

# 缙云县人民政府办公室文件

缙政办发〔2022〕42号

## 缙云县人民政府办公室关于印发 《缙云县农村村民建房审批管理暂行办法》的 通知

各乡镇人民政府、街道办事处，县属各单位：

《缙云县农村村民建房审批管理暂行办法》已经县政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



(此件公开发布)

# 缙云县农村村民建房审批管理暂行办法

## 第一章 总则

第一条 为加强和规范农村宅基地和村民建房管理,引导村民节约和合理利用土地,科学规划村庄布局,推进美丽乡村和宜居缙云建设,依据《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》《浙江省城乡规划条例》《浙江省土地管理条例》《浙江省农村住房建设管理办法》等有关法律、法规,结合本县实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于缙云县县域范围内农村村民(以下简称村民)建房的审批与管理。(公寓式住房的审批与管理办法另行制定)。

(一) 本办法所称村民,是指具有农村集体经济组织成员资格的人员。

(二) 本办法所称农村宅基地(以下简称宅基地),是指村民经过依法批准用于建造住房及其附属设施的集体建设用地,包括住房、附属用房和庭院等用地。

(三) 本办法所称农村住房(以下简称农房),是指村民在其宅基地上建设的住房。

(四) 本办法所称原址翻建(包括原拆原建、缩建)是指利用原有合法农房拆后建新,不突破原有合法建筑四至、高度、层数、建筑面积且不减少相邻居住建筑原有日照时间的建设行为。

(五) 本办法所称改建是指利用原有合法农房拆后建新，不突破原有建筑四至但可以增加建筑高度、建筑面积或建筑层数的建设行为。

(六) 本办法所称扩建是指利用合法农房拆后建新，可以突破原有合法建筑四至，增加建筑高度、建筑面积或建筑层数的建设行为。

**第三条** 宅基地审批应当遵循“一户一宅、户有所居、建新拆旧、面积法定、计划管理、用途管制”的原则，村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地面积不得超过本办法规定的标准。鼓励建造公寓式住房，规范建造联立式和独立式住房。

农房建设应当遵循规划先行、节约用地、因地制宜、保障安全的原则。村庄规划要着眼长远，适度超前，引导旧村有机更新。

农房建设未取得农村宅基地批准书、乡村建设规划许可证(或建设工程规划许可证)和农村住房设计图纸的，不得施工。

**第四条** 乡(镇)人民政府、街道办事处(以下简称乡镇(街道))、相关部门、村级组织要按照法律、法规以及有关工作要求认真落实宅基地审批和农房建设审核审批管理工作。

乡镇(街道): 负责组织编制实施本辖区的国土空间规划; 组织实施《缙云县农民建房“一件事”办事指南》，负责村民建房资格审查、宅基地及建房审核审批、注销、批后监管、投诉举报、日常巡查及台账管理等工作; 指导各村依法开展宅基地和村民建房审核审批管理工作，通过村规民约等方式，规范宅基地使用和建房活动;

依法查处违法建设行为。

农业农村局：负责农村宅基地改革和管理工作。建立健全宅基地分配、使用、流转、违法行为查处等管理制度，完善宅基地用地标准，指导宅基地合理布局、闲置宅基地和闲置农房利用；指导乡镇（街道）进一步规范宅基地的日常管理，优化审批流程，建立宅基地和村民建房乡镇（街道）联审联批制度；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自然资源局；参与国土空间规划和村庄规划编制；指导乡镇（街道）依法做好违法占用宅基地建设行为的查处工作。

自然资源局：负责国土空间规划、土地利用计划、规划许可、宅基地用地保障等工作。统筹安排宅基地用地规模和布局，合理安排新增建设用地计划指标，保障村民建房用地需求；依法办理农用地转建设用地审批和规划许可等相关手续；核发乡村建设规划许可证或建设工程规划许可证；负责办理不动产登记等工作；指导乡镇（街道）依法做好违法占用耕地建设行为的查处工作。

建设局：负责农村住房的综合监督管理和指导、服务工作。负责农村建筑工匠的培训管理和行业约束；建立健全农村住房安全责任追究和公示制度、农村建筑工匠责任信用体系；负责组织编制并更新农村住房设计通用图集等工作；指导乡镇（街道）做好农村住房安全监督管理、建筑风貌引导管控、农村住房设计图纸审查及危旧房改造等工作。

综合执法局：指导乡镇（街道）做好未取得建设工程规划许可

证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的违法行为的查处工作；依法查处未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的违法行为。

林业局、水利局、交通运输局等按照法定职责配合做好村民建房管理相关工作。

供电、供水、供气等单位依法依规办理供电、供水、供气服务。

村集体经济组织（村民委员会）：要依法完善宅基地自治管理制度，强化村规民约的监督约束作用，加强农村住房建设自治管理，指导村民依法实施农村住房建设活动；负责每年底公布下一年度建房用地综合成本；负责本村宅基地及建房资格的申请核实、建房纠纷调解；负责宅基地和闲置住房的盘活、利用、调整、退出处置；及时发现、劝阻并报告违法用地和违法建设行为；参与村庄规划编制和实施。

其他有关部门在各自职责范围内，指导落实农村村民建房管理的相关工作。

## 第二章 规划管控

**第五条** 乡镇(街道)应当编制本行政区划内的国土空间规划。国土空间规划批准实施前，经依法批准的土地利用总体规划和城乡规划继续执行。

县人民政府委托城乡规划主管部门审批村庄规划。村庄规划经批准后，原则上五年内不再调整。

**第六条** 村民建房区域按照国土空间规划实行分类管控、动态管理（具体名单附后）。

一类区：五云、壶镇、七里、东渡建成区用地范围；

二类区：五云、壶镇、七里、东渡除建成区外的城镇开发边界范围，其他建制镇城镇开发边界范围；

三类区：除上述范围以外的建设用地范围。

**第七条** 村民建房应尽量使用原有宅基地、村内空闲地以及其他存量建设用地，严格控制占用耕地、禁止占用永久基本农田建造住房；

需使用农用地的，依法办理农用地转建设用地审批手续；

已建的农房，需要翻建、改建、扩建的，应当符合国土空间规划的要求，并依法重新办理用地、规划审批手续。属于不可移动文物的，需向文物行政部门报批。

**第八条** 村民建房的建筑高度、建筑立面、建筑风貌、地坪标高等要符合国土空间规划。

村民建房的檐口高度（室外地坪至檐口的高度）不超过 9.5 米；按跃层设计的，檐口高度不超过 10.5 米；属于同幢建筑部分已建的，可以按照已建房屋审批高度审批，但檐口高度最高不超过 11.5 米。建筑层次不超过三层，屋顶采用坡屋顶形式。

### **第三章 资格条件及标准**

**第九条** 村民符合下列条件之一的，可以以家庭户为单位向本村集体经济组织（村民委员会）申请宅基地建房：

- (一) 住房困难户;
- (二) 原有住房属于拆除范围的;
- (三) 符合相关规划改建、扩建的;
- (四) 经鉴定属 D 级危房需要翻建、改建、扩建的;
- (五) 经评估属于地质灾害隐患点或已列入旅游、文物、饮用水源保护范围且需要避让搬迁的;
- (六) 因灾致使房屋倒塌需要重建的;
- (七) 法律、法规规定的其他情形。

村集体要依据村规民约和年度用地情况, 优先保障住房困难户的居住需求, 制定村民年度建房实施计划或宅基地分配方案。在满足住房困难户建房用地需求的基础上, 经村民代表大会决议, 可以采用抽签或有偿选位的形式, 分配宅基地给住房改善户, 方案需报乡镇(街道)同意, 县农业农村局、自然资源局备案后实施。

宅基地建房家庭户标准按照本办法第十六条规定。

第十条 符合下列条件之一的, 属于住房困难户:

- (一) 在一类区范围内的村民家庭三代户均宅基地面积不足 25 m<sup>2</sup>, 或户均住房建筑面积不足 50 m<sup>2</sup>的;
- (二) 在二类区范围内的村民家庭三代户均宅基地面积不足 30 m<sup>2</sup>, 或户均住房建筑面积不足 60 m<sup>2</sup>的;
- (三) 在三类区范围内的村民家庭三代户均宅基地面积不足 35 m<sup>2</sup>, 或户均住房建筑面积不足 60 m<sup>2</sup>的。

符合下列条件的，属于住房改善户：村民家庭三代户均宅基地面积不足 57 m<sup>2</sup>。

本条前款所指的“村民家庭三代”是指以申请建房的村民为基准代，往上审查两代。

宅基地面积和住房建筑面积包括：

（一）申请建房时拥有合法产权的宅基地面积和住房建筑面积；

（二）申请建房时拥有的集体土地房屋拆迁安置住房及拆迁安置时以货币补偿安置的宅基地面积和住房建筑面积；

（三）申请建房时已存在的历史违法建筑经依法处理后补办或保留使用的和违法未拆除的实际使用面积。

（四）其他需要计入的宅基地面积和住房建筑面积。

村民三代人口数按照本办法第十七条和第十八条规定计算。

**第十一条** 村民家庭三代资格审查严格按照“一户一宅”要求，即一户只能拥有一处宅基地且面积不超过本办法规定的大中小户标准。

**第十二条** 村民有下列情形之一的，其建房申请不予批准：

（一）不符合“一户一宅”规定的；

（二）建房选址不符合国土空间规划的；

（三）现有住房面积已达到本办法规定的；

（四）出租、出卖、赠与（包括将唯一住房析产给子女）等以其他形式转让住房的；



(五) 拟建房用地存在土地使用权属争议的;

(六) 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申请建房的;

(七) 在 2013 年 10 月 1 日之后有违法占地建房行为且未能提供行政处罚决定书、罚没款票据的;

(八) 征地拆迁、异地搬迁和地质灾害避让搬迁安置中已按产权调换或货币方式进行安置补偿的;

(九) 法律、法规规定不予批准的其他情形。

**第十三条** 申请宅基地建房的村民应当按照以下规定处置原有住房:

(一) 申请异址新建住房的, 签订原有宅基地退出协议, 将原宅基地交还村集体经济组织, 并拆除旧房, 依法注销土地使用权证或不动产权证。

(二) 申请人原有住房因房屋结构、古村落或文物保护等原因不能拆除的, 可依法将土地使用权、房屋所有权变更登记给本村集体经济组织。

经村集体同意予以保留的农房, 腾空后应将土地使用权、房屋所有权变更登记给本村集体经济组织。村集体将收回的农房优先用于保障住房困难户。

在未办理变更登记前, 暂停办理建房审批手续。

**第十四条** 鼓励进城落户的村民, 依法自愿有偿退出宅基地。退出的宅基地, 在符合国土空间规划的前提下, 优先用于保障本村

住房困难户的居住需求。

空心村改造、闲置宅基地盘活利用试点村，按照县级以上出台的相关文件实施。

**第十五条** 未编制村庄规划村或在村庄规划范围外的危旧房，在权属登记后由有资质的鉴定机构出具 D 级危房鉴定意见，经审批，允许原址翻建。

危旧房所在位置位于已列入近期城市建设计划范围和政府年度征收计划，已批准的建设用地复垦项目规划区和“大搬快聚”搬迁实施范围以及影响城市重点工程、城市道路、高压走廊、电力、电信等基础设施使用和建设，影响公共安全的，允许维修加固。

**第十六条** 农村宅基地建房家庭“户”的认定，以公安机关登记的户籍资料为基础，按以下原则进行认定：

（一）需达到法定婚龄才可按户计算；

（二）夫妻双方单独立户的按一户计算；

（三）夫妻一方年满六十周岁以上有子女的，需与子女之一合并一户计算。原址翻建、改建的情况除外；

（四）夫妻离婚时间不满三周年且双方都未重新组建新家庭的，按一户计算。

（五）法律、法规规定的其他情形。

**第十七条** 申请建房时其家庭成员（不含行政机关事业单位正式在编人员、离退休人员）具有下列情形之一的，可以计入建房人数：

(一)配偶为非本村集体经济组织成员,且未享受房改政策(包括集资建房、购买经济适用房、房改房、领取住房补贴等住房优惠政策,下同)的;

(二)子女为非本村集体经济组织成员,且未享受房改政策,尚未成家并无其他住房的;

(三)原户籍在本行政村的现役军人(义务兵及初级军士);

(四)原户籍在本行政村的大中专院校在校生;

(五)原户籍在本行政村的监狱服刑人员;

(六)法律、法规规定的其他人员。

**第十八条** 村民申请建房时具有下列情形之一的,可以增加一个建房人数:

(一)已婚尚未有子女的;

(二)已领取独生子女父母光荣证,未生育二胎的;

(三)已达到法定结婚年龄,尚未登记结婚的;

(四)法律、法规规定的其他人员。

**第十九条** 村民申请建房,按照以下规定安排住房用地:

(一)一类区范围内原则上不安排独立式或联立式住房用地;

(二)二类区范围内可以安排联立式住房用地,原则上不安排独立式住房用地;

(三)三类区范围内提倡安排联立式住房用地,可以安排独立式住房用地。

**第二十条** 村民建房面积标准按照以下规定执行:

(一) 申请新建联立或独立式建房用地的，其宅基地面积标准为：

小户（3人以下），不超过 85 m<sup>2</sup>；

中户（4至5人），不超过 110 m<sup>2</sup>；

大户（6人以上），不超过 125 m<sup>2</sup>。

(二) 在依法拥有的原农房范围内，申请原址翻建、改建的，其宅基地面积标准最高不超过 125 m<sup>2</sup>。

乡镇（街道）可根据本地实际，在本规定标准以内确定宅基地面积标准。

## 第四章 建房审批

第二十一条 村民建房审批，以行政村为单位分批次上报，由乡镇（街道）审批。审批程序如下：

### (一) 建房申请

村民应当向户口所在地的村集体经济组织（村民委员会）提出建房书面申请，村集体经济组织或者村民委员会对建房申请人提出的建房资格、申请理由、旧房情况、申请用地权属、利害关系人、建筑面积、建筑高度、风貌管控等情况进行全面审查。并经村集体审核讨论通过的，予以公示。公示无异议的，向乡镇（街道）或在浙江政务服务网上递交申请材料。

### (二) 现场踏勘

乡镇（街道）接到农村集体经济组织（村民委员会）递交的建

房申请材料后，应当及时组织工作人员到村民建房用地现场踏勘，核定建房位置、建设范围、建筑占地面积、建筑高度、室外地坪标高等，并调查申请建房户的有关情况。对不符合建房条件的书面告知申请人。

涉及林地、水域、公路、电力等其他用地的，其相关部门工作人员应当一同到场踏勘。

### （三）联合公示

乡镇（街道）应当及时组织工作人员对申请人的有关情况进行审查。对符合建房条件的，在乡镇（街道）和村公示栏内张榜公布，或在“浙江省农村集体经济数字管理系统”进行网上公示。公示主要内容为申请人家庭人口结构、现有农房及其处置方式、申请建房地地点面积和土地用途、拟建层数和高度、室外地坪标高等，公示期不少于七天。对不符合建房条件的书面告知申请人。

### （四）审核审批

乡镇（街道）应当在收到申请材料后，对符合建房条件的，在城镇开发边界范围内使用集体所有土地的核发《建设工程规划许可证》《农村宅基地批准书》；在村庄规划建设用地范围内使用集体所有土地的核发《乡村建设规划许可证》《农村宅基地批准书》。对不符合建房条件的不予核发并书面告知申请人。建房用地涉及林地、水域、公路、电力等其他需经相关部门审批的，应当先报经相关部门批准。

### （五）放样打桩

审批程序完成后，申请建房户在开工建设前应当及时报告乡镇（街道）对其宅基地放样打桩，乡镇（街道）应当及时组织相关人员进行放样打桩。

#### （六）基槽验线

地脚圈梁建成后地面主体结构建设前，申请建房户应当及时报告乡镇（街道），由乡镇（街道）委托有资质的测绘单位到实地验线。

#### （七）竣工验收

房屋竣工后，申请建房户应当及时报告乡镇（街道），由乡镇（街道）召集相关人员到实地进行竣工验收。竣工验收需提供农村宅基地批准书和乡村建设规划许可证(或建设工程规划许可证)和房屋测绘报告。通过房屋验收的村民，依法向不动产登记部门申请办理不动产登记。

#### （八）归档备案

乡镇（街道）负责将村民建房审批管理的资料整理归档，并及时将审批情况报县农业农村局、自然资源局和建设局备案。

**第二十二条** 林业、交通、水利等法律法规对村民建房用地另有规定的，从其规定。

## 第五章 建设管理

**第二十三条** 申请建房户不采用或者建房地块不适用通用设计图纸的，可以委托建设工程设计单位或者建筑、结构专业的注册

设计人员进行设计并出具农村住房设计图纸，设计图纸应符合规划条件和城乡风貌管控要求，经审查通过后方可使用，未提供设计图纸或未通过审查的不予办理建设工程规划许可证或乡村建设规划许可证。

**第二十四条** 乡镇(街道)要组织对农房建设定期开展巡查监督，全程做好经批准的村民建房的监督管理，严格落实村民建房“四到场”制度，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；对发现不符合审批要求建房的，应当及时制止，责令改正；逾期不改正的，依法进行查处。

村民委员会应当加强辖区内的村民建房过程的管理，帮助村民依法审批建房，及时劝阻、报告违法建设行为。

**第二十五条** 申请建房户建设非低层农村住房的,应当委托具有相应资质的建筑施工企业施工;建设低层农村住房的,也可以委托具有相应技能的农村建筑工匠施工，与承建人签订施工合同，明确双方的权利和义务。建房时应当将确定的基槽验收、竣工验收时间事先告知或者经由村民委员会告知乡镇(街道)。

**第二十六条** 承建人必须严格按照批准的设计图纸施工，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。

**第二十七条** 农房建设竣工后，由建房村民向乡镇(街道)提出竣工验收申请，由乡镇(街道)组织竣工验收。

村民建房未经竣工验收或竣工验收不合格的，有关部门不得办理相关产权登记手续。

## 第六章 法律责任

第二十八条 未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令退还非法占用的土地，对违反土地利用总体规划擅自将农用地改为建设用地的，限期拆除在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，恢复土地原状，对符合土地利用总体规划的，没收在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，可以并处罚款；对非法占用土地单位的直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准占用土地建房的，由农业农村部门依法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农房。超过本办法规定的建房用地标准，多占的土地以非法占用土地论处。

第二十九条 在乡、村庄规划建设用地范围内未依法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村住房建设的，由乡镇（街道）依法责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，可以拆除。在城市、镇总体规划规划建设用地范围内，未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，按《浙江省城乡规划条例》规定执行。

第三十条 国家工作人员在建房申请审查、审核和审批过程中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。



第三十一条 单位或个人以伪造户口、隐瞒旧房、提供虚假审批资料等方式帮助村民骗取批准建房的，依法追究相关责任。

## 第七章 附则

第三十二条 本办法正式施行前，已通过乡镇（街道）审查并进行公示的，按照《缙云县农村村民建房审批管理暂行办法》（缙政发〔2013〕159号）文件执行。

第三十三条 涉及其他相关文件与本办法不一致的，以本办法为准。本办法实施期间，省、市相关政策文件有变化的，参照上级新政实施。

第三十四条 本办法自2023年1月20日起施行。《缙云县农村村民建房审批管理暂行办法》（缙政发〔2013〕159号）文件同时废止。

## 附件

# 具体分类管理范围

### 一类区

1.五云街道：镇中社区、水南社区、北门社区、风景山社区、朝晖社区、新城社区、金梅亭社区、五里牌社区、建设村、水南村（水南、谢山）、中心村、丹阳村、东门村、洋岙村、三里街村、杜桥村、状元村（桥头、占山、湾潭）、西寮村、镇东村、官店村、船埠头村、名山村、下双龙村、双龙村、周村村、洋潭头村

2.壶镇镇：贤母社区、西锦社区、高潮村（高潮）、中兴村（中兴）、新范村（新范）、新和村（新和）、工联村（工联）、农兴村（农兴）、新民村（新民）、和联村（社后、观坛庙）、姓汪村（姓汪）、湖川村（湖川）、应庄村（应庄）、南顿村（南顿）、桃源村（元古、上田、陶滩）、好溪村（好溪、李庄）、明新村（小陶滩）、联丰村（雅化路）、龙川村（塘川、石龙）

3.七里乡：七里村（七里、六百田、下余）、金弄村

4.东渡镇：雅村村（雅村）、东渡村（东渡）

### 二类区

1. 五云街道：黄龙村、古塘下村、五都村（莲塘）、浣花溪村（白峰湖、岭下）

2. 壶镇镇：团结村（团结）、官前村（官前）、沈宅村（沈宅）、坑沿村（坑沿）、苍山村（苍山）、明新村（石明堂、下

新屋)、陇东村(田畈、卢宅、后宅)、苍源村(项宅、仁旦、后湖、后叶、前山、凤凰山、杨梅园、五里牌、苍岭脚)、吉安村(东山、黄迎祥)、和联村(芦西、大溪滩)、胡宅口村(胡宅口、青川、下项)、联丰村(高陇、牛江)、上王村(中王、上王、向阳)、山河村(西山沿、云岭、驸马)、北山村(上宅、下宅、塘下)、和睦村(和睦、美里)、桃源村(五丰、元古、上田)、龙川村(曹坟)

3. 新建镇: 新建村(新一、新二、新三、新四、新五、新六)、洋山村(洋山)、韩畈村(韩畈)、河阳村(河阳、岩山下)、笕川村(笕川、前朱)、溪南村(寺根、钦村、庙后、溪岩下)、新湖村(葛湖、陶墅、马墅)、杨公桥村(东山杨、张公桥)、溪东村(双港桥、山岭下)、和源村(王路、迎祥、大筠、三马东、川石)、新联村(马堰、茭雅、古溪)、新合村(西岸、东岸、潘村、下杨)、凝碧村(凝碧)

4. 舒洪镇: 舒洪村(舒洪)、姓王村(姓王、螺蛳岩)、仁岸村(仁岸)、岭口村(岭口、江沿)

5. 大洋镇: 前村村(前村、鸟外、后家弄)、后村村(后村、高宅)

6. 大源镇: 大源村(大源、麻车、余溪)

7. 东方镇: 庐膛村(庐一、庐二、庐三、庐四、苏宅)、靖岳村(靖一、靖二、靖三、靖四)、东方村(上东方、下东方)、四方村(西山、址墩、古楼)

8. 东渡镇：东渡村（马头湾）、雅村村（小阳弄、岭脚）、兰口村

9. 七里乡：七里村（杨岭）、黄村畈村（黄明、梅店、梅下、河宅）天寿村（上前、腰畈）

10. 新碧街道：新康村、黄碧街村、三都村、新南村、福康村、新西村、黄碧村村、姓尚村、上小溪村、下小溪村、黄碧虞村、宅基村、马渡村

11. 仙都街道：铁城村（上章、沐白、梅宅）、鼎湖村（笋川、板堰）、田村村（田村）

### 三类区

上述村庄以外的范围。

---

抄送：县委各部门，县人大常委会、县政协办公室，县人武部，县法院，县检察院。

---

缙云县人民政府办公室

2022年12月19日印发

---