庆元县农村村民建房审批管理暂行办法

**（征求意见稿）**

第一章 总 则

第一条 为加强农村村民住房建设管理，引导农村村民节约和合理利用土地资源，科学规划村庄布局，推进和美乡村建设，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》《浙江省土地管理条例》《浙江省城乡规划条例》《浙江省农村住房建设管理办法》等有关法律法规和文件规定，结合本县实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本县区域范围内农村村民新建、拆建、改建和扩建农村住房的（以下统称“村民建房”）审批与管理。

（一）本办法所称农村村民（以下简称村民），是指具有农村集体经济组织成员资格的人员。

（二）本办法所指农村宅基地（以下简称宅基地），是指村民经过依法批准用于建造住房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）本办法所称农村住房，是指村民在其宅基地上建设的住房。

第三条 村民建房应当遵守以下原则：

（一）坚持规划优先原则。结合国土空间等相关规划的编制，坚持先规划后建设，统一规划，合理布局。鼓励农居点建设，按照“统一规划设计、统一建筑风格、统一建设标准、统一配套设施”的做法，集约节约用地。

（二）坚持计划管理原则。在上级下达给本县的年度土地利用计划指标中，优先安排村民建房用地计划指标，切实保障村民住宅建设合理用地需求。

（三）坚持一户一宅原则。坚持“十分珍惜和合理利用土地，切实保护耕地”的基本国策，严格落实“一户一宅”制度，申请新建住房须先签订原有旧房及附属用房拆除承诺书,符合建房条件的须先拆除后审批;确属无法拆除时，无偿交由村委会统一处置。

（四）坚持耕地保护原则。村民建房应尽量利用村内原有宅基地、空闲地以及其他存量建设用地、未利用地，不占或尽量少占耕地，不得占用永久基本农田，涉及占用农用地的，须先行办理农转用审批手续；涉及占用林地的，应当依照林业管理有关法律、法规以及国家和省有关规定办理审批手续。

第四条 城市规划区范围内划定县城严控区（详见附图）,在县城严控区内村民住房不得新建、拆建和扩建，保障政策另行制定。

第五条 村民因地质灾害避让搬迁、水库移民搬迁、土地整治、危房改造等确需使用本村以外的农民集体所有土地建造住宅的，经安置所在地的农村集体经济组织有表决权的全体成员或者全体成员代表三分之二以上同意，可以依法申请使用安置所在地村宅基地。允许两个户头的村民（直系亲属）进行并户审批，审批宅基地面积不得超过浙江省规定宅基地的面积标准。

第二章 建房条件

第六条 符合法定建房审批条件的村民，以家庭户为单位申请建房。本办法所称的“家庭户”，是宅基地建房家庭户，户数以公安机关登记的户籍信息为基础，并遵循以下原则进行认定：

1. 夫妻关系存续期间单独立户的按一户计算；

（二）夫妻离婚时间不满五周年且双方都未重新组建新家庭的，按一户计算；

（三）未达法定婚龄的子女与父母合并一户计算；

（四）法律、法规规定的其他情形。

第七条 村民符合下列条件之一的，可以家庭户为单位向本村经济组织申请建房：

（一）属于无房户、住房困难户的；

（二）符合相关规划拆、改、扩建的；

（三）经鉴定属于D级危房需要拆、改、扩建的；

（四）经评估属于地质灾害隐患点或已列入旅游、文物、饮用水源保护范围等需要避让搬迁的；

（五）法律、法规规定的其他情形。

第八条 村民家庭三代人均住房建筑面积严控区内不足35㎡、严控区外不足50㎡的，属于住房困难户。本条所指的“村民家庭三代”是指以申请建房的村民为基准代，往上审查两代。村民住房建筑面积包括：

（一）申请建房时拥有合法产权的集体土地住房建筑面积。

（二）申请建房时拥有的集体土地房屋拆迁安置住房及拆迁安置时以货币补偿安置的建筑面积；

（三）申请建房时已存在的历史违法建筑经处罚后继续占有使用的建筑面积。

第九条 村民申请建房时有下列情形之一的，不予批准：

（一）原住房不符合国土空间等相关规划，申请在原址新建、拆建、改建、扩建的；

（二）不符合“一户一宅”规定的；

（三）出卖、赠与、析产等其他形式转让住房，再申请建房的;

（四）配偶户口未在同一户口簿内的村民，一方已有住房，另一方再申请建房的；

（五）以所有家庭成员作为一户申请批准建房后，不具备分户条件而以分户为由申请建房的;

（六）已享受征地拆迁、地质灾害避让搬迁、异地搬迁补偿安置政策或留地安置的；

（七）非法占地或违法建房行为未处理结案的；

（八）法律、法规规定不予批准的其他情形。

第十条 村民因灾毁、避险急需建房的，经自然资源等相关部门规划选址后，可按照本办法规定的建房标准先行建设，但必须在灾情结束后6个月内申请补办有关建房审批手续。

第十一条 回乡定居的华侨、台湾和港澳同胞、外籍华人建造住宅的，其宅基地面积参照当地村民的标准执行。因土地征收、蓝印户口等政策性原因形成的农转非但未在国家行政事业单位、国有企业单位工作的村民独立户，按照本办法规定由乡（镇）人民政府、街道办事处（以下简称乡镇（街道））相关职能部门组成联席会议审批。

第十二条 申请建房用地的村民应当按照以下规定处置原有住房：

（一）申请异地新建住房的，应当签订原有宅基地退出协议，将原有宅基地交还村集体经济组织，先拆除原有住房（包括猪栏、杂间等附属用房）及其他构筑物，申请注销土地使用权、房屋所有权或不动产权证；

（二）原有住房确系住房结构或文物保护等原因不能拆除的，在申请建房的同时将原有住房产权变更登记给所在的村集体经济组织。

（三）列入县地质灾害避让搬迁计划的对象，应当先拆除原隐患区住房（包括猪栏、杂间等附属用房）及其他构筑物。

（四）经村集体经济组织讨论同意，村民之间可以通过调剂的方式处置原有住房,但是接受调剂方必须是本村的无房户或住房困难户,而且调剂双方均不存在违法建房行为未处理结案的情形。

第三章 建房途径

第十三条 村民建房通过下列途径之一，有计划、有步骤地解决：

（一）现有村庄符合农居点建设的，应结合旧村改造，完善农居点规划，在农居点（村民新村）内安排用地建造住房。农居点及村庄改造设计方案须经自然资源、住建等主管部门审查批准后实施。

（二）现有村庄不符合农居点建设的，利用村庄范围内的原有宅基地、村内村边的空闲地等存量建设用地或未利用地安排审批建房；

（三）在村民公寓住宅规划小区内逐步安排公寓住宅；

（四）在村民迁建安置规划小区内逐步安排建造住房；

（五）已建合法的建筑物、构筑物，需要重建、扩建的，应不改变土地用途，不影响城市规划及相邻关系和谐，并在规定的占地面积、建筑层数范围内依法重新办理规划、用地审批手续。

（六）近期建设规划区、重大基础设施规划用地范围外以及涉及文物保护、传统村落保护和旅游开发保护等危房，经勘察房屋确实存在安全隐患的，经由乡镇（街道）牵头，会同住建、综合执法等部门具体参照庆元县危险房屋治理改造政策执行。

第十四条 实施撤并村的村民，符合建房条件的，在村民公寓住宅规划小区或在村民迁建安置规划小区内安排建房。

第四章 建房标准

第十五条 村民的建房人数以户口簿作为认定依据，但是本办法另有规定的除外。

第十六条 村民申请建房时其家庭成员（不含行政机关事业单位正式在编人员、离退休人员）具有下列情形之一的，可以计入建房人数：

（一）配偶为非本村集体经济组织成员，且未享受房改政策（包括集资建房、购买经济适用房、房改房、领取住房补贴等住房优惠政策，下同）的；

（二）子女为非本村集体经济组织成员，且未享受房改政策，尚未成家并无其他住房的；

（三）父母属本村村民但未曾审批建房，且与其独立分户并共同居住，经建房申请人的兄弟姐妹同意，可计入建房人口，但不重复计算；

（四）原户口所在村的现役军人（不含现役军官）、复转退军人（不含已在外结婚定居人口）；

（五）原户口所在村的大中专院校在校学生；

（六）原户口所在村的监狱服刑人员；

（七）法律、法规规定的其他人员。

第十七条 村民申请建房时有下列情形之一的，可以增加建房人数：

（一）已婚尚未有子女的，可增加一个建房人口；

（二）大龄青年（指申请人达到法定年龄未结婚的），可增加一个建房人口；

（三）法律、法规规定的其他人员。

第十八条 村民申请建房，用地标准按照以下规定执行：

1人户，住房用地面积≤70平方米，建筑占地面积≤54平方米；

2人户，住房用地面积≤85平方米，建筑占地面积≤70平方米；

3人户，住房用地面积≤110平方米，建筑占地面积≤90平方米；

4人户，住房用地面积≤120平方米，建筑占地面积≤105平方米；

5人户，住房用地面积≤125平方米，建筑占地面积≤110平方米；

6人以上户，住房用地面积≤140平方米（使用耕地的最大不超过125平方米），建筑占地面积≤125平方米。建筑占地面积外经批准多余的用地，建房户可根据需要作空坪或庭院绿化使用。

第十九条 建房层次：

（一）在村民迁建安置规划小区内安排排屋联建房的，其建房层次以农居点规划为准。

（二）在现有村庄建成区范围内安排建房的，其建房总层次为三层半，单层（或低层）层高≤3.5米，檐高≤12.3米；门前道路宽度必须≥4.0米方可审批。（屋顶采用坡屋顶形式,顶高<2.2米，坡度< 35 度（坡度系数小于0.7）；檐口高度[指室外地坪至屋面的上檐口（最高点）或屋面现浇板顶的高度]）

第二十条 加强对现有村庄小巷小弄的规划管理，对原道路宽度不足4.0米的，在审批建房时两边建筑原则上应同等距离内退，原道路宽度超过4.0米的，审批建房时应按原道路宽度进行控制。

第五章 建房审批

第二十一条 村民申请建房按以下程序进行：

**（一）申请受理**

村民应向户口所在地村集体经济组织提出书面建房申请，村集体经济组织对建房申请人提出的建房资格、申请理由、旧房情况、申请用地权属、利害关系人、建筑面积、建筑高度、风貌管控等情况进行全面审查。并经村集体审核讨论通过，讨论结果经村集体经济组织签字盖章后在村公示栏内进行公示，公示内容包括申请人姓名、家庭成员姓名、现有住房情况、申请建房地点（含四至）、申请人联系电话等。公示期7天满无异议的，报所在地乡镇（街道）进行审查。

**（二）现场踏勘**

乡镇（街道）收到建房申请材料后，应对申报材料的真实性和完整性进行审核，对符合建房条件的申请人，乡镇（街道）应当及时组织工作人员到村民建房用地现场踏勘，核定建房位置、建设范围、建筑占地面积、建筑高度、室外地坪标高等，并调查申请建房户的有关情况。对不符合建房条件的，乡镇（街道）应书面告知申请人。

涉及农用地、水域、公路、电力等其他用地的，其相关部门工作人员应当一同到场踏勘。

**（三）批前公示**

对符合建房条件的申请人，乡镇（街道）应将建房申请人姓名、住址、申请建房地点（含四至）、所属行政村、家庭人口、用地面积、土地利用现状、建筑占地面积、层次、高度等情况在本村公示栏内公示，接受群众监督，公示期限不少于7天。

**（四）审核审批**

经公示无异议后，对符合建房条件的申请人，凭公示结果意见和相关审批申报材料核发《农村宅基地批准书》、《乡村建设规划许可证》或《建设工程规划许可证》，办理期限为15天。

**（五）放样打桩**

审批程序完成后，申请建房户在动工建设前应当及时报告乡镇（街道）对其宅基地放样打桩，乡镇（街道）应当及时组织相关人员进行放样打桩。

**（六）基槽验线**

地脚圈梁建成后地面主体结构建设前，申请建房户应当及时报告乡镇（街道），乡镇（街道）应当及时组织相关人员到实地验线，验线合格后方可动工建设。

**（七）竣工验收**

房屋竣工后，申请建房户应当及时报告乡镇（街道），由乡镇（街道）召集相关人员到实地进行竣工验收。竣工验收需提供农村宅基地批准书和乡村建设规划许可证(或建设工程规划许可证)和宗地、房屋测绘报告。通过房屋验收的村民，依法向不动产登记部门申请办理不动产登记。

**（八）归档备案**

乡镇（街道）负责将村民建房审批管理的资料整理归档，并及时将审批情况报县农业农村局、自然资源局和住建局备案。

第二十二条 乡镇（街道）、相关部门、村级组织要按照法律、法规以及有关工作要求认真落实宅基地审批和农房建设审核审批监督管理工作。

乡镇（街道）：负责组织编制实施本辖区的村庄规划；负责村民建房资格审查、宅基地及建房审核审批、注销、批后监管、投诉举报、日常巡查及台账管理等工作；依法负责农村住房安全监督管理、建筑风貌引导管控、住房设计图纸审查、危旧房改造等工作；负责牵头组织各部门对农房审批进行联合踏勘及前置联合审核；指导各村依法开展宅基地和村民建房审核审批管理工作，通过村规民约等方式，规范宅基地使用和建房活动；依法查处违法建设行为。

农业农村局：负责农村宅基地改革和管理工作。建立健全宅基地分配、使用、流转、违法行为查处等管理制度，完善宅基地用地标准，指导宅基地合理布局、闲置宅基地和闲置农房利用；指导乡镇（街道）进一步规范宅基地的日常管理，优化审批流程，建立宅基地和村民建房乡镇（街道）联审联批制度；组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查，及时将村民建房新增建设用地需求通报自然资源局；参与国土空间规划和村庄规划编制；指导乡镇（街道）依法做好违法占用宅基地建设行为的查处工作。

自然资源和规划局：负责国土空间规划、土地利用计划、规划许可、宅基地用地保障等工作。统筹安排宅基地用地规模和布局，合理安排新增建设用地计划指标，保障村民建房用地需求；依法办理农用地转建设用地审批和规划许可等相关手续；核发乡村建设规划许可证或建设工程规划许可证；负责办理不动产登记等工作；指导乡镇（街道）依法做好违法占用耕地建设行为的查处工作。

住建局：负责农村住房的综合监督管理和指导、服务工作。负责农村建筑工匠的培训管理和行业约束；建立健全农村住房安全责任追究和公示制度、农村建筑工匠责任信用体系；负责组织编制并更新农村住房设计通用图集等工作；指导乡镇（街道）做好农村住房安全监督管理、建筑风貌引导管控、农村住房设计图纸审查及危旧房改造等工作。

综合执法局：指导乡镇（街道）做好未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的违法行为的查处工作；依法查处未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的违法行为。

其他有关部门在各自职责范围内,指导配合做好村民建房管理的相关工作。

村集体经济组织（村民委员会）：要依法完善宅基地自治管理制度，强化村规民约的监督约束作用，加强农村住房建设自治管理，指导村民依法实施农村住房建设活动；负责本村宅基地及建房资格的核实、建房纠纷调解；负责宅基地和闲置住房的盘活、利用、调整、退出处置；及时发现、劝阻并报告违法用地和违法建设行为；参与村庄规划编制和实施。

第六章 建设管理

第二十三条 申请建房户根据建房情况可以选择住建部门免费提供的农村住房建设通用设计图集或应当委托具备相应资质的设计单位设计施工图纸。受委托设计单位出具的通用设计图集编制施工图纸应符合规划条件和城乡风貌管控要求。

第二十四条 乡镇（街道）、农业农村、自然资源、综合行政执法等部门要加强对建房过程的巡查与监管，发现违法建房，及时制止，依法查处。村集体经济组织（村民委员会）要加强对农民建房的巡查，发现违法建房要及时制止并报告。

第二十五条 申请建房户应当委托具备相应资质的建筑施工企业或者具备相应建筑施工资质的农村建筑工匠（以下统称承建人）组织施工，并与承建人签订施工合同，明确双方的权利和义务；申请建房户自身具备相应建筑施工资质自行建房的除外。

第二十六条 承建人必须严格按照批准的设计图纸施工，遵守施工操作规范，并依法对施工质量和安全承担相应责任。

第二十七条 村民建房未经竣工规划核实或竣工规划核实不合格的，不得办理有关产权登记手续。

第七章 法律责任

第二十八条 未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令退还非法占用的土地，对违反土地利用总体规划擅自将农用地改为建设用地的，限期拆除在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，恢复土地原状，对符合土地利用总体规划的，没收在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，可以并处罚款;对非法占用土地单位的直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分;构成犯罪的，依法追究刑事责任。

村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准占用土地建房的，由农业农村部门依法责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用的土地上新建的农房。超过本办法规定的建房用地标准，多占的土地以非法占用土地论处。

第二十九条 严禁非法买卖、转让宅基地使用权，对非法买卖、转让宅基地使用权的，按非法买卖土地论处。

第三十条 国家工作人员在建房申请、审查、审核和审批过程中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由所在单位或者上级主管机关给予行政处分；构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

第三十一条 单位或个人以伪造户口、隐瞒旧房、提供虚假审批资料等方式帮助村民骗取批准建房的，依法追究相关责任。

第八章 附 则

第三十二条 本办法正式施行前，已通过乡镇（街道）审查并进行公示的，可按照《庆元县农村居民建房审批管理暂行办法》（庆政发〔2018〕44号）文件执行。

第三十三条 原房屋征迁和国家征用土地后，以国有划拨土地方式安置和返还给村民的建房用地，参照本办法的建房标准审批；如征迁协议或返还地协议对建房标准有约定的，按照协议执行。

第三十四条 本办法自 2024年 月 日起施行。庆元县人民政府制定的原《庆元县农村居民建房审批管理暂行办法》（庆政发2018〕44号）文件同时废止。

**附图：**

