南湖区农村村民建房管理办法（试行）

**第一条** 为进一步加强农村村民建房管理，科学规划村庄布局，节约集约利用土地，推进美丽乡村建设，打造红船旁江南民居典范，依照《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《浙江省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》《浙江省城乡规划条例》《浙江省房屋使用安全管理条例》等规定，结合本区实际，制定本办法。

**第二条** 南湖区直管区域内符合条件的农村村民使用农村集体土地新建、翻建、改建、扩建住房（以下简称建造住房）适用本办法。

**第三条**  农村村民建房应坚持以下原则：

（一）规划引领原则。各镇根据国土空间规划、村庄规划(土地利用规划)等相关规划，合理确定城镇规划控制区、产业规划控制区、全域土地整治规划控制区，上述规划控制区内严格控制农村村民建造住房。

（二）依法用地原则。农村村民以建房户为单位申请建房，依法取得宅基地，且一户只能拥有一处宅基地。

（三）节约集约原则。科学优化农村村民建房规划布局，引导农村村民建房向新社区集聚或公寓房安置。

（四）质量安全监管原则。加强农村村民建房质量安全管理，依法实行农房建设工匠监管制度，坚持“四个应当”，即应当有房屋结构设计、应当有合格的施工主体、应当有技术指导和管理队伍、应当有竣工验收。

**第四条** 建立健全并严格落实“区级指导、乡镇主责、村级主体、部门参与、联合执法”的农村村民建房共管责任机制。区级建立农村村民建房管理联席会议制度，联席会议办公室设在区农业农村和水利局。

**各镇人民政府**负责本行政区域内农村村民建房户资格审核、建房用地审批和在委托范围内实施建房规划许可有关工作；对本行政区域内农村村民建房情况开展日常巡查监管，对违法用地、违法建设等行为及时制止并依法处理。

**各村民委员会**负责村集体经济组织成员和建房户资格认定；负责本村农村村民建房申请受理、审查公示、现场监管等工作，制定并实施有关农村住房建设自治管理内容的村规民约，配合镇人民政府做好农村村民建房情况日常巡查监管及违法用地、违法建设行为的排摸、制止和协助处理工作。

**区农业农村和水利局**牵头做好区农村村民建房管理联席会议日常工作；负责农村宅基地改革和管理有关工作，指导宅基地分配、使用、流转、纠纷仲裁管理和宅基地合理布局、用地标准、违法用地查处；指导各村完善农村集体经济组织成员和建房户资格审查认定标准；将农民建房新增建设用地需求通报区自然资源和规划分局；参与编制国土空间规划、修建性详细规划和村庄规划等工作。

**区自然资源和规划分局**负责国土空间规划、土地利用计划的编制和管理，统筹安排宅基地用地规模和布局，满足合理的宅基地需求；牵头指导修建性详细规划和村庄规划的编制和监督管理工作；指导各镇人民政府审批核发《乡村建设规划许可证》；负责新增建设用地农用地转用报批、《建设工程规划许可证》核发、农村住房不动产确权登记等工作。

**区住房和城乡建设局**负责组织编制和提供具有江南水乡风貌特色的农村村民住房设计通用图集；指导农村村民住房建设、安全及危房改造及建筑风貌管控工作；建立健全农房建设监管办法，加强农村村民建房施工监督管理。

**区综合行政执法局**负责与区农业农村和水利局、区自然资源和规划分局、各镇人民政府共同做好违法占地建房的查处等工作，重点做好新增违建的查处工作。

其他区级相关部门按照各自工作职责，做好农村村民建房管理相关工作。

**第五条** 农村村民建房用地应遵循统一规划、合理布局、节约用地、保护耕地、优化环境、方便生活原则。城镇规划控制区、产业规划控制区、全域土地整治规划控制区由各镇人民政府结合国土空间规划、村庄规划(土地利用规划)等进行编制划定并依法公开。在国土空间规划编制完成之前，按原有镇总体规划、村庄规划(土地利用规划)等相关规划执行。

**第六条** 农村村民利用集体土地建房的，应当严格执行“一户一宅、拆旧建新”要求，新建房屋不再安排附属用房，其占地面积不得超过本办法规定的标准。使用农用地的，依法办理农用地转用审批手续。

**第七条**  坚持新型城镇化发展道路和节约集约利用土地原则，合理规划布点，引导农村村民住宅集聚。按照政府可承受、村民可接受、保障可持续原则，综合考虑土地供应、村民意愿、经济条件、房屋状况等因素，灵活采取货币与公寓房安置、全域土地综合整治搬迁、城乡一体新社区建设等形式，多渠道满足农村村民住房需求，实现农村村民住房保障多元化。

**第八条** 农村村民建房应当按照宅基地布局和农房设计进行建设，设计方案须经所在镇审核同意（带图审批）。各镇人民政府应加强农村村民建房的规划设计和全域风貌管控，农村村民在传统自然村落和特色村落内建房的，应保持传统自然村落和特色村落的风貌特征。

**第九条** 村、镇应当严格核准建房户资格，有下列情形的认定为一个建房户：

（一）子女与父母户籍分户的；

（二）未达到法定结婚年龄的兄弟姐妹户籍分户的；

（三）夫妻双方具有二个户籍户的；

（四）夫妻离婚未满五年或一方再婚未满两年的；

（五）法律、法规规定的其他情形。

**第十条** 建房户有下列情形的，其建房申请不予批准：

（一）选址不符合国土空间规划、村庄规划(土地利用规划)等相关规划的；

（二）选址四至不清，土地有争议或纠纷的；

（三）1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施以后，在集体土地范围内有出租、出卖或者以其他形式转让农村住房，再申请建房的；

（四）在拆（搬）迁中已实行货币补偿、产权调换或有土地安置的；

（五）未到法定结婚年龄人员以户籍分户为由申请建房的；

（六）违法占地或违法建房未处理结案的；

（七）涉及户口迁移，在原迁出地已有农村住房的；

（八）法律、法规规定不予批准的其他情形。

**第十一条** 建房户人口计算按照家庭农村集体经济组织成员人数确定。有下列情形的，可计入建房人口：

（一）已婚尚未有子女或已领取独生子女证的，可增加一个建房人口；

（二）父母属本村集体经济组织成员但未曾审批建房，且与建房申请人户籍分户而又共同居住的，经建房申请人的父母及兄弟姐妹同意，可计入建房人口，但不能重复计算；

（三）建房申请人的家庭成员虽非本村集体经济组织成员，但属下列情形之一的，可计入建房人口：

1.配偶、子女为非任一农村集体经济组织成员且未享受过保障性住房政策、福利性住房政策的（该配偶、子女今后不再享受保障性住房政策、福利性住房政策）；

2.原籍农村集体经济组织成员的现役军人、复转退军人（不含已在外结婚定居人口）；

3.原蓝印户口人员且未享受过保障性住房政策、福利性住房政策的；

4.原籍农村集体经济组织成员的大中专院校在校学生；

5.因服刑被注销户口的原农村集体经济组织成员；

6.法律、法规规定的其他人员。

**第十二条** 城镇规划控制区、产业规划控制区、全域土地整治规划控制区域内，不得新建、翻建、改建、扩建农村村民住房，区域内的农村村民原则上实行货币或公寓房安置。

**第十三条** 城镇规划控制区、产业规划控制区、全域土地整治规划控制区域以外的农村村民住房，经专业鉴定机构检测属于C级及以上危房或建房时间满30年的，可优先安排建造住房。

60周岁以上人员（子女不属于本村集体经济组织成员），原有房屋经专业鉴定机构检测属于C级及以上危房的或建房时间满30年的，优先安排货币或公寓房安置。

**第十四条** 经民政部门认定的低保、低边、支出型农村贫困家庭，其住房为危房的，镇、村要结合实际多元化保障其最低居住需求。

**第十五条** 严格控制农村村民建房面积，小户建房占地面积不得超过90平方米，大户建房占地面积不得超过110平方米。

小户人口规模为1-3人（含3人），大户人口规模为4人及4人以上。

农房建设屋檐檐口高度不得超过11米，屋顶高度不得超过14米。

**第十六条**  建立宅基地自愿有偿退出机制，自愿退出原合法住宅的农村村民应给予补偿，具体由各镇人民政府结合全域土地综合整治等相关政策明确有偿退出办法。

**第十七条**  各镇应当成立农村村民建房管理办公室（以下简称镇建房管理办），做好常态化综合管理和监督检查工作。制定农村村民建房管理实施细则，在城镇规划控制区、产业规划控制区、全域土地整治控制区划定以及建房户资格审核、建房监督管理、公寓房安置、货币安置等方面进一步细化。

做好本辖区范围内农村村民住房现状和建设用地需求调查工作，科学编制农村村民住房保障用地需求计划。省市下达的农民建房专项指标100%用于农村村民住房用地需求。积极通过全域土地综合整治等途径，保障农村村民建房和公寓安置房用地需求。

严格落实农村村民建房审批“四公开”制度，做到建房信息、申请条件、审批程序、审批结果公开，主动接受群众监督。

**第十八条** 农村村民建房实行“村民申请、村级审查、镇级审批、区级备案”制度，具体程序如下：

**（一）村民申请。**农村村民向所属村民委员会提出书面申请并按要求提交相关材料。

**（二）村级审查。**各村统筹确定村民建房审查时序安排，经村集体讨论通过后，将申请人姓名及建房户成员明细、建房用地坐落四至、占地面积、层次、建筑面积等情况在村务公开栏进行公示，公示期不少于5个工作日。公示期满无异议的，应在3个工作日内签署审查同意书面意见，连同相关材料报镇建房管理办审批。

**（三）镇级审批。**镇建房管理办收到农村村民建房审批材料后，应当在15个工作日内对申报材料进行审核并完成现场踏勘。对符合规划许可审批条件的，应在5个工作日内组织联审，并出具审核同意书面意见。

**（四）区级备案。**农村村民建房审批结果由村民委员会在村务公开栏公布，由镇建房管理办负责在各镇门户网站上公示，并在10个工作日内将相关审批材料报区农村村民建房管理联席会议办公室备案。

申请人在办理农村村民建房用地批准文件前应当将原宅基地无偿退还给村集体经济组织，并依法注销原有相关权证。若拒不依法注销的，不予办理有关建房审批手续。

因房屋结构或古建筑保护等原因不宜拆除的，可依法将原有权证变更登记给村集体经济组织。在未办理变更手续前，不予办理有关建房审批手续。

**第十九条**  农村村民建房用地申请经批准后，镇建房管理办应当及时办理建房开工手续并做好建房放样工作。

农村村民须在建房放样后方可动工建设，在建房放样前须拆除原有房屋和其他附属用房。

**第二十条** 农村村民建房管理实行“四到场”制度，做到建筑放样到场、开挖夯沟到场、施工过程到场、竣工验收到场，镇建房管理办责任人员须到场并签字确认。

**第二十一条** 各镇人民政府及村民委员会应当加强对建房过程的巡查和监管，发现违法违规建房，应当及时制止。建房人对农房质量安全负总责，承担建设主体责任；承建人应当严格遵守施工操作规范，并依法对施工质量和安全承担相应责任。

**第二十二条** 农村村民建房未经竣工验收或竣工验收不合格的，不予办理相关权证。

**第二十三条** 建房用地申请经依法批准后，自批准之日起满一年未动工建造的，批准文件自动失效。

**第二十四条** 城镇居民不得在农村购置宅基地，不动产登记部门不得为城镇居民在农村购买和违法建造的住宅发放不动产权证。

**第二十五条** 农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准占用土地建造住房，或者超过本办法规定的建房用地面积的，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建筑物和其他设施；逾期不拆除的，依法强制拆除。

**第二十六条** 工作人员在建房审批和建设监管过程中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法依规予以处理。

**第二十七条** 单位或个人以提供虚假信息等形式帮助村民骗取批准建房的，依法追究有关责任。

**第二十八条** 本办法自发文之日起试行。与本办法不一致的，以本办法为准。今后法律、法规对农村村民建房另有规定的，从其规定。《南湖区农民建房审批管理办法（试行）》（南政办发〔2014〕115号）同时废止。