

龙游县城市规划区范围外农村居民建房审批管理办法(试行)

第一章 总 则

第一条 为贯彻落实县委县政府《关于完善农村居民建房服务管理体系提升民居特色风貌的若干意见》(县委〔2018〕44 号)文件精神,加强城乡规划和土地资源管理, 进一步优化城乡布局,有序推进农村居民(以下称村民)集聚建房,改善人居环境,建设美丽乡村大花园,根据《浙江省农村住房建设管理办法》(浙江省人民政府令第 367 号)衢州市人民政府《关于优化布局建设美丽乡村推进农民集聚建房的意见》(衢政发〔2016〕14 号),特制定本办法。

第二条 本办法适用范围:全县行政区域除城市规划区内“城中村”“城郊村”“园中村”外的村民建房。

城市规划区内的“城中村”为:龙洲街道辖区内的西门、北门、新桥头、驿前、方门街、兰石、柳树,东华街道辖区内的桥下、桥蔬、鸡鸣、小高山等 11 个行政村;

城市规划区内的“城郊村”为:东华街道辖区内的十里铺、唐尧、湖底叶、新建、横路祝、高仙塘、下杨、童家、项家、槐王、张王,龙洲街道辖区内的曹家、白坂、山底、后厅,詹家镇辖区内的詹家、石亘、前游、浦山,小南海镇辖区内的茶圩里、周红畈、翠光岩、汀塘圩,湖镇镇辖区内的张家埠、范家、杨家等 26 个行政村(以城市规划控制区城郊村布局图为准);

城市规划区内的“园中村”为模环乡辖区内的湖塘殿、茶场新村、大冶、瑯家、凤基坤、白马、虎龙、西元、王北斗,小南海镇辖区内的下章等 10 个行政村(以龙游开发区规划图为准)。

第三条 宅基地属农村集体所有, 由村集体经济组织管理,村民作为集体经济组织成员依法享有使用权,任何单位和个人不得私自侵占、买卖或以其他方式非法转让。

第四条 本办法所称村民建房管理是对农村宅基地及其地上新建、扩建农村住宅活动的管理。村民建房用地指农村农业家庭户以农村村民名义提出申请,经依法批准,用于建造住宅的集体所有土地。

第二章 规划管控

第五条 按照“规划一张图、建设一盘棋、管理一张网”的要求,村民建房必须符合土地利用总体规划、县域乡村建设规划、村庄布点规划和村庄规划,不符合规划的不予审批。根据《龙游县域乡村建设规划(2016-2035)》,将全县自然村庄划分为“集聚村”“控制村”和“萎缩村”三种类型,实行分类管控。

(一)集聚村:是指现状基础、资源禀赋与建设用地条件较好,区位、交通等外部支撑条件优越,整体具备较强发展和集聚潜力的,规划期内予以适当增量建设的中心村。集聚村提倡建设公寓式住宅, 鼓励村民以宅基地换公寓、鼓励跨村集聚建房。

(二)控制村:是指现状综合条件和发展潜力尚可,规划期内以存量改造为主,不再新增建设用地规模的自然村。原则上以旧房改造提升为主,允许在村庄扩展边界内利用闲置土地“填仓补缺”安排新建,以及进行环境提升、基础设施和公共服务配套设施建设。

(三)萎缩村:是指现状综合条件较差,外部支撑条件改善空间不大,整体发展潜力较弱的自然村,除不再新增建设用地外,还需严控现状建成区,不准审批建房。

第六条 乡镇(街道)组织编制村庄规划,经村民代表会议讨论通过后报批。完善“县域乡村建设规划—村庄布点规划—村庄规划—村庄设计—农房设计”+ “农村特色风貌规划”的“5+1”乡村建设规划体系,统筹安排生产、生活、生态空间,明确村庄布局、功能定位、建设边界、开发强度、建设风貌等内容,优化村民建房空间布局。在编制(修编)村庄规划的同时,对于建设项目较多的村庄和中心村、美丽宜居示范村、历史文化名村、传统村落等,还要全面开展村庄设计和村居设计。农房建设要严格服从村庄规划设计的统一管理,确保规划的严肃性、整体性、统一性和连续性。各乡镇(街道)应根据不同地貌单元的村庄、不同沿线景观带的村庄以及不同传统风貌的村庄,组织编制村庄风貌特色控制规划。

加强农村村民建房建筑风格、色彩、高度、材质引导和管控,规划部门要做好彰显浙西民居龙游风貌的民居风格设计,为村民提供通用图集,形成地方特色。农房设计要遵循安全、经济、适用、美观的要求,在确保安全性的同时,还要坚持传承创新和彰显特色的设计理念,科学配置功能的空间,探索形成具有地域特色的“浙西民居龙游风貌”新模式。

第三章 建房条件

第七条 属于下列情形之一的农户, 可申请宅基地。

(一)常住人口中具备下列分户条件,确需分户建房的;

1.有两个及以上子女的,其中有一个子女已婚的或年满 35 周岁未婚,可单独分户;

2.分户后父母应随农业户口子女申请建房。

(二)现有住宅人均建筑面积尚未达到规定限额标准(65㎡)需要扩建的;

(三)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。

(四)法律、法规、规章规定的其他情形。

第八条 有下列情形之一的, 其它基地申请不予批准:

(一)不符合村民建房“一户一宅”规定的;

(二)现有家庭人均住房(含分户人口)建筑面积已达到规定限额标准(65㎡)再申请宅基地的;

(三)依所有家庭成员作为一户申请并被批准宅基地后,不具备分户建房条件而分户申请宅基地的;

(四)户口虽已合法迁入,但原籍已有宅基地的;

(五)政府扶养照顾的孤寡老人、五保户申请宅基地的;

(六)违法占地或违法建设未处理结案的;

(七)原有住宅被法院裁判用于抵债的;

(八)将宅基地上建筑物出售、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;

(九)已实行货币补偿、产权调换或已享受农整等安置政策,再申请宅基地的;

(十)所在城镇、村庄列入近期改造项目控制范围内申请建房的, 或者涉及侵占公共空间、影响公共安全或妨碍公共设施、公益事业建设和重大建设工程推进的;

(十一)法律法规及政策规定不得批准的其他情形。

第九条 其他规定

夫妻双方已有住宅的,离婚后根据离婚协议或法院判决等相关司法文书,放弃住宅的一方原则上 2 年内不得再单独报批建房;再婚且符合建房条件的,按新组成家庭报批建房。

第四章 建房标准

第十条 农村村民一户只能拥有一处宅基地。依据《浙江省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第三十五条之规定,村民建房标准规定如下:

(一)村民建房实行建设规模控制,建筑层数控制在 3 层及以下、檐口高度不高于 10 米,建筑面积以经审批的设计图纸确定, 位于山区、滨水等区域农户建房层数适当下降,合理控制建房体量,农房二、三层的建筑面积相对首层适当缩进,农房外立面要与自然环境相协调;严禁新建、改建住房建设附属用房。

(二)大户(5 人以上)建筑占地面积不得超过 140㎡,总建筑面积不得超过 360㎡,如人均建筑面积不足 65㎡的, 可按人均不超过 65㎡的标准审批;

(三)中户(3-4 人)建筑占地面积不得超过 120㎡,总建筑面积不得超过 300㎡;

(四)小户(1-2 人)建筑占地面积不得超过 100㎡,总建筑面积不得超过 160㎡;

(五)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。

(六)庭院管理

村民改建、新建房屋原则上不得圈建围墙,确有需要建设围墙的,其庭院面积不得超过农房批准占地面积,围墙列入审批要素一并审批,严禁圈占农用地建庭院。

第十一条 农村村民的建房人口计算标准,按照家庭常住农业人口数(本村集体经济组织成员)确定。但有下列情形之一的,可计入建房人口:

(一)已婚尚未有子女,已领取准生证的,或按计划生育政策已领取独生子女证的,均可增加 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、中院校在校生)、正在服刑人员,可计入建房人口。

(三)配偶、子女为非本村集体经济组织成员,子女尚未成家随父母居住,且未享受政府保障性住房等政策的,可增加 1 个建房人口。

(四)法律法规规章及政策规定允许的其他可计入人员。

第五章 审批管理

第十二条 村民建房严格实行指标控制,引导农村村民集约节约用地,鼓励不占或少占耕地。新增村民建房农转用指标主要用于农村村民集聚点建设,村庄改造提升、新建村民集聚点应列入年度计划, 对不符合村庄规划、未列入年度计划的不安排新增建设用地指标。

第十三条 按照“农户申请——村级初核——乡级初审——县级会审——批后监管——确权登记”、中介服务贯穿全过程的建房管理新模式。

乡镇人民政府(街道办事处)是村民建房管理的责任主体,应当强化村民建房管理机构建设,健全村民建房村级议事制度,确保建房安排过程公开透明、审批结果公平公正。

(一)农户申请。农村村民建房用地,应向户口所在地村集体经济组织提出书面申请。

(二)村级初核。村集体经济组织审核建房户宅基地使用权属情况、现有住房、家庭人口情况,负责调解四邻纠纷,由村两委主持召开相关会议,集体表决,确定建房户报批名单,并在“村情通”上公示;公示期满无异议的,由村集体经济组织签署意见后上报所在乡镇(街道)。

(三)乡级初审。乡镇(街道)收到申请材料后应当及时组织联合踏勘和资格审查,主要审查建房条件、用地位置及地类(需委托有资质的测绘单位进行定位)、建筑设计方案(建筑效果图和设计图、施工图)、平面布置图(包括主体建筑、庭院)、承建人资格。乡镇(街道)要按照“最多跑一次”改革要求,建立村民建房审批代办制度。

(四)县级会审。县农民建房管理服务中心对设计方案、平面布置图、拟建用地位置、地类及村庄类型等内容进行集体会审,拟定会审意见并函告乡镇(街道),由乡镇(街道)在政务公开栏、“龙游通”等媒体公示 7 天,符合审批条件的由县农民建房管理服务中心核发《建设用地批准书》和《乡村建设规划许可证》。

拟建地块为农用地的,须先申请办理农转用审批。乡镇(街道)应在每年 8 月底前将符合土地利用总体规划和村庄规划的村民建房农转用报批材料汇总上报,县国土局按照省市下达的村民建房专项指标,依法分批次办理农转用报批手续。

第十四条 建房户应委托具有相应资质的建筑施工企业或具备相应建设施工技能的农村建筑工匠(以下统称为承建人)施工,建房户与承建人应签订施工合同,明确质量安全责任、质量保证期限和双方权利义务。

第十五条 乡镇(街道)要强化村民建房动态巡查机制,配强巡查队伍,健全监管网络,及时发现和制止违法建设行为,杜绝未批先建、少批多建、加层加高、移位建设等违法违规现象发生,严格落实村民建房“四到场”制度,切实做到“建筑放样到场、基槽验线到场、施工过程到场、竣工验收到场”,并建立“四到场”全程监管台账,按户建档、立卷备查,相关责任人必须到场并签字,做到关卡前移、服务在先。

(一)县农民建房管理服务中心核发行政许可后,各乡镇(街道)应及时组织村民建房管理组织、村两委成员代表等有关人员按照审批位置定位放样,经确认建房位置后挂牌公告方可开工建设。

(二)基槽开挖完成后,由乡镇村民建房管理组织相关人员再次到场对建房位置进行核验;农房施工建设过程中,相关责任人应随时到场指导,对不符合审批要求的,应及时制止并责令纠正。

(三)房屋主体竣工后,建房户应在 3 个月内完成外墙粉刷,外墙粉刷完毕后,建房户应向当地乡镇(街道)申请竣工验收;各乡镇(街道)应及时组织村民建房管理组织、村两委代表和承建人、设计人、监理人员到现场验收,并形成建房面积、质量等情况的书面验收意见。

(四)确权登记。村民建房竣工验收合格后,建房户持相关审批、验收等资料,依法申请办理不动产登记。

(五)资料存档。乡镇(街道)应参照相关档案管理规定,逐户建立完善农房建设管理档案和数据库。

第十六条 各有关部门、乡镇(街道)应切实履行法定管理职责,运用权力清单和责任清单成果,明确各责任主体的职责边界,防止出现推诿扯皮、监管真空的现象。按照基层治理体系“四个平台”建设要求,建立基层规划、国土、综合执法联合办公机制,实行村民建房联合受理、联合踏勘、联合放样、联合监管、联合验收。

县规划部门负责村庄规划编制工作的指导、审查、报批、监督管理和征集农房设计通用图集等工作。

县国土部门负责土地利用总体规划编制报批、村民建房专项用地指标落实和业务指导、监督管理等工作。

县农民建房管理服务中心负责村民建房相关规划符合情况、房屋建筑设计方案的审查。

县住建部门负责编制质量安全技术手册、建筑工匠教材等并组织培训实施,普及农房建设基本安全知识,提高村民建房质量安全意识。

市场监管部门要加大对农村建材市场的检查和监督力度,对钢材、水泥等主要建材进行抽检,有条件的乡镇(街道)要为建房农户提供建材质量检测和咨询服务。

县综合行政执法、公安、农业、林业、水利、交通运输、市场监管、旅委、文广新局等部门根据各自职责,加强配合协作,依法做好村民建房涉及的相关工作,合力查处违法违规建设行为。

县供电、供水、电信等部门应与乡镇(街道)有效配合,在农户取得《乡村建设规划许可证》前,不得供电、供水、通网络。

第十七条 各行政村应在乡镇(街道)指导下,以村规民约的形式建立建房履约保证制度。

建房履约金收取标准可按批准房屋的建筑面积计收。

建房履约金应分基础履约金和竣工验收履约金两部分,两者比例由各乡镇(街道)根据自身管控要求确定。

建房户第一层楼板浇筑后经确认未违规的可退还基础履约金,房屋竣工并经验收合格后方可退还竣工验收履约金。

第十八条 县规划部门负责研究制定对承建人的管理措施,切实加强建筑行业自律管理,完善《农村建筑工匠管理办法》,开展业务培训,建立健全农村建筑工匠质量安全责任追究和公示制度,健全农村建筑工匠责任主体信用档案。

承建人必须遵守有关法律法规、施工操作规范和施工技术标准,鼓励购买建筑施工意外伤害保险和工程保险,确保施工质量和安全。农房建设必须使用合格建筑材料,鼓励使用绿色建筑材料。

建房人可以委托具备相应资质的监理单位或相应资格的监理人员对农房建设进行监理。

承建人必须持证上岗,在动工前必须与建房人同时作出书面承诺,保证严格按批准的用地范围和设计图纸施工建设,如有违反,承建人必须承担相应责任;

对参与未批先建、少批多建或非法加层加高、移位建设等违法违规行为的承建人,由县规划局会同县综合行政执法局依法查扣其资格证书、没收其施工工具,根据其事先作出的承诺,依法依规追究责任。

第十九条 严禁城镇居民在农村购置宅基地,严禁为城镇居民在农村购买和违法违规建造的住宅办理不动产登记;对城镇居民非法在农村购置民居和宅基地的,一律按违法用地、违法建设行为依法查处。

第二十条 有下列情形之一的, 经县人民政府批准,撤销用地批准文件以及规划许可文件,并书面告知当事人:

(一)超越批准权限非法批准占用土地的;

(二)不按照村庄布点规划、村庄规划和土地利用总体规划确定的用途批准用地的;

(三)违反法律法规规定的程序批准占用土地的;

(四)其他不符合法律法规和有关规定的

第六章 法律责任

第二十一条 违反本办法规定, 未经批准违法占地建房的,由乡镇人民政府(街道办事处)、县相关部门按照《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《浙江省城乡规划条例》等法律法规的有关规定予以严肃处理。

第二十二条 对建房审批管理过程中涉嫌玩忽职守、失职渎职、徇私舞弊的工作人员和违反相关纪律的党员干部,移交纪委监委查处;其他构成犯罪的,移交司法机关依法追究其刑事责任。

第七章 附 则

第二十三条 本办法自 2018 年 8 月 24 日起施行。原《龙游县农村私人建房管理暂行办法》(龙政办发〔2013〕102 号)和《关于深化农村居民建房审批制度改革实施意见(试行)》(龙政发〔2015〕24 号)文件同时废止。