

绍兴市柯桥区人民政府办公室文件

绍柯政办发〔2024〕15号

绍兴市柯桥区人民政府办公室 关于印发柯桥区农村个人建房审批管理 暂行办法的通知

各镇人民政府（街道办事处、开发区管委会），区政府各部门（单位）：

《柯桥区农村个人建房审批管理暂行办法》已经区政府同意，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻实施。

绍兴市柯桥区人民政府办公室

2024年9月29日

柯桥区农村个人建房审批管理暂行办法

为进一步规范农村个人建房管理，提高农村住房建设质量，切实改善农村人居环境，根据《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》《浙江省农业农村厅 浙江省自然资源厅关于做好宅基地相关工作的指导意见》（浙农经发〔2020〕1号）、《绍兴市村庄规划建设条例》和《绍兴市人民政府办公室关于加强农村宅基地管理工作的若干意见》（绍政办发〔2023〕14号）等法律法规和有关政策文件规定，结合柯桥区实际，特制定本办法。

一、适用范围

在柯桥区行政区域内农村宅基地上新建、改建和扩建个人住房的建设活动及相关监督管理，适用本办法。

二、基本原则

（一）农村宅基地所有权由农村集体经济组织统一行使，享有宅基地资格权的集体经济组织成员以户为单位（即农村宅基地资格权人，以下简称资格权人）申请宅基地使用权。

（二）农村个人建房审批管理应当遵循以下原则：

1. 建房条件及标准应严格按照“拆旧建新、一户一宅、限定面积”的原则；

2. 建房选址必须符合国土空间规划以及其他相关规划，按照规划进行统筹安排的原则；

3. 建房审批程序应按照“农户申请、村级审查、镇街审批、区管转用”的原则；

4. 建房模式应按照“坚持联排式、严控独立式、推进公寓式”的原则；

5. 建房监管应严格按照“政府牵头、镇村为主、部门指导、严格问责”的原则。

（三）农村个人建房实行分区管理，在控制区域范围内的，不得新建、改建、扩建，具体参照现行相关管控政策；在控制区域范围外的，应优先使用原有宅基地和村内空闲地等存量建设用地。

（四）农户申请建房，有关部门不得收取法律法规规定外的其他费用；依法应当收取的费用，必须严格按照物价部门核准的收费项目和标准收取。

三、职能划分

区农业农村局具体承担监督指导宅基地资格权认定和宅基地分配、使用、流转，查处职责范围内的宅基地违法违规行为等工作。

区自然资源分局具体履行农村个人建房土地管理有关职责，负责统筹宅基地用地规模，合理安排宅基地用地，办理农转用审批手续、落实耕地占补平衡，常态化开展登记发证，查处职责范围内用地的建房违法违规行为，指导镇（街道）办理乡村建设规划许可、农房确权等工作。

区建设局负责指导农房设计、农房建设和安全、危房改造，

编制农房设计通用图集。

其他有关部门按照规定职责，负责农村个人建房的有关管理工作。

镇人民政府（街道办事处）（以下简称镇〔街道〕）是农村个人建房的审批和监管责任主体，具体负责本行政区域内资格权人分户及宅基地转移的确认，农村个人建房的规划、建设、审批、批后管理和农房确权；建立镇（街道）农村个人建房质量安全监督制度和巡查制度，及时发现和处置违法违规行为；建立一个窗口对外受理、多部门内部联动运行的农村个人建房联审联办制度，指导村民会议制定、修改宅基地管理章程、村规民约，加强农村个人建房自治管理。

行政村（居委会）（以下简称村〔居〕）应当加强对农村个人建房的管理和服务，具体负责本村（居）范围内建房地块选址落地、资格权人的登记审查并对真实性负责、批后监管以及应拆未拆旧房的管理和综合利用等工作；设立由村两委班子成员兼任的村级宅基地协管员，指导和帮助建房村民依法办理有关手续和实施建设活动，发现违法行为的，应当及时劝阻，并向镇（街道）报告。鼓励村（居）对农村个人建房审批推行“一件事”办理服务。

四、建房条件

（一）资格权人只能拥有一处宅基地。本办法所称资格权人，是指1位以上（含本数，下同）享有宅基地资格权的集体经济组织成员组成的户。资格权人的管理按照柯桥区现有政策执行。

(二) 本办法适用范围内, 符合下列情形之一的, 可申请使用宅基地建房:

1. 因自然灾害等原因需要迁建、重建的;
2. 现有农村住房人均实际建筑面积不足 25 平方米, 或宅基地占地面积不足 15 平方米的;
3. 利用原有宅基地在户型限额标准内改建、扩建的;
4. 多子女家庭因分户而产生无房户的;
5. 因规划实施需要调整迁建的;
6. 法律法规和政策规定的其他情形。

(三) 符合下列情形之一的, 宅基地使用申请不予批准:

1. 建房选址不符合相关规划条件的;
2. 除按规定调剂外, 将农村住房以出卖、出租、赠与等形式处置后又重新申请的;
3. 违法占地、违法建房、“一户多宅”等问题未处理的;
4. 属于政府供养的孤寡老人、五保户等特困人员的;
5. 夫妻一方已享受房改房、集资房、廉租房、经济适用房等保障性住房的;
6. 在农村集体经济组织已按户型限定面积享受宅基地再申请异地新建的, 或者在房屋拆迁中已以货币或实物安置等形式予以补偿安置的;
7. 以所有家庭成员作为一户申请批准宅基地后, 不具备分户条件的;
8. 住房被法院裁定用于抵债处置的;

9. 法律法规和政策规定的其他情形。

（四）符合下列情形之一的，在资格权人申请建房时，可按照以下规定计算建房人口：

1. 在 2015 年 12 月 31 日之前出生的独生子女可凭有效证明增加 1 人计算，但独生子女已结婚的除外；

2. 已婚夫妻（首婚）尚未生育子女的，凭结婚证可增加 1 人计算；

3. 户籍不在本集体的现役军人（不含军官和 12 年以上军士）、在校大中专学生、服刑人员，凭有效证明可计入建房人口；

4. 35 周岁以上未婚的大龄青年可增加 1 人计算（已按独生子女增加过人口的除外）；

5. 法律法规和政策规定的其他情形。

（五）为有效保障规划管控区域内无房户和住房困难户实现“户有所居”，在充分尊重农民意愿的基础上，各镇（街道）可以探索“以权换房”模式，采用期房、现房等多种安置途径，由各镇（街道）提出实施方案报经区政府同意。各开发区协助管辖范围内的镇（街道）每年提供部分安置房源，以满足规划管控区内住房困难户安置所需，具体政策根据实际情况制定。

（六）允许独立危旧房经有资质的鉴定机构出具 D 级危房鉴定意见的房屋安全鉴定报告，在保证周边房屋安全的情况下，可不经四邻同意，向镇（街道）申请原拆原建，但重建不能突破原有建筑基底、建筑高度和建筑面积，并应当依法核发乡村建设规划许可证。

五、规划管理

（一）根据《浙江省城乡规划条例》等相关法律法规规定，城镇开发边界范围内原则上不再编制村庄规划，以控制性详细规划为依据编制居民点建设规划。跨城镇开发边界的村庄确需编制村庄规划的，应经区自然资源分局同意，用地布局严格按照国土空间规划，以控制性详细规划为依据编制居民点建设规划。

城镇开发边界范围外的农村个人建房，应当以村庄规划为依据。

（二）国土空间总体规划确定的城镇开发边界内的农村个人建房按“两证”（《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》）进行审批，城镇开发边界外的农村个人建房按《乡村建设规划许可证》进行审批。上述许可证均授权所在镇（街道）负责审批及核发。

镇（街道）在审批时应遵循以下原则：

1. 不得位于公路铁路建筑控制区或者河道、湖泊、水库管理范围，避免在地质灾害易发区选址，确无法避开的，应做好地质灾害危险性评估，经评估后，存在地质灾害安全隐患的，应在治理完成后动工建造；

2. 选址时位置不影响周边户的日照、通行，不与村庄基础设施建设相矛盾。

（三）农村个人建房应当符合国土空间规划，涉及交通、林业、地质灾害防治、水利或电力等用地的，应依法取得相关部门的许可或同意。

（四）在充分尊重农民意愿的基础上，鼓励镇（街道）和村（居）通过有偿收购、调剂等方式，开展“空心村”改造，利用存量建设用地重新规划用于农村个人建房。鼓励镇（街道）和村（居）充分利用符合建房条件的低丘缓坡等非耕地资源安排农村个人建房，通过农村村民公寓式住宅等方式解决农村村民住房问题。

六、用地审批

（一）农村个人建房用地审批流程按《关于做好农民建房“一件事”办理工作的通知》（绍柯农〔2021〕83号）执行。

资格权人向农村集体经济组织提出申请后，农村集体经济组织应当就建房的用地位置、用地范围、农户资格、建房人口、建房标准、设计方案及原地上建筑物处置等情况，按照村级重大事务决策“五议两公开”制度要求进行讨论，讨论通过后在村务公开栏公示不少于7天，公告期满无异议的，报镇（街道）申请审批。

镇（街道）依据国土空间规划及其他相关规划，在5个工作日内对申请农户的建房选址进行现场踏勘，对符合建房条件的，按建房的不同用地性质办理相关手续；对不符合建房条件的，在2个工作日内书面告知农户。涉及法律法规有特别规定的区域，需在镇（街道）审批前报相关主管部门前置审批，相关程序由各主管部门制定。

原宅基地审批：镇（街道）在实地踏勘后，对符合建房条件的，将农村个人建房拟审批对象、拟建位置、规划选址、用地面

积、旧房处理等情况在建房所在地行政村（居）内公示，公示期限 10 天，公示无异议的，通知并督促建房户按要求处置好原有旧房，处置完成后按程序核发《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》。

新宅基地审批：镇（街道）在实地踏勘后，将符合建房条件的农村个人建房拟审批对象、拟建位置、规划选址、用地面积、旧房处理等情况在建房所在地行政村（居）内公示，公示期限 10 天，公示无异议的，由镇（街道）统一按农转用规定程序上报区自然资源分局办理农转用报批手续，农转用批准后，通知并督促建房户按要求处置好原有旧房，处置完成后按程序核发《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》。

（二）农户申请建房时，应提交以下材料：

1. 农村个人建房书面申请和农村集体经济组织签署的书面意见；
2. 农村宅基地使用承诺书；
3. 户内家庭成员建房资格情况（资格权人登记表）等证明材料；
4. 涉及分户的，需提供分家析产协议、资格权人分户申请表；
5. 标明位置和用地范围的用地平面图，使用原有宅基地的提供宅基地合法性证明；
6. 符合规划设计要求的农房建设施工图（含农房设计通用图集）；
7. 其他依法或有关政策需要提交的材料和证明。

(三) 按照“一户一宅、面积管控”的原则，联排式住宅的宅基地审批按以下标准执行：

1. 成片建设的联排式住宅应 3 户以上联体，个别特殊地块可 2 户联体，地块容积率控制在 1.1 以上。

2. 联排式住宅占地面积按 2 种标准控制：户内人口 3 人及以下的不得超过 80 平方米，4 人以上的不得超过 115 平方米。

3. 宅基地面积以投影面积计算，含走廊、门廊、阳台、挑檐等。挑檐宽度不超过 0.6 米且不影响相邻农户的，可不计，属于历史存量问题的，依照原有标准计算。

4. 在符合“一户一宅”的基础上，已取得土地使用权证的农房改建，占地面积超过现行户型控制标准的，在符合规划的前提下，允许按土地使用权证登记的位置及占地面积进行原址原占地面积改建，但宅基地面积最高不能突破 140 平方米。

5. 建筑层数应严格控制在 3 层以内，建筑檐口高度不得超过 11 米。架空层层高在 2.2 米以上的按 1 层计算层次。建筑高度均以室外房屋正门地坪标高起计，改建按原建筑地面标高建设，法律法规和规范性文件另有要求的除外。

6. 在同一农村集体经济组织内，因历史原因父母与子女依法分户并分别持有宅基地使用权证的，申请宅基地异地新建时需合并为一户；申请原址改建、扩建的，可不合户，但每户宅基地面积不得超过 115 平方米，且父母的不得超过原审批面积。

(四) 符合条件的历史遗留未经批准的农村住房，补办用地审批手续按照《中共柯桥区委办公室 柯桥区人民政府办公室关

于印发《绍兴市柯桥区集体土地范围内土地房屋确权登记实施细则》的通知》规定执行。

经农村集体经济组织核查、农村集体经济组织成员代表大会讨论通过，村内权属清晰的闲置住宅可调剂给本村无房户或置换给住房困难户，并按规定办理宅基地审批（转移）手续，不得将闲置住宅调剂给不符合建房审批条件的人。

（五）实行总量调控。各镇（街道）应对符合建房条件和要求的农户进行调查统计，并在每年 12 月底前向区农业农村局提出下一年度农村个人建房计划申请，区农业农村局将镇（街道）的农村个人建房计划报区自然资源分局核准后，再下达各镇（街道）计划建房额度。各镇（街道）在计划内实施农村建房，做到总量管控、建设有序。

（六）实行档案管理。各镇（街道）应当将农村个人建房管理过程中所收集的资料进行整理归档，参照城建档案管理规定和标准，加强农村个人建房档案管理。有条件的应当建立农房建设电子档案数据库。区农业农村局对宅基地审批实行备案管理，镇（街道）应统一于当年 12 月底前书面报区自然资源分局、建设局、农业农村局备案。

七、批后管理

（一）各镇（街道）要及时组织属地村（居）和相关单位人员进行现场放样，确定建房位置并形成记录，在农村个人建房过程中严格落实定位放样到场、基槽验线到场、施工巡查到场、竣工验收到场的“四到场”管理制度并建立相应台账，有关责任人

员须到场签字，“四到场”由属地镇（街道）负责组织实施。

（二）按照“谁审批、谁管理”的原则，镇（街道）为农村个人建房监管主体责任单位，要切实担负起农村个人建房日常巡查、监管和验收工作，同时要设立公开举报电话和举报箱，对新发生的农村个人建房违法违规行为，应及时发现并制止，制止无效的，及时组织相关人员采取有效措施，依法处置到位。

村（居）要落实1名由村两委班子成员兼任的宅基地协管员，发现本区域内违法建设行为的，应当予以制止，并及时向镇（街道）报告。

（三）经依法审批的宅基地，因未建等历史原因需申请撤销的，由农户申请，村（居）初审，经镇（街道）批准，可由农村集体经济组织收回宅基地使用权。原由县（区）政府批准的，根据审批职能调整，统一由镇（街道）批准实施。

（四）有关部门和镇（街道）可以委托专业技术机构提供放样、基槽验收、竣工测绘、不动产登记服务；实施农村住房施工质量和安全监督辅助工作。

八、建设施工

（一）涉及新建、改建的农村住房，应根据建房所处位置的地质条件，对地基地质进行勘察验证；应尽量避免地质灾害易发区，确实不可避免的，应当依法实施地质灾害危险性评估，并按要求做好防治措施。

农村住房建设应同时配建污水处理等设施，能集中纳管处理的，应采用集中纳管处理；不能集中纳管处理的，应配套建设化

粪池及污水处理池进行处理，并做到达标后排放。

（二）区建设局应编制符合浙派民居风格的农房设计通用图集并定期更新，利用集中发放、网络平台等方式免费供建房户使用参考。

镇（街道）按照各地实际，可从农房设计通用图集的各种风格中选择 3—5 种符合本镇（街道）山水特色和自然风貌的建筑方案，作为辖区内农村个人建房的建筑样本，免费提供给各村（居）。建房农户可根据家庭实际需要优化建筑内部设计。

成片建设的农村住宅，提倡风格统一、色彩协调，各村（居）也可委托具有相应资质的设计单位设计本村（居）建筑方案，但必须符合已确定的建筑风格（色彩、风格相近），经镇（街道）同意后方可实施。

除使用农房设计通用图集外，农户可委托具有房屋建筑工程设计资质的建筑工程设计单位或建筑、结构专业的注册设计人员进行施工图设计，设计单位或设计人员对施工图设计负责。

（三）区建设局负责组织村（居）、镇（街道）管理人员和农村建筑施工人员的培训。通过开展专业技能、安全知识等方面培训，提高村（居）、镇（街道）管理人员和农村建筑施工人员的技术水平及专业素质。

农村住房建设应当选择有资质的建筑施工企业或满足农房建设技能要求的农村建筑工匠施工。

建筑施工企业或农村建筑工匠对农房建设的施工质量和安全负责，应当按照设计图纸、施工技术标准和操作规程施工；在施

工中采取安全施工措施，及时发现和消除施工、消防等安全隐患。

（四）镇（街道）和村（居）应当指导、监督农户与承建人签订《浙江省低层农村住房建设施工合同》，明确质量安全责任、质量保证期限和双方权利义务。

经批准同意建设的农户，鼓励委托具有房屋建筑工程监理资质的工程监理单位或房屋建筑工程专业的注册监理人员对农村住房施工进行监理，鼓励农户参加工程项目意外保险。

（五）农村个人建房经批准后，由属地镇（街道）将农户的建房审批情况在建房点公示，实行挂牌告示施工。建房公示牌必须放置在建筑立面视线可及范围内，且保证在施工开始之日起至竣工验收之日期间挂牌到位。

各镇（街道）要统一规格尺寸，统一标准填写建房公示牌。公示牌内容包括农户户主、家庭成员信息、占地面积、建筑面积、建造层次、承建人、审批时间和监督电话等。

九、验收登记

（一）农村住房建设竣工后，农户应向镇（街道）申请农房验收。镇（街道）应根据宅基地批准书、规划许可等内容以及竣工测绘资料，及时组织相关部门工作人员、建筑施工企业代表或农村建筑工匠等3人以上实地对农户是否按照放样点位、批准面积、四至等要求使用宅基地，是否按照批准面积、建筑高度、规划要求等建设住房进行核查和验收。对符合验收要求的，出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》；对不符验收要求的，提出书面整改意见，整改完成后出具用地和规划核实确认书。

农户取得《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》后，应及时自行组织建筑施工企业或农村建筑工匠对农村住房建筑质量进行竣工验收。委托设计、监理的，设计、监理单位或人员应当参加竣工验收。农户和参加验收的设计、施工、监理人员应当签署竣工验收意见。农村住房验收合格，方可交付使用。

（二）农村住房通过验收后，农户凭建房审批文件、验收意见及登记所必需的其他资料，及时向不动产登记部门申请办理不动产登记。

十、责任追究

（一）未经批准占用土地、违反村庄规划、未取得《乡村建设规划许可证》或未按《乡村建设规划许可证》规定建设的，依照《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《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》《浙江省违法建筑处置规定》《绍兴市村庄规划建设条例》等规定，依法处理。

（二）农户存在提供虚假审批材料，尤其是通过隐瞒事实等行为骗取审批的，一经发现，原审批机关应当立即撤销审批，对违法行为依法追究法律责任。

（三）凡是在农村个人建房申请审查、审核、放线（放样）、审批、批后监管（批后管理）及验收过程中有玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等行为，造成不良影响或严重后果的，由有权机关依法给予处分；构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

（四）农户在建房过程中出现无图施工、不按设计图纸施工

或擅自变更设计图纸的，由属地镇（街道）依法处理，因违建行为造成的损失由农户自行承担。

属地镇（街道）发现承建方、监理方存在违法违规行为的，应及时抄报行业主管部门，由相应主管部门或执法部门依照建筑企业管理等相关法律法规进行查处。

十一、其他事项

（一）统一规划、统一建设的村民聚居点按照法定建设程序进行监督管理。

（二）农村个人建房管理工作纳入区对镇（街道）综合考核，对制度不健全、管理人员不落实、规范农村建房管理不力、违法违规建筑情况严重的，实行加倍扣分。

（三）本办法自 2024 年 11 月 1 日起施行。原《绍兴市柯桥区人民政府办公室关于印发柯桥区农民建房审批及监管实施办法的通知》（绍柯政办发〔2015〕84 号）同时废止。

（四）本办法实施后，与上级有关法律法规及文件规定不一致的，以上级政策为准。

抄送：区委各部门，区人大办、区政协办，区人武部，区法院，区检察院。

绍兴市柯桥区人民政府办公室 校对：魏妙婷 2024 年 9 月 29 日印发
