

兰溪市人民政府办公室文件

兰政办发〔2022〕27号

兰溪市人民政府办公室 关于印发《兰溪市农村村民建房管理办法》的 通 知

各乡镇人民政府、街道办事处，市政府各部门：

《兰溪市农村村民建房管理办法》已经市政府研究同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

兰溪市人民政府办公室

2022年11月28日

兰溪市农村村民建房管理办法

总 则

为进一步加强农村村民建房审批管理，保障村民合法权益，实行规划管控、集约用地，改善农村人居环境,建设美丽乡村，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》等法律法规规定，结合兰溪市实际，制定本办法。

一、适应范围

（一）本办法适用于兰溪市行政区域范围内农村村民新建、改建、扩建住宅，列入城中村改造及其他特殊情况的，按市政府相关规定执行。

（二）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；本办法所称村民建房，是指村民在宅基地上建造住宅房屋的行为。

二、职责分工

（三）乡镇人民政府（含街道办事处，以下统称乡镇人民政府）负责组织本辖区村庄规划编制，负责村民建房的审核批准，做好常态化管理和监督检查工作；负责本辖区内的违法建设管控工作。

市农业农村部门负责农村宅基地改革和管理有关工作，指导和监督农村集体经济组织成员资格、建房资格审查、认定，参与编制国土空间规划、村庄规划，编制农村建房年度计划等

工作。具体承担指导宅基地分配、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；指导闲置宅基地和闲置农房利用等工作；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市自然资源和规划局。

市自然资源和规划部门负责市域国土空间规划编制，指导村庄规划编制和村庄规划实施，负责村民建房规划选址；统筹安排宅基地用地规模和布局，满足合理的宅基地需求；制定土地利用计划，依法办理农用地转用审批手续；委托和指导乡镇人民政府办理规划许可和规划核实；负责农村住房不动产权证的登记、发证等工作。

市住房和城乡建设部门负责组织村民建房设计通用图集的编制，指导乡镇人民政府实施农房风貌管控；指导村民建房设计及农房建设施工管理、安全监督，负责农村建筑工匠专业技能、安全知识等培训，建立农村建筑工匠信用档案并指导信用评价等工作。

市综合行政执法部门负责指导村民建房违法行为的查处工作。

市供电、供水部门依职权负责做好合法建房户用电、用水保障工作，对违法建设行为依法采取限制供电、供水措施。

市公安、交通运输、文旅、生态环境等部门依据各自职责，积极做好涉及的相关工作。

村民委员会要健全宅基地申请审核的有关制度，确保宅基地分配使用公开、公平、公正，协助批后监管工作。具体负责建房户现有住房、家庭成员、户籍、集体经济组织成员资格等情况的真实性审查、相关公示，上报村民建房申请；做好建房用地的调剂、调整、分配和四邻关系的协调处理；负责及时收回拆旧建新户原有土地使用权证（不动产证），并上报办理注销登记，确保“一户一宅”；督促做好建房户原有住宅的处置工作；加强村庄特色风貌管控，选择适合本村特色的住房设计图；采取措施防止出现新的“赤膊房”。

三、基本原则

（四）农村居民建房应遵循以下基本原则

1. **依法审批。**村民建房必须按审批标准、法定程序和权限审批，严禁未经审批擅自建设。

2. **规划管控。**按照“城乡一体、全域规划”的要求，科学安排农村生产、生活、生态空间，完善乡村规划体系，加强农房风貌引导。按照市域村庄布局规划（1+X+Y）编制村庄规划。村民建房审批必须符合村庄规划，未编制村庄规划的村庄，原则上不予村民建房审批。

市政府成立村民建房工作领导小组，设立由农业农村、自然资源和规划、住建、综合行政执法等部门组成的村民建房管理工作专班，对村民建房地块选址、风貌管控等进行联合审查。乡镇人民政府在实施建房审批时要重视和吸收联合审查结论，

依法作出建房审批决定。村民建房管理工作专班根据领导小组要求，对村民建房工作中出现的问题进行协调和研究，并对相关政策予以明确。

3. **集约用地。**村民建房应充分利用村内原有宅基地、空闲地以及村其他建设用地，尽量不占或少占耕地，不得占用永久基本农田。推行统建、联建和建造公寓式住宅，积极引导自然村向中心村、城镇集聚。纳入村庄布局规划撤并村管理的，原则上不予安排新增建设用地；纳入村庄布局规划近期撤并村管理的，原则上不再审批村民建房。

4. **“一户一宅”。**村民建房必须严格执行“一户一宅”的法律规定，严格按照批准面积和建房标准建设住宅，禁止未批先建、超面积占用宅基地。

5. **拆旧建新。**村民经批准易地建房的，必须拆除原有住宅，将原宅基地交还村集体，并注销土地使用证（不动产权证）。

原有住宅属于文物建筑、其他有保留价值的历史建筑，或因实施中国传统村落保护、历史文化村落保护、旅游开发等实际需要保留的，或因拆除将严重影响相邻住户房屋安全的，经乡镇人民政府或建设、文旅等相关部门认定，可不拆除，但必须依法收归村集体。

6. **稳慎推进公寓式住房保障。**鼓励采取建造公寓式住宅等方式保障村民的居住需求，并与城镇住房保障政策相衔接，合理确定公寓式住宅保障的人均和户均最低标准。在充分尊重村

民意愿的前提下，鼓励探索公寓式住房保障的途径。有条件的地方可以采用货币化安置方式。

四、建房审批

（五）申请宅基地建房条件

村民符合下列条件之一的，可申请建房：

1. 因实施村庄改造或重点工程拆迁安置的；
2. 无房户、危房户、受灾户、住房困难户；
3. 原户口在本村，且未享受过住房安置政策的征地农转非人员、小城镇户改人员；
4. 原户口在本村，户口迁出后未享受单位集资房或其他房改优惠政策，具有本村集体经济组织成员资格的人员；
5. 经批准回乡落户的干部、职工、军人和其他人员，未享受单位集资房或其他房改优惠政策的；
6. 经市委市政府批准回乡定居的港澳台胞、华侨、外籍华人及其他有特殊贡献人员；
7. 法律法规规定的其他情形。

村民有下列情形之一的，不得申请宅基地：

1. 拟建房地块不符合国土空间规划、村庄规划的；
2. 原宅基地已达到规定标准且原有住房未拆除或收归村集体的；
3. 出卖、出租、赠与他人或者以其他形式非法转让宅基地上建筑物的，或者将住房改作它用的；

4. 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再申请建房的；
5. 已享受集体土地上房屋征收及更新补偿安置政策的；
6. 违法建房未处理结案的；
7. 正在享受政府或集体供养的；
8. 法律法规规定的其他情形。

其他规定

1. 城镇居民（指不具有本村集体经济组织成员资格）在原户口迁出村有继承或其他依法取得住房的，原则上保持原状；确系危房并经职能部门认定存在严重安全隐患，且规划中不影响道路和其他重要公共设施、基础设施建设的，可按原建筑基底、原建筑高度、原建筑面积申请重建。因村庄规划和建设需要，原有住房被拆除或被收回村集体的，可按原有合法占地面积安置，最高不得超过95平方米，并办理相关证件；

2. 夫妻双方已有住房的，离婚后根据离婚协议或法院判决等相关司法文书，自愿放弃住房的一方不得再单独申请建房；再婚且符合建房条件的，按新组成家庭申请建房。夫妻双方没有住房的，离婚后符合分户条件的可按无房户申请建房。

3. 经村民代表大会同意，允许本村集体组织成员间自愿有偿转让宅基地使用权，且出让方和受让方均须符合“一户一宅”的用地标准。有偿转让宅基地使用权后，出让方即自愿放弃申请宅基地使用审批权。

4. 不得在地质灾害隐患点建房，严格控制地质灾害易发区和利用山体切坡建房，确实无法避让的，应治理达到安全要求后方可建造。

5. 严禁城镇居民到农村购买宅基地，严禁下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。严禁借流转之名违法违规圈占、买卖宅基地。

（六）村民建房审批标准

1. 用地限额标准。村民申请建房必须以“户”为单位，4人及4人以下户用地标准不得超过95平方米，5人户不得超过110平方米，6人及6人以上户不得超过125平方米。

2. 建房模式。在新增建设用地上的村民建房，采取多联、联立模式（其中集镇范围内应采取联立模式），原则上不得安排独立式住宅。

3. 建房层数及高度。建筑室内外高差控制在0.4米以内，建筑层数不得超过3层，檐口高度不得超过10米，建筑高度不得超过12米。原则上不得设置围墙。

4. 建房户的认定。以公安部门户口登记为基础，同时严格区分申请建房分户与公安户籍分户不同情形。

① 父母与独生子女户口分开登记的，在审批建房时予以合并，按一户审批建房；

② 多子女的家庭，子女都未达到18周岁的，不得分户申请建房；有子女已达18周岁的，可以分户申请建房（有村规民

约的从其规定），但父母身边必须有一子、女（含父母同子女户口分开登记的）；

③ 符合建房分户条件的家庭，可以凭分家析产契约（协议）等资料直接申请建房；

④ 分户认定实行主体申请、村委会审查、乡镇人民政府审核制度，并进行公示。

（七）人口计算标准。以公安部门户籍登记人口为基础，在前一条款认定的基础上，有以下情形的，可计入建房户人口：

1. 已婚尚未有子女或只有一个子女的，可增加一人计算。一户多代的按一代计算。

2. 因下列原因之一户籍迁出本村或者被注销的，应当保留村集体经济组织成员资格，可计入申请建房户人口：（1）解放军、武警部队的现役义务兵和符合国家有关规定的初级士官；

（2）全日制大、中专学校的在校学生；（3）符合法律、法规和国家、省有关规定的其他人员。

3. 户口未迁出本村的已婚女性，经村民代表大会同意，可计入娘家申请建房户人口；

4. 已享受单位集资房或其他房改优惠政策的人员，不得计入申请建房户人口。

（八）村民建房按照“村民申请、村级审查、乡镇审批、县管转用”的程序进行，由乡镇人民政府实行“一表制”联合审批：

1. **村民申请。**建房户向户口所在地村民委员会提出书面申

请，并提供户籍材料、原有土地使用权证（不动产权证，如有），以及其他相关材料。

2. 村级审查。按无房户、危房户优先的原则，统筹安排宅基地，村民委员会应在收到村民建房申请后一个月内召开会议集体讨论，对村民提供的建房申请材料进行审核，并对其真实性负责。集体讨论通过后进行公示，公示7天无异议或经核实异议不成立的，将建房申请材料提交乡镇人民政府审查；未通过的，应在申请受理后30日内告知申请人，并说明理由。

对房屋密集区的原址拆建房屋，若受周边条件限制，在四邻无意见的情况下，可酌情降低建筑间距标准，降低的建筑间距以签订《建房四邻关系协议书》为依据；对于符合建筑间距标准的不需征求四邻意见。

3. 建房审批。乡镇人民政府要建立健全一个窗口对外受理、多部门内部联动运行的联审联办制度，成立相应联审联办办公室（联审办），助推农房建设管理数字化改革，全面运用浙江省农房“浙建事”全生命周期综合管理服务系统，实现农民建房一站式联办、政府线上全流程监管。

① 联合踏勘。乡镇人民政府在收到村民建房申请材料后，及时组织联审办、村委会等相关人员进行实地踏勘，并在联合踏勘表上签署意见。符合条件的领取《兰溪市农村宅基地和建房（规划许可）审批表》。

风景区、文物保护单位范围或涉及水务、交通运输、供电等

部门的要及时征求相关部门意见。

建筑物退让公路用地外缘距离，原则上国道不少于 30 米，省道不少于 20 米，县道不少于 10 米，乡道不少于 5 米；建筑物退让河道堤防背水坡脚（无堤防地段按水岸线控制）距离，原则上三江（兰江、衢江、金华江）80—120 米（农村段 60—80 米），马达溪不少于 30 米，游埠溪、赤溪、甘溪、梅溪不少于 20 米，其余支流不少于 10 米。

村民建房涉及水库、山塘、水闸、电站等水利工程控制范围的，须满足《浙江省水利工程安全管理条例》等法规规定的管理和保护范围要求。其他涉及灌渠、排渠等涉水建筑物控制范围以及农村河塘填埋等情况的，须取得水务部门的审核意见。

② 进行公示。对符合条件的建房户，由乡镇人民政府和村委会在政务公开栏进行公示，公示时间不少于 10 天。

③ 乡镇初审。经公示无异议或经核实异议不成立的，乡镇人民政府召开联审会议，各部门根据职责分工进行审查。对不符合条件的建房户，应在收到村提交的村民建房申请材料 30 个工作日内告知申请人并说明理由。

④ 对符合条件的建房户，乡镇人民政府分批次上报市村民建房管理工作专班进行选址和风貌的联合审查，审查通过的，以市村民建房管理专班会议纪要形式下发。城镇开发边界线外的村民建房由属地乡镇人民政府核发乡村建设规划许可证，城镇开发边界线内的村民建房经乡镇人民政府审查后由市自然资

源和规划局核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证。

乡镇人民政府办理宅基地批准手续，其中涉及占用农用地的，需在办理农用地转用审批手续后核发宅基地批准书；占用林地的，按规定先办理林地占用审批手续。

乡镇人民政府将村民建房有关资料整理归档，实行一户一档，在每月5日前将上个月的审批资料报市农业农村局、市自然资源和规划局备案。

3. 放样验线。建房村民取得相关审批证书，并与建筑施工单位或农村建筑工匠签订施工合同后，应预约申请放样。乡镇人民政府自收到建房村民放样申请之日起7个工作日内，及时组织联审办、村委会等相关人员赴现场进行联合放样、验线，验线通过后，供电、供水部门凭乡镇人民政府业务联系单办理供电、供水手续，建房户方可施工。

4. 竣工验收。村民建房完工后，应召集施工人员及相关人员对农房建筑平面布局、风貌、结构、施工质量进行竣工验收，并向乡镇人民政府提出用地和规划核实申请。由乡镇人民政府组织联审办、村委会以及涉及交通、水务、文旅、供电等相关单位人员对竣工情况进行验收（含规划核实），并出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。

5. 登记发证。房屋竣工验收合格后，产权人可以申请不动产登记。

五、批后监管

（九）实行挂牌施工。村民建房经批准后，由乡镇人民政府将该户的审批情况在建房地点公告，实行挂牌告示施工。

（十）落实“四必到场”制度。由乡镇人民政府召集联审办、村委会等相关人员参加。其中：“一必到场”为批前选址踏勘，到现场对申请人的建房条件、所选地块、四邻界址等进行审核确认。“二必到场”为按照批准要求到现场进行放样，确定房屋四界，并挂施工告示牌。“三必到场”为砌基检查到场，监督是否按照放样定位的要求挖槽砌基。“四必到场”为竣工后进行实地检查验收。每次到场必须做好签名、记录形成台账备查。

（十一）建立巡查制度。村民建房实行属地管理原则，乡镇人民政府应建立巡查制度，严格做好村民建房的动态巡查，全过程监督在建房屋实施情况。行政村要充分发挥基层自治组织的作用，采取有效措施及时发现本村范围内违法建房、违反风貌管控建设行为、安全施工隐患，并及时制止和上报。

（十二）建立投诉举报制度。乡镇人民政府、市农业农村局、市自然资源和规划局、市综合行政执法局均应设立投诉举报电话和受理机构，并向社会公开。

（十三）村民建房经依法批准后，自批准之日起满两年未动工建造的，批准文件自动失效，由村委会收回宅基地使用权。

（十四）加大“一户多宅”处置力度。因建房户自身原因没有落实“一户一宅”政策的，新建住房按骗取批准论处。因其他原因造成建房户“一户一宅”政策落实不到位的，追究相关责任人员的

责任。

（十五）建立宅基地退出制度。可采取征用、征收、置换等方式，引导村民退出宅基地，允许进城落户的村民依法自愿有偿退出宅基地。

（十六）村民建房应当委托具备专业资质的设计单位进行施工图设计，或者采用住建部门推广使用的通用图，落实带图审批制度，并应当委托具备专业资质的施工企业或具备相应施工技能的村镇建筑工匠承建。施工人员要严格遵守施工操作规程和施工技术规范，确保施工质量和安全。

（十七）市农业农村局会同市自然资源和规划局、市住建局建立村民建房数字管理系统，对已享受政府安置等政策的村民，在原村级集体经济组织不再享有申请宅基地审批权益。

六、责任追究

（十八）村民未办理规划审批手续或违反规划审批要求建设住房的，由乡镇人民政府责令停止建设，限期改正；无法采取改正措施消除影响或逾期不改正的，限期拆除。

（十九）村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建造住宅的，按照《中华人民共和国土地管理法》的有关规定，责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用土地上新建的房屋。超过审批面积建设的，按非法占用土地处理。不按规定拆除原有房屋退还宅基地的，由乡镇人民政府责令限期拆除。

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。

（二十）村民委员会负责人及工作人员有以下情况的，应当追究责任：

1. 上报的村民建房审批方案未经村委会集体讨论决定的；
2. 上报的村民建房审批方案未经正常程序公示的；
3. 对村民建房审批方案真实性把关不严、弄虚作假，帮助骗取审批的；
4. 在未经正式批准前“承诺”申请人动工的；
5. 对村民未经正式批准擅自动工或超占面积，未进行阻止及报告的；
6. 其他违反规定需追究责任的。

（二十一）乡镇人民政府工作人员有以下情况的，应当追究责任：

1. 未认真审核建房申请人是否符合建房条件，导致违反相关规定的；
2. 需上报农用地转用手续但未上报审批的；
3. 未组织落实“四必到场”制度，玩忽职守，造成严重后果的；
4. 未制定落实联合防控制度、监管不力，导致村民建房管理混乱的；
5. 对村民未经正式批准擅自动工或超占面积，未进行阻止

的；

6. 村民建房批准后未按照规划及风貌进行全程监督管理的；

7. 其他违反规定需追究责任的。

（二十二）市农业农村、自然资源和规划、住建、综合行政执法、供电、供水等相关部门负责村民建房管理的工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法依规予以处置并追究相关责任。

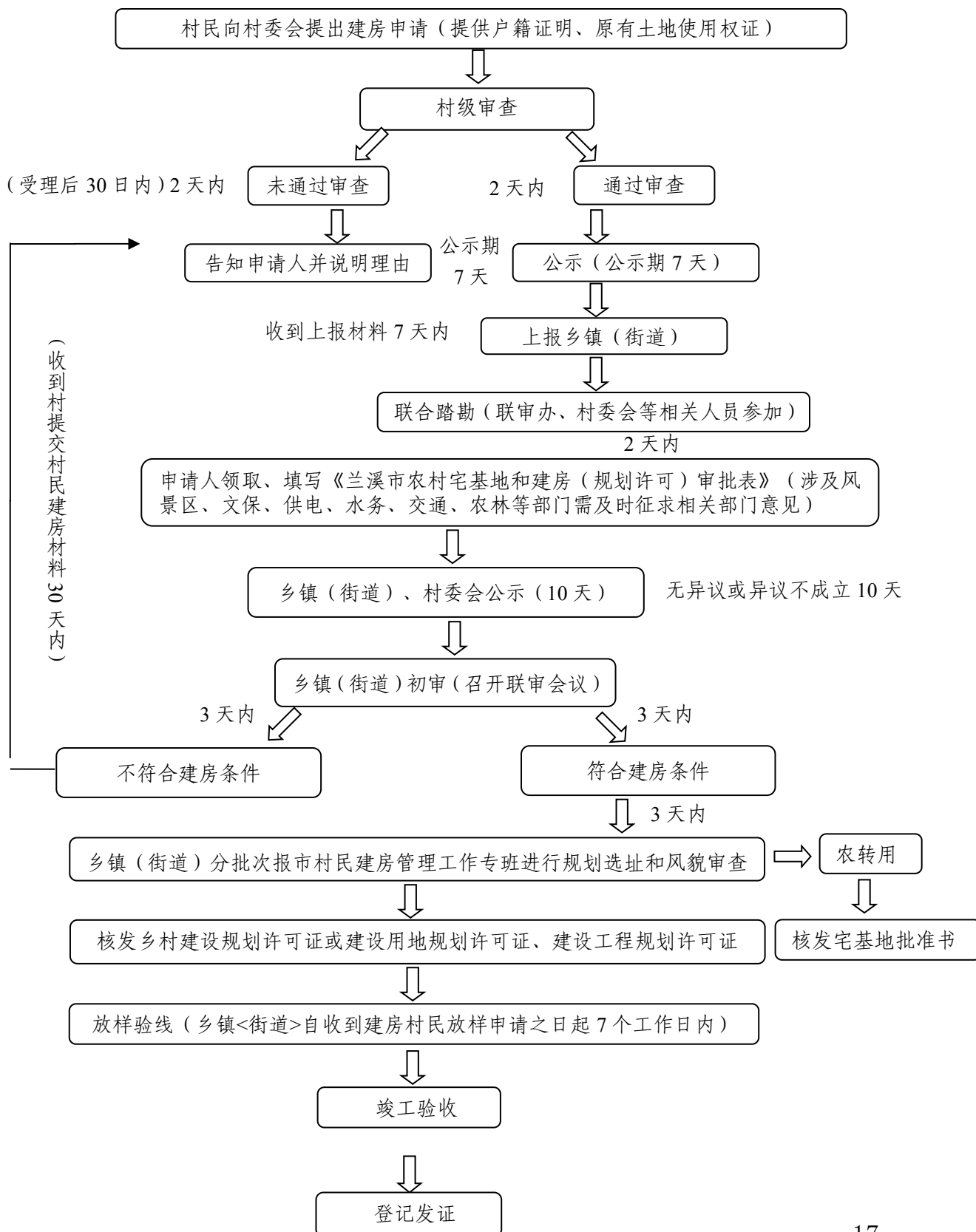
附 则

（二十三）乡镇人民政府可根据本办法，结合各自实际制定实施细则。

（二十四）本办法自公布之日起施行，2016年9月26日施行的《兰溪市农村居民建房管理办法（试行）》同时废止。

附件：兰溪市农村村民建房审批流程图

兰溪市农村村民建房审批流程图



抄送：市委各部门，人大办、政协办，法院、检察院。

兰溪市人民政府办公室

2022年11月29日印发
