衢州市柯城区农民建房管理办法（试行）

（征求意见稿）

**第一章总则**

第一条根据《浙江省农村住房建设管理办法》《衢州市委市政府关于完善农民建房服务管理体系提升农村特色风貌的实施意见》《柯城区关于完善农民建房服务管理体系提升农村特色风貌的实施意见》等相关文件精神，结合柯城区实际，制定本办法。

第二条柯城区城市规控区范围外的农民建房管理适用本办法。

第三条农村宅基地归属农村集体所有，农民以集体经济组织成员名义提出申请，经依法批准，获得宅基地使用权。任何单位和个人不得私自侵占、买卖或以其他形式非法转让。

**第二章规划管控**

第四条按照“区域乡村建设规划—村庄布点规划—村庄土地规划—村庄规划—农房设计”+“农村特色风貌导则”+“农民集聚点规划”的“5+1+1”乡村建设规划体系，统筹安排农民建房空间布局。农民建房必须符合土地利用规划和村庄规划。

根据《衢州市柯城区村庄布点规划修编（2014—2030年）》，将全区自然村庄划分为“集聚型”、“限建型”、“禁建型”三种类型，实行分类管控。

（一）集聚型：指区位条件较好，公共设施较为完善，有一定产业集聚能力的村庄。依托村庄设立一定规模的集聚点，满足本村改造和周边禁建村、限建村村民的建房需求。

（二）限建型：指规划确定的保留农居点，各项建设应在规划划定的边界线范围内进行。在符合限建村村庄整治提升改造规划的前提下，允许农房和村庄公共设施原址拆建、改建、利用闲置宅基地安排新建以及进行环境提升、基础设施配套建设。

（三）禁建型：指基础设施预留通道、水源保护区、河道、道路等控制红线范围内的村，以及被列为下山脱贫、地质灾害需搬迁和规划需要撤并的村。禁建型村庄内禁止农房建设，包括农民新建、拆建、扩建、改建住房。

第五条村庄规划由乡镇人民政府组织编制，经村民代表会议讨论通过后报批。并根据不同地貌单元的村庄、不同沿线景观带的村庄编制村庄风貌特色规划。

第六条农民建房应做到六不能四必须：不能在沿路沿河沿岸控制区内建房，不能在饮用水源保护区建房，不能在风景名胜区建房，不能占用优质耕地建房，不能在地质灾害隐患区建房；不能圈占大围墙建房；必须块状集中建房，必须限制建筑高度，必须统一建筑风格，必须美化绿化庭院。

第七条加强农民建房风貌管控，规划部门做好柯城民居通用图设计，提供通用图集。农房设计要遵循安全、经济、适用、美观的要求，打造柯城民居特色。

第八条农民建房应当科学选址，尽量利用村内原有宅基地、空闲地以及其他未利用地；位于自然保护区、风景名胜区或者历史文化名镇、名村等区域的，应当符合有关保护规划。

第九条以下区域纳入控制范围，禁止农民建房：

（一）国道、省道以及石华线两侧各50米规划景观控制区域。县乡道两侧，除按照规定退让公路建筑控制区范围外，至少再退让5米作为绿化带控制范围。城镇、集镇规划区内按照规划要求控制。

（二）铁路、电网等重要基础设施廊道两侧，按照相关规定控制。

（三）石梁溪、庙源溪“两溪”片区景观打造区域，两侧原则上各不少于50米。

（四）衢江、乌溪江、常山江、江山江规划滨水景观控制区域，两侧原则上各不少于50米。大俱源溪规划滨水景观控制区域，两侧原则上各不少于30米。石室堰等其他河道规划滨水景观控制区域，两侧原则上各不少于20米。

（五）风景名胜区、4A级以上景区（含）、城市出入口、古建筑保护区、古树名木保护区等敏感区域。

（六）其他按照相关法律法规规定需要控制的区域。

第十条引导农村住房建设由沿路排布向中心镇、中心村和新型农民集聚点集聚。中心镇镇区集聚点原则上推行联建式与公寓式住宅相结合方式，集镇集聚点鼓励建设公寓式住宅，公寓式住宅原则上以多层为主，高层为辅，鼓励村民以宅基地换公寓进行集聚。

**第三章建房条件**

第十一条可申请宅基地建房的情形：

（一）满足以下分户条件，且符合申请建房条件的。

1.父母原则上随农业户口子女申请建房，四世同堂的可分两户。

2.有两个及以上儿子的，年满22周岁的儿子可单独分户。

3.有两个及以上女儿，入赘招婿的女儿可单独分户。

（二）因国家、集体建设，或因危房、灾毁、地质灾害等需要重建、迁建的。

（三）法律法规政策规定的其他情形。

第十二条不予受理申请宅基地建房的情形：

（一）将宅基地上建筑物转让、出租、出售、出借、抵押、赠与等情形，或者改为经营性场所等非生活居住用途后，再次申请宅基地的。

（二）符合分户条件，但宅基地面积已达到法定面积标准的。

（三）原有住房因拆迁或宅基地换公寓等已享受安置政策的。

（四）政府扶养照顾的孤寡老人、五保户申请宅基地的。

（五）夫妻双方已有住房，离婚后根据离婚协议或法院判决等相关司法文书放弃住房，未组成新家庭的。

（六）法律法规及政策规定不得批准的其他情形。

第十三条有下列情形之一的，可计入建房人口：

（一）已婚尚未有子女且符合计划生育政策的，符合再生育条件且已领取准生证的，按计划生育政策已经领取独生子女证的，可增加1个建房人口。

（二）原户口在本村的现役军人（不含现役军官）、在校学生（包括在读研究生，大、中专院校）、正在服刑人员，可计入建房人口。

（三）配偶、子女为非农业人口，子女尚未成家随父母居住，且未享受政府保障性住房政策的，可计入建房人口。

（四）世居在本村的招商户、土地征收农转非人员、依法办理收养登记的人员，不占国家机关、事业单位正式编制且未享受房改、政府保障性住房政策的。

**第四章建房标准**

第十四条农民建房必须严格执行“一户一宅”原则，每户建筑占地应符合我区农民建房限额标准，新建房屋必须先拆除旧房（历史（传统）村落保护等政府特别规定除外）。

第十五条农房宅基地用地面积（按垂直投影面积计算）、总建筑面积标准：

（一）小户（3人及以下）建筑占地面积不得超过100平方米，建筑面积不超过285平方米。

（二）中户（4-5人）建筑占地面积不得超过120平方米，建筑面积不超过345平方米；

（三）大户（6人及以上）建筑占地面积不得超过135平方米，建筑面积不超过390平方米。

上述每个户型均包含附属用房占地面积10平方米，一并纳入建房用地审批、确权面积。附属用房必须融入主房一体设计，一体施工，不得单独建造。

（四）安置小区（集聚点）在上述限额标准内，按所在小区（集聚点）建设规划设计要求统一确定户型面积。

（五）庭院管理

引导农户不修建围墙，确需修建围墙的，围墙列入审批要素一并审批，原则上围墙必须采用通透式，建设高度不得超过1.5米，围墙内空地、绿化等其他用地总面积从严控制，严禁圈占农用地建庭院。

第十六条农村住房建设规划控制标准：

（一）农民建房建筑层数应严格控制在3层以下，建筑檐口高度不得超过10米，坡屋顶总建筑高度不得超过13米。架空层层高超过2.2米（含2.2米）的按1层计算层次。建筑高度均以室外地坪标高起计。对于风景名胜区、历史文化名镇村等特殊区域、重要节点的建筑高度、层数根据相关规划规定执行。日照间距系数按1：1—1:1.2控制，拆建、扩建的可适当降低标准。

（二）农民建房（不设地下室的）鼓励采用农村住房设计通用图，确需单独设计的应委托具有相应资质的单位设计，并应符合村庄风貌要求。

（三）地下空间利用，不得超过主房批准范围，深度不超过3.6米，不得破坏地下管线功能，不得对相邻的合法建（构）筑物、附着物造成损害。

**第五章审批管理**

第十七条农民建房按村民申请、网格初审、乡镇会审、网格（代办）审批的程序执行（流程见附表1）。

1、村民申请。村民向村级网格提出建房申请。

2、网格初审。村级网格收到村民建房申请后，对照村庄规划进行初步审查。

异地迁建或拆旧建新的，在填写审批材料前必须及时办理房产、土地注销登记或与村委会签订拆除协议。因房屋结构或文物保护需要，确实难以拆除的，应将房产赠与或折价给当地村委会。村委会收回土地使用权，并依据法定文书或经公证的协议，办理房产和土地变更登记。

3、乡镇会审。收到村网格提交的建房申请后，由乡镇人民政府牵头组织规划、国土、综合行政执法人员进行联合选址、踏勘和会审。

4、网格（代办）审批。农民建房推行网格代办审批、乡（镇）备案的程序，网格员按照乡镇人民政府会审表（详见附表2）全程代办审批。

第十八条农民建房审批一律做到“四个带”。

1、带方案审批：农民建房申请经网格小组初审后，符合审批条件的，在提交建房审批资料时必须提供其选择的农房通用图或委托设计的图件。乡镇人民政府审查方案的可行性，对符合农房风貌管控要求的予以审批，并将方案作为竣工验收的依据。

2、带协议履约：网格代办审批时应要求建房户提交与村集体组织签订的协议，协议中须包含有审批面积、建筑风貌、外墙粉饰、外墙色调、排污接口、建筑垃圾清理、原有宅基地处置等方面的内容，同时应缴存履约保证金。

3、带公示施工：农民建房申请经批准后，由属地乡镇人民政府将建房位置、占地面积、建筑面积、建筑高度、建筑风貌、建筑工匠等内容制成公示牌发给建房户。农民建房施工期间应在建设现场的明显位置设置公示牌，接受社会监督。

4、带信用建房：将农民建房行为、建筑工匠纳入社会征信体系管理。由区住建局建立农村工匠协会，通过协会建立建筑工匠责任主体信用档案和责任追究机制，加强工匠队伍监管，开展建筑工匠不良行为的监督检查。

第十九条健全完善村规民约，落实建房履约保证金制度。由乡镇人民政府组织各行政村结合本村实际，将该项制度纳入到村规民约，明确保证金收取额度和管理办法。

各行政村和个人不得截留、挪用、占用建房履约保证金，违者按有关法律法规进行责任追究。

第二十条各乡镇人民政府组织国土、规划、行政综合执法、村网格承担农民建房批后“五到场”管理，即：建筑放样到场，基槽验线到场，基础浇筑完成到场，一层完工到场，竣工验收到场。及时发现和查处未批先建等违法建设行为。

（依据：《市委办公室 市政府办公室关于完善农民建房服务管理体系提升农村特色风貌的实施意见》（衢委办发﹝2018﹞30号））

第二十一条竣工验收合格后，建房户凭竣工验收意见书办理不动产登记。乡镇人民政府参照相关档案管理规定完成农民建房审批资料“一户一档”部门备份。

**第六章责任追究**

第二十二条未取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行农民建房的，由属地乡、镇人民政府责令停止建设、限期改正；情节严重的，予以拆除。

第二十三条农民建房存在提供虚假材料骗取审批的，一经发现，立即撤销审批，对已建农房按违法建筑处理。

第二十四条建筑工匠或承建方在农民建房过程中出现无图施工、不按设计图施工或者擅自变更设计图的，由属地乡镇人民政府依法责令停止建设、限期整改；造成损失的，由工匠或承建方赔偿损失，同时抄报行业主管部门和执法部门，纳入社会征信体系管理。

第二十五条乡镇党政主要领导为本辖区内农民建房监管的第一责任人，乡镇分管规划建设、土地管理的领导为主要责任人，村级网格长、网格员为直接责任人。

第二十六条乡镇人民政府在指导村级网格小组开展农民建房审批管理中未及时发现、制止、报告，导致新增违法违规建房的，给予责任人相应纪律处分，情节严重的主要责任人就地免职。

第二十七条在农民建房审批管理中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的行政机关工作人员和违反相关纪律的党员干部，移交纪检监察部门查处，其他构成犯罪的，移交司法机关依法追究其刑事责任。

第二十八条农民建房过程中不得损坏文物古迹、古树名木和风景名胜、军事设施、防汛设施，以及国家邮电、通信、输变电、输油管道等设施。如有损坏的，依照有关法律法规处理。

第二十九条其他有关农民建房的违法违规行为按《浙江省农村住房建设管理办法》（浙江省人民政府令第367号）的相关规定处置和追究责任。

**第七章附则**

第三十条本办法自2018年9月1日起正式施行。《衢州市柯城区城市总体规划用地范围村民建房管理实施细则》（柯政办发﹝2016﹞73号）和《柯城区城市总体规划255平方公里用地范围外村民建房联合审批巡查及验收制度》（柯规﹝2015﹞22号）自本办法施行之日起废止。

附件：1、柯城区农民建房审批流程图

1. 柯城区农民建房网格服务管理办法
2. 乡镇农民建房审批会审表

 3、农民建房审批表

附件1：

柯城区农民建房审批流程图

|  |
| --- |
| **村民申请：**村民向村级网格提交书面建房申请。 |

|  |
| --- |
| **网格初审：**收到农村住房建设申请后，3个工作日内对照村庄规划进行初步审查。经3日公示并无异议后，报送乡（镇）人民政府。 |

|  |
| --- |
| **乡镇会审：**收到村网格提交的建房申请后，3个工作日内由乡镇人民政府牵头组织规划、国土、综合行政执法人员进行联合选址、踏勘和会审。经7日公示并无异议后，转交网格代办。 |

|  |
| --- |
| **网格代办（审批）：**网格员按照乡镇人民政府会审表全程代办审批。3个工作日内告知建房户，是否予以办理审批。 |
| 不符合条件的，退回申请。 | 符合条件的，且无需办理农转用的，3个工作日内完成审批手续办理，及时通知建房户领取许可证，并报备。 | 符合条件的，且需办理农转用的，将用地需求报国土分局列入农转用地计划。农转用后再办理审批。 |

附件2：

柯城区农民建房网格服务管理办法

第一条根据《柯城区关于完善农民建房服务管理体系提升农村特色风貌的实施意见》，按照“党建统领＋智慧治理”要求，建立“区、乡、村”三级农民建房网格服务管理体系。网格员是农民建房网格化管理的直接责任人，乡镇人民政府和区级网格主管部门落实监督检査责任。

第二条建房户向网格员提出书面申请，网格长会同网格员初步审查。对符合建房条件的经公示无异议后上报；对不符合建房条件的，村网格员书面告知建房户。

第三条乡镇人民政府会审后经公示无异议的，村级网格员直接代办审批，代领许可证发放到建房户，并督促建房户缴纳建房履约保证金。

第四条村网格员代建房户提交放样申请，并全程参与建房“五到场”管理和日常巡查。

（－）建筑放样到场管理：村网格员现场监督定位放线，统悬挂建房施工监督公示牌，并拍照存档。

（二）基槽验线到场管理：村网格员应及时对建房户进行基槽验线，拍照存档，做好现场记录。验线不合格的督促建房户进行整改，拒不整改的，报乡镇人民政府或相关部门依法予以处理。

（三）基础浇筑完成到场管理：村网格员在房屋基础浇筑完工后应及时进行基础复核，拍照存档，做好现场记录。复核不合格的督促建房户进行整改，拒不整改的，报乡镇人民政府或相关部门依法子以处理。

（四）一层完工到场管理：村网格员在房屋主体一层完成后应及时进行结构、层高复核，确保农户按图施工。发现不按图施工的，应立即制止并拍照记录，责成建房户立即整改，拒不整改的，报乡镇人民政府或相关部门依法予以处理。

（五）竣工验收到场管理：村网格员现场初验后，代农户提出验收申请，竣工验收表与建房资料一并报乡镇人民政府备案。验收合格的，由村网格员代办产权登记。

第五条村级网格内建房户未按图施工出现以下情形之ー的，暂停该网格所有农户建房审批，先期整改到位；整改不到位的，暂停受理该网格农户建房审批一年，并追究相关人员责任。

（－）放样后移位的；

（二）基础验线超占地面积的；

（三）擅自改变农房外立面风貌的；

（四）农房檐口及屋脊高度超过审批高度的；

（五）其他不符合农民建房规定的情形。

第六条各乡镇人民政府要全力推行农民建房网格化服务机制，组织业务培训，落实专人，明确职责，制定网格考核办法。村级网格在农民建房服务管理过程中未出现第五条所列问题的村级网格员、网格长年度考评给予奖励。

附件3：

乡（镇）农民建房审批会审表

|  |
| --- |
| 会审内容 |
| 会审时间 |  |
| 序号 | 申请建房人员 | 会审意见 |
| 1 | 村户 | □同意□不同意 |
| 2 | 村户 | □同意□不同意 |
| 3 | 村户 | □同意□不同意 |
| 4 | 村户 | □同意□不同意 |
| 5 | 村户 | □同意□不同意 |
| 6 | 村户 | □同意□不同意 |
| 7 | 村户 | □同意□不同意 |
| 8 | 村户 | □同意□不同意 |
| 9 | 村户 | □同意□不同意 |
| 10 | 村户 | □同意□不同意 |
| **行政执法队** | **规划站** | **国土所** | **乡（镇）政府** |
| 会审人： | 会审人： | 会审人： | 会审人： |

农民建房审批所需资料

一、规划所需资料

1、建房户建房书面申请（申请中需有村委会同意意见）；

2、建房户身份证明；

3、使用土地有关证明材料（原土地使用证或建设用地批准通知书）；

4、四邻意见、四邻协议书（须标明拟建房屋四至的现状物、尺寸关系等情况，

含四邻同意意见）（一份）；

5、建房履约协议；

6、村庄规划图（须标注具体建设位置）；

7、柯城区农民建房审批表（一式六份）；

8、农房建设工程施工图（一份）；

9、公告材料（一份）。

二、国土所需资料

1、申请建房户户主身份证复印件；

2、申请建房户户口本复印件；

3、原有房屋出并或拆除证明（拆旧建新或异地迁建户需提供）；

4、土地利用总体规划图、土地利用现状图局部局（带80座标系，使用存量

建设用地户需提供）；

5、其他需要提供的材料。

三、填表要求

1、本表填写必须内容齐全，数据正确，不涂改和复制，否则无效；

2、本表内容、图样由国土所、规划站填报，并对填报情况的真实性负责；

3、本表一式六份（规划、国土、综合执法、建房户各一份，乡镇二份）。

**柯城区农民建房审批表**

编号：乡（镇）农建字〔〕第号

柯城区乡（镇）村

申请建房户主：（盖章）

联系号码：

填表日期：年月日

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申请建房人口 | 姓名 | 性别 | 出生年月 | 与户主关系 | 户口性质 | 备注 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 现有住房及宅基地处置情况 | 名称 | 结构 | 层数 | 用地面积（㎡） | 建筑面积（㎡） | 备注 |
| 住宅 |  |  |  |  |  |
| 附房 |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 现有房屋处置情况 |
| 保留 | 拆除 | 出并 | 变更到村集体 | 其他 |
|  |  |  |  |  |
| 申请宅基地及住房建筑情况 | 用地情况 | 建房地址： |
| 经农转用建设用地 | 存量建设用地 | 原址拆建 | 保留原宅基地 | 合计（m2） |
|  |  |  |  |  |
| 建筑情况 | 房屋基底面积（㎡） | 建筑面积（㎡） | 建筑层数 | 建筑结构 | 檐口高度（m） | 日照间距系数 |
|  |  |  |  |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| 现有房屋四址 | 北至: 南至: |
| 西至: 东至:  |
| 现有房屋平面图 | ↑N比例尺：1：300 | 现屋座向 |
| 新建房屋四邻意见 | 北邻意见:签名（盖章）年月日 | 南邻意见:签名（盖章）年月日 |
| 西邻意见:签名（盖章）年月日 | 东邻意见:签名（盖章）年月日 |

|  |  |
| --- | --- |
| 新建房屋区位图 | ↑N |
| 新建房屋规划用地平面图 | ↑N比例尺：1：300 | 新屋座向 |

填表责任人：

|  |  |
| --- | --- |
| 村网格审查意见 | 经审查，该户符合建房条件同意上报审批：新建房屋用地面积m2,建筑面积m2,层数层，檐口高度m。新旧房屋用地面积合计m2,新旧房屋建筑面积合计m2。（村支部盖章）（村委会盖章）网格员: 网格长：年月日 |
| 规划站审核意见 | 经审核，该户拟建地点符合村庄规划，图纸设计符合村庄风貌，同意该户建设房屋，建筑基底面积m2,建筑面积m2,结构，层数层，底层层高m，层各m，檐口高度m,屋面做法按起坡，采用铺盖。外墙采用。室内地坪标高按详细规划要求实施，同意报批。（规划站盖章）责任人: 年月日 |
| 国土所审核意见 | 经实地踏勘调查，该户符合建房条件，拟同意该户保留原宅基地m2；使用经农转用建设用地m2 ;存量建设用地m2 ;原址拆建m2；新旧房屋占地面积合计m2。（国土所盖章）责任人: 年月日 |
| 乡（镇）人民政府审批意见 | **同意该户建房，用地面积m2；建筑面积m2，层数层，房屋檐口高度m**。（盖章）责任人: 年月日 |