程施工许可证；
- 4、建设工程规划许可证或乡村建设规划许可证；
- 5、规划竣工验收合格证明；
- 6、施工图审查报告；
- 7、单位（子单位）工程质量竣工验收记录；
- 8、城市房屋白蚁预防实施证明（城区范围内房屋）；
- 9、施工单位签署的工程质量保修书；
- 10、质量监督机构出具的质量监督报告；

五、申报费用（含中介费用）

- 1、地勘及施工图设计费用：约 22000 元（含图审费用 4500 元，线上图审无需缴纳）；
- 2、安责险费用：约 6 元/平方米；
- 3、材料检测：2000 元以内。
- 4、与建筑施工企业签订施工合同费用：（不确定约 4-5 万元）。