

KQTD00-2022-0006

# 青田县人民政府文件

青政发〔2022〕147号

---

## 青田县人民政府 关于印发《青田县私人建房管理办法》的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，县直各单位：

《青田县私人建房管理办法》已经县政府常务会议研究同意，现印发给你们，请结合实际认真组织实施。

青田县人民政府

2022年12月26日

# 青田县私人建房管理办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为严格保护耕地，科学规划布局，合理利用土地、优化人居环境，推进花园乡村建设，进一步加强和规范私人建房管理，根据《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》《农业农村部 自然资源部关于规范农村宅基地审批管理的通知》（农经发〔2019〕6号）《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》《浙江省人民政府办公厅关于规范农村宅基地管理切实破解农民建房难的意见》（浙政办发〔2014〕46号）《浙江省农业农村厅 浙江省自然资源厅 浙江省住房和城乡建设厅关于印发农民建房“一件事”办事指南（2020年修订版）的通知》（浙农经发〔2020〕6号）等法律法规及上级行政规范性文件规定，结合本县实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称的私人建房是指村民以户为单位新建、改建、扩建或改建供其家庭成员居住和使用的建（构）筑物。村民是指具有农村集体经济组织成员资格的人员。

**第三条** 私人建房坚持规划引领、节约用地、统筹保障、盘活存量、合理利用的原则。农村宅基地的安排与使用应当坚持最严格的耕地保护制度，遵循“规划先行、一户一宅、户有所居、面积限定、拆旧建新、依法审批”的方针。严格

按照批准面积和建房标准建设住宅，禁止未批先建、超面积占用土地。合理保障农村私人建房用地。

私人异地建房要符合城镇化发展方向，按照分级控制的要求，坚持同级或由低级到高级的原则。

**第四条** 私人建房要按照《青田县私人建房风貌管控方案及导则》中的主要元素、材质及色彩引导标准，正负面清单以及合适的建筑控制体量等做好风貌引导和管控。

**第五条** 农村集体经济组织成员一户只能拥有一处宅基地，建设住宅应当符合各级国土空间规划。本县私人建房审批和管理适用本办法。

## 第二章 职 责

**第六条** 县农业农村局负责农村宅基地改革和管理工作，具体承担指导宅基地分配、使用、流转、农村宅基地违法处置和闲置宅基地（农房）盘活利用等工作；指导乡镇人民政府、街道办事处进一步规范宅基地的日常管理，优化审批流程；每年组织开展农村宅基地现状和需求情况调查统计，及时将私人建房新增建设用地需求报送上级农业农村主管部门和通报县自然资源和规划局；参与编制国土空间规划和村庄规划、宅基地用地规模和合理布局等工作。

县自然资源和规划局负责办理农用地转用报批、使用国有出让土地私人建房的用地报批和规划许可、负责对通过规划核实私人建房不动产登记申请的登记发证；牵头做好国土

空间总体规划、指导村庄规划编制、用地保障等工作；积极配合县农业农村局做好宅基地管理和改革；审核私人建房是否符合国土空间规划、用途管制的要求；指导乡镇人民政府、街道办事处核发《乡村建设规划许可证》或《建设工程规划许可证》、《建设用地规划许可证》等工作。

县住房和城乡建设局负责确定农村私人建房住宅设计方案，指导农村住房使用安全监督管理和建筑风貌引导、管控等工作；负责农村建筑工匠管理和培训工作；负责编制更新农村住房设计的通用图集；根据实际情况负责人防审批手续等工作；牵头组织农房“浙建事”全生命周期综合管理服务系统落地应用，推进部门信息共享和系统推广使用，实现数字化快捷办理。

县综合行政执法局或相关赋权乡镇负责建制镇规划区内未取得《建设工程规划许可证》或未按照《建设工程规划许可证》的规定进行建设及违反风貌管控要求的违法行为的查处工作。已赋权乡镇人民政府、街道办事处的，由乡镇人民政府、街道办事处根据《浙江省人民政府办公厅关于推进乡镇（街道）综合行政执法工作的通知》（浙政办发〔2021〕51）号文件的规定负责查处。

县林业局负责林地的违建处置和私人建房涉及占用林地的审批。

县水利局负责私人建房涉及占用水域的审批。

县供电局、交通运输局、生态环境分局、文广旅体局、通讯等部门（单位）依据各自职责，共同做好私人建房审批

和管理工作。

乡镇人民政府、街道办事处是私人建房审批和管理的责任主体，负责本辖区内私人建房管理工作，合理安排宅基地用地、闲置宅基地和闲置农房盘活利用管理；负责编制村庄规划、建房户资格核实、规划核实；负责使用国有划拨土地和集体土地私人建房的用地审批；受县自然资源和规划局委托核发《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》或《乡村建设规划许可证》；负责规划区范围内私人建房市政基础设施配套费或集镇配套设施建设费的征收；负责私人建房审批后全过程监督管理等；根据村庄风貌管控布局规划，做好引导和宣传，做到各村风貌符合地域特色和管控布局要求；指导村民会议制定和修改村民自治章程、村规民约，加强农村私人建房自治管理等；负责加强农村私人建房自治管理、建制镇规划区外的违建处置等。

村级组织要依法完善宅基地村民自治管理程序，强化村规民约的监督约束作用，负责本村建房户资格审查、材料报送、宅基地用地调整、退出处置、纠纷调解、私人建房风貌管控等，宅基地违法用地及违反风貌管控情形的劝阻和报告，确保宅基地分配使用公开、公平、公正。

建房户对私人建房风貌，承担主体责任，做到批建一致，风貌不符合管控要求的要及时进行整改。

**第七条** 各乡镇人民政府、街道办事处应当建立健全对农村住房建设的常态化管理制度并加强监督检查、加强与相关部门沟通联系。

县政府建立联席会议制度，根据需要召开专题会议，研究解决重大事项。

**第八条** 各乡镇人民政府、街道办事处应将农村住房建设管理中收集的资料整理归档，参照城市建设档案管理规定和标准，加强农村住房建设档案管理并建立电子档案，并及时将审批情况报县农业农村局、自然资源和规划局、住房和城乡建设局、综合行政执法局等备案。

### 第三章 规划控制

**第九条** 私人建房实行分级控制。具体范围详见附件 1。

**第十条** 一级控制区禁止个人新建、改建、扩建或改建住房。一级控制区内确系危房，不适宜居住的房屋，经法定鉴定机构鉴定为“C 级”或“D 级”的，按以下方式处理：

已列入旧城改造年度计划或近期计划的“C 级”“D 级”危房一般货币补偿安置，不允许原拆原建，如不选择货币补偿安置的，等旧城改造方案实施时可以享受旧城改造拆迁户政策；没有列入旧城改造近期计划的“C 级”危房可修缮加固，“D 级”可原拆原建，也可货币安置。

原拆原建是指以原址、原土地取得方式和使用年限、原合法建筑面积、原合法建筑高度改建，但占地面积不得超过法律法规规定的上限，建筑层数、高度按本办法执行。

**第十一条** 二、三、四级控制区内的私人建房应遵循以下原则：

（一）二级控制区为严格控制区域，私人建房不得在没有规划的成片土地上申请新建零星住宅；确因住房困难需要建设的，可申请进行旧房拆建或者利用建成区范围内的零星空地建房；

（二）三、四级控制区内的私人建房可以申请新建、拆建、扩建和改建个人住房，但应当尽量使用原有宅基地、建成区空闲地和周边的丘陵坡地，从严控制占用耕地，严禁占用永久基本农田；

（三）二、三、四级控制区，应当制订修建性详细规划或建设规划指导私人建房；

（四）二、三、四级控制区内房屋因利害关系人等原因不能取得改扩建审批手续的，可以参照本办法第十条原拆原建条款执行，建房户提供有资质单位出具的周边日照能够满足国家规范要求的报告后，层高可以按标准层高进行优化；取得利害关系人手续、不符合规划的“D”级危房，规划在近期内无法实施的在占地面积和建筑面积不变情况下，可适当优化建筑高度和布局。

**第十二条** 二、三、四级控制区内下列区域或位置禁止进行私人住房建设：

（一）已列入实行统一开发的区域；

（二）道路规划红线控制区域；

（三）文物保护单位和风景名胜区所划定的禁止建设区域、城市绿化用地、河流保护用地、公路、铁路、车站、码头、堤防以及有关市政公用设施规划控制的区域；

(四) 因城乡发展需要实行规划控制的区域;

(五) 法律、法规禁止的其他区域。

**第十三条** 国土空间规划确定为搬迁复垦的村庄，规划期内确实无法实施复垦搬迁的，在现状建设用地范围内拆扩建的，允许审批。

复垦区外现状为旧村内老屋，全国土地调查数据成果显示为农用地或未利用地，处于基本农田保护区范围之外，应提供相应证明材料，按照现状地类即建设用地进行审核报批。

**第十四条** 因地质灾害、大搬快聚等搬迁自然消亡类村庄，严管新建，实施整体搬迁，开展生态复原管控。

**第十五条** 私人建房选址在公路两侧的，建房审批按照公路建筑限控区范围执行。从公路用地外缘起向外的距离标准为高速公路不少于 30 米、国道不少于 20 米、省道不少于 15 米、县道不少于 10 米、乡道不少于 5 米、村道不少于 3 米；公路弯道内侧、互通立交以及平面交叉道口的建筑控制区范围根据安全视距等要求确定。已编制并批复国土空间总体规划、控制性详细规划或村庄规划等详细规划的，按规划实施。

**第十六条** 位于各级自然保护区、国家公园、风景名胜区或者历史文化名镇、名村、传统村落、文物建筑、历史建筑等建设控制地带内的私人建房，开展专项保护规划管控。

## 第四章 建房条件和标准

**第十七条** 严格控制占用耕地建设住宅，尽量规划和利用村内原有宅基地、空闲地以及其他存量建设用地、未利用地。

私人建房用地选址在地质灾害区易发区内的，应当进行地质灾害危险性评估，按照评估结论做好相应的预防治理措施，重点地质灾害风险防范区内原则上不得再安排私人建房用地。

**第十八条** 村民一户只能拥有一处宅基地。符合下列条件之一的，可以申请私人建房。

（一）全县范围村集体组织成员内的无房户、危房户和住房困难户，申请在本村建房和跨村、跨乡镇（街道）建房的；

（二）回乡落户的干部、职工、军人和其他人员持有原所在单位或者原户口所在地房管部门出具未享受过保障性住房政策、福利性住房政策证明材料的；

（三）城镇居民在农村的私宅（包括祖传房屋），土地证、房产证或不动产权证齐全的或具有其它证明材料，申请拆建翻修的，符合规划的；

（四）原住宅因城乡建设需要拆迁安置或地质灾害隐患等需要搬迁安置的；

（五）法律法规规定的其他情形。

**第十九条** 有下列情形之一的，申请私人建房不予审批：

(一) 不符合县国土空间规划、村镇总体规划和村庄建设规划、土地利用总体规划的，以及规划正在修编的；

(二) 出卖、出租、赠予他人或者以其他形式转让宅基地和建筑物的；

(三) 依据国土空间规划及其他相关规划，近期需要实施的村庄撤并、已实施自然村整体搬迁村及计划搬迁村、旧村整体改造的；

(四) 以所有家庭成员作为一户申请批准宅基地后，不具备分户条件而以分户为由申请宅基地的；

(五) 非法占地或违法建房行为未处理结案的；

(六) 法律、法规规定的不符合申请宅基地条件的其他情形。

## **第二十条 私人建房的标准**

(一) 二级控制区内的私人建房面积，按以下标准执行：

1. 1-2 人户建筑占地面积不得超过 45 平方米(老房拆建，老房占地面积在 90 平方米以上的，占地面积可以放宽到 90 平方米)；3 人户及以上建筑占地面积不得超过 90 平方米；

2. 建筑层次不得超过 5 层，建筑高度（房屋室内最低地坪至檐口的高度，本条下同）不超过 16 米。

(二) 三级控制区内的私人建房面积，按以下标准执行：

1. 建筑占地面积按每户不得超过 90 平方米标准执行；

2. 建筑层次不得超过 4 层，建筑高度不超过 13 米。

(三) 四级控制区内的私人建房面积，按以下标准执行：

1. 1-3 人户建筑占地面积不得超过 90 平方米； 4-5 人

户建筑占地面积不得超过 100 平方米； 6 人户及以上建筑占地面积不得超过 120 平方米；

2. 建筑层次不得超过 3 层，建筑高度不超过 10 米；

3. 原有房屋拆迁且建筑占地面积超过允许建设标准 10 平方米以上的，建筑占地面积可以放宽 10 平方米。

（四）二、三、四级控制区底层层高超过 4.2 米的按两层计算，标准层层高不超过 3.2 米，坡屋顶的坡顶原则上不超过 3.5 米（起坡点不超过 0.5 米）。

（五）地势较为平坦、不影响周边建（构）筑物安全前提下可建设一层地下贮藏室，高度一般不超过 3.0 米，范围不得超过建筑占地面积。

（六）建房用地符合坡地村镇政策的，用地面积、规划控制条件可以适当放宽，具体根据我县坡地村镇建设有关规定执行。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。

（七）拆迁安置等特殊情形的建房审批标准按照县政府相关政策执行。

（八）三、四级控制区范围内因生产生活需要，确需建设附属用房的，经乡镇人民政府、街道办事处核准，可以在建设用地上建设占地面积不超过 30 平方米，高度不超过 3.6 米的单层附属用房。

**第二十一条** 私人建房人口计算标准，按照户籍家庭成员人口数确定。但有下列情形之一的，可计入建房人数：

（一）原户口在本村的大中专院校在校学生、现役军人；

- (二) 原户口在本村的监狱服刑人员;
- (三) 法律、法规规定的其他人员。

## 第五章 审批程序

**第二十二条** 私人建房涉及使用集体农用地、未利用地的，必须先行办理农转用审批手续。私人建房涉及水域、林地等土地的，应先办理水利、林业等手续。在公路、铁路建筑控制区和电线廊道建房的，应先征求公路、铁路、电力部门意见。

**第二十三条** 私人建房使用集体建设用地，建房户应当按照下列程序进行申报：

(一) 建房户申请。申请建房的户主向建房所在地的村集体经济组织或村民委员会提出书面建房申请，应提供户主及配偶身份证、户口本复印件，填写《农村私人建房申请表》（见附件2）、《利害关系人意见》（见附件3）、《原有房屋情况说明》（见附件4）、并提供建筑工程设计方案或者住宅设计图件（包括电子文件）、建筑风貌设计、农村建房施工承包合同等。

私人建房老房拆建的应当提供原房屋权属来源证明（不动产权证等），非原址改、扩建，原有住房原则上须先行拆除，并签订宅基地无偿交还协议或不再安排宅基地协议；确实存在原有房屋属多户共有难以拆除或老房拆除后确实无法解决居住问题等情形的，要签订《代为拆除协议书》（见

附件 5) 和《宅基地交还村集体协议书》(见附件 6), 同时要注销原有房屋不动产权证。村民委员会可以制定村规民约督促非原址改、扩建的建房户在新房建成后 3 个月内拆除原有老房。

农村村民因地质灾害避让搬迁、水库移民搬迁、土地整治、危房改造、大搬快聚搬迁等确需使用本村以外的农民集体所有土地建造住宅的, 经安置所在地的农村集体经济组织有表决权的全体成员或者村民(社员)代表三分之二以上同意, 可以依法申请使用安置所在地村宅基地。私人建房跨乡镇街道审批的还需填写《私人建房跨乡镇(街道)审批原有房屋情况审查表》(见附件 7) 并报户籍所在地村集体经济组织或村民委员会、乡镇人民政府、街道办事处审核, 自然资源所备案。老房已拆除的签订《宅基地交还村集体协议书》, 老房暂时无法拆除的还要签订《代为拆除协议书》。户籍地村集体经济组织或村民委员会、乡镇人民政府、街道办事处、自然资源所要加强跨乡镇(街道)私人建房审批管理, 建立《私人建房跨乡镇(街道)审批原有房屋情况审查表》档案, 作为以后资格审查、出具建房审批情况证明的依据。

(二) 村级审查。村集体经济组织、村民委员会对建房申请人的建房资格、申请理由、旧房情况、申请用地权属、建筑面积、建筑高度、建筑风貌、提交的材料是否真实有效、拟用地建房是否符合村庄规划、是否已征求利害关系人意见等情况进行全面审查。经村集体经济组织、村民委员会讨论通过后, 应在村公开栏和建房现场予以公示(见附件 8)。经

公示无异议的，签署意见并向乡镇人民政府、街道办事处递交申请材料。

（三）乡镇（街道）审批。各乡镇人民政府、街道办事处要建立健全“一个窗口对外受理、多部门内部联动运行”的农村宅基地用地建房联审联办制度，应当公布办理流程和要件。

乡镇人民政府、街道办事处收件后，重点审核申请人是否符合宅基地申请资格条件，是否符合用地面积标准、是否经村级组织审核公示、利害关系人有无纠纷、是否符合宅基地合理布局要求、是否有农房设计方案、村民建房风貌是否符合风貌管控要求、拟用地是否符合国土空间规划、用途管制要求、是否符合城乡规划、土地利用总体规划等事项。建房用地涉及土地利用规划调整、农转用和地质灾害危险性评估的，必须先行办理相关手续。涉及林业、水利、供电等部门的，应及时征求意见。

经审核确认符合条件的，组织相关职能部门进行实地联合踏勘，乡镇人民政府、街道办事处应将红线图（包括房屋尺寸、层次高度、阳台、门窗、周边间距、风貌要求等内容）、建筑图在村公开栏、建房现场进行批前公示。公示期满无异议的，乡镇人民政府、街道办事处审查建房建筑图纸后出具建房审批规划红线图（须有矢量数据）并签署意见、自然资源所签署意见。

根据联审结果，对私人建房申请进行审批，符合私人建房资格申请条件的，乡镇人民政府、街道办事处核准《农村

私人建房审批表》(见附件9),并向建房申请人核发《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》,在城镇建设用地区域范围内的私人建房,核发《农村宅基地批准书》、《建设用地区域规划许可证》、《建设工程规划许可证》。办理《乡村建设规划许可证》或《建设工程规划许可证》之前,应当将许可内容、申请人和利害关系人享有权利等事项在政府门户网站和建设项目现场等场所进行公告,公告时间不少于10日。对不符合建房条件的建房申请人,乡镇人民政府、街道办事处应书面告知申请人,并说明理由。

乡镇人民政府、街道办事处在办理《乡村建设规划许可证》或《建设工程规划许可证》之日起十五日内,将许可内容在政府门户网站和建设项目现场等场所向社会公布。

公示、公告以及公布都应拍照打印纸质材料归档。

**第二十四条** 政府性项目拆迁安置、地质灾害搬迁安置无偿划拨方式办理用地手续;经核准的留地安置、自然村整体搬迁、下山脱贫搬迁、省级示范村建设等使用国有建设用地的,可按成本价划拨方式办理用地手续。

使用国有土地以划拨方式办理审批手续的,乡镇人民政府、街道办事处按程序办理《建设用地区域规划许可证》、《国有建设用地区域划拨决定书》、《建设工程规划许可证》。办理《国有建设用地区域划拨决定书》之前,需在政府门户网站公示10日。

在中心城区、人防重点镇、开发区、工业园区及重要经济目标区域范围内的私人建房,应在办理《建设工程规划许

可证》之前，办理人防审批手续，未办理人防审批手续或者未缴纳人防工程易地建设费的项目不得发放建设工程规划许可证。

**第二十五条** 一级控制区外旧房改建使用国有土地的，原则上按照协议出让方式办理用地手续，土地使用年限最高为 70 年，评估基准日以县自然资源和规划局同意办理土地出让时点为准。旧房改建土地使用权出让金按新设定规划建设条件下的出让土地使用权的正常市场价格，减去现状使用条件下的土地使用权价格全额缴纳土地出让金。

一级控制区外旧房改建使用国有土地办理审批手续的，审批程序参照本办法第二十三条执行。

**第二十六条** 私人建房需使用国有零星土地的（不包括原供销社、粮管所等行政、企事业单位的一些办公、仓储、商业等用地），按照协议出让或公开出让方式办理用地手续，土地使用年限最高为 70 年，评估基准日以县自然资源和规划局同意缴纳土地出让金时点为准。新建房屋土地使用权出让金应按设定开发建设条件下的正常市场价格 100% 缴纳土地出让金。

私人建房使用国有零星土地按以下程序办理审批手续：

（一）建房户申请。申请建房的户主应提供户主身份证和户口本复印件，并填写《农村私人建房申请表》、《原有房屋情况证明》，建房资格经所在地的村集体经济组织或村民委员会审查后报当地乡镇人民政府、街道办事处确认。

原有房屋及宅基地的使用管理依照本办法第二十三条

规定执行。

（二）乡镇（街道）审查。经乡镇人民政府、街道办事处审查确认具有建房资格的，由乡镇人民政府、街道办事处、自然资源局初步审核情况，书面发函至县自然资源和规划局，内容包括土地所有权性质、所属控制区、规划情况、地块坐落、范围、面积、政策处理、建筑风貌要求等拟协议出让的情况。

（三）县级出让审批。县自然资源和规划局收到乡镇人民政府、街道办事处函件后，组织人员进行现场踏勘。符合协议出让条件的，出具规划设计条件及图纸，并将出让计划在门户网站上公告。出让计划公告期间，若该地块只有一个意向用地者申请的，县自然资源和规划局编制协议出让方案报县人民政府批准后，与意向用地者签订《国有建设用地使用权出让合同》，协议出让结果在门户网站上公示；公示期满无异议或虽有异议但经县自然资源和规划局审查没有发现存在违反法律法规行为的，建房户按规定缴纳土地出让金。若同一地块有两个以上意向用地者的，应当以招标、拍卖或者挂牌的方式进行出让。建房户签订《国有建设用地使用权出让合同》并足额缴纳土地出让金，按程序办理《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》。

在办理《建设工程规划许可证》之前，参照本办法第二十四条执行人防审批手续。

**第二十七条** 私人建房已建成的房屋划拨土地使用权补办出让，评估基准日以县自然资源和规划局同意缴纳土地

出让金时点为准。划拨土地补办出让手续的，其土地使用权年限在该宗土地用途的新用途的最高法定使用年限减去原用途已使用的年限确定。在《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》颁布实施之前已取得国有土地使用权的，土地使用权年限一律以 1990 年 5 月 19 日为起始日。

其他建设项目建成的房屋划拨土地使用权补办出让按照私人建房划拨土地使用权补办出让执行。

**第二十八条** 私人建房审批时利害关系人有异议的，由当地乡镇人民政府、街道办事处和村委会共同组织协调形成一致意见，按研究的方案给予审批。

申请人、利害关系人对许可事项提出异议的，规划许可机关应当研究处理，并及时回复处理结果。申请人、利害关系人在法定期限内提出听证要求的，规划许可机关应当组织听证。

## 第六章 批后管理

**第二十九条** 建房申请人取得《农村宅基地用地批准书》和有关规划许可证以及农村住房设计图纸后，并与建筑施工单位或农村建筑工匠签订施工合同后，由乡镇人民政府、街道办事处免费提供放线（放样）服务。乡镇人民政府、街道办事处应当自收到建房申请人放线（放样）服务申请之日起 7 个工作日内，按照《农村宅基地用地批准书》和有关

规划许可证确定的宅基地位置和允许建设的范围进行放线（放样）。情况复杂的可请专业机构进行放线（放样）。

**第三十条** 住房和城乡建设局和乡镇人民政府、街道办事处对农村住房施工质量和安全实施监督检查时，有权采取下列措施：

（一）要求被检查的个人和单位提供有关资料（包含保险、施工合同、农村建筑工匠证书或施工企业资质证书等）；

（二）进入农村住房施工现场进行检查；

（三）发现有影响农村住房质量安全及不符合风貌管控要求等问题时，责令改正。

有关个人和单位应当支持、配合依法进行的监督检查，不得拒绝或者阻碍。

乡镇人民政府、街道办事处应当加强对农村住房施工现场的监督巡查。建房村民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人民政府、街道办事处。乡镇人民政府、街道办事处届时应当派员到场监督并形成记录。

**第三十一条** 村民委员会应制订私人建房违法控制、建筑风貌等有关措施并纳入村规民约，积极配合做好私人建房批后管理工作，对农村住房建设中的违法行为及不符合风貌管控要求的情形应当予以劝阻，并及时向有关部门或者乡镇人民政府、街道办事处报告。

**第三十二条** 私人建房在施工期间，申请人应当在建设现场设置公示牌，并将批准的建设内容（含立面）等予以公布，方便监督和管理。

**第三十三条** 《乡村建设许可证》、《建设工程规划许可证》有效期为一年，因特殊情况未能建房的，可以按照《浙江省城乡规划条例》相关规定申请延期；施工期限延后一年。农村宅基地批准书有效期为二年。

**第三十四条** 私人建房申请批准后，须严格执行建筑放样、基槽验线、施工过程、竣工验收“四到场”管理制度；完工后，乡镇人民政府、街道办事处组织相关人员进行规划核实，实地检查农户是否按照批准面积、四至、建筑高度等要求使用宅基地，是否按照批准面积和规划要求、风貌管控要求建设住房等，并出具《农村私人建房规划核实意见表》（见附件10）。通过规划核实的，申请人可以向县自然资源和规划局不动产登记中心申请办理不动产登记，核发不动产权证。

## 第七章 法律责任

**第三十五条** 私人建房户，有下列行为之一的，由县综合行政执法局（或相关赋权乡镇）、县农业农村局、县自然资源和规划局、县住房和城乡建设局等行政执法部门和乡镇人民政府、街道办事处根据有关法律法规进行处理：

(一) 未取得《乡村建设规划许可证》或《建设工程规划许可证》进行建设的；

(二) 擅自改变批准文件确定的内容进行建设的；

(三) 采取欺骗手段骗取批准的；

(四) 其他违反城乡规划相关规定进行建设的。

**第三十六条** 禁止买卖或者以其他形式非法转让农村宅基地，对买卖或者以其他形式非法转让宅基地的，由县综合行政执法局、县农业农村局、县自然资源和规划局等执法部门按有关法律法规依法处置。

## 第八章 附 则

**第三十七条** 本办法自 2022 年 12 月 26 日起施行。同时《青田县私人建房审批管理办法》（青政发〔2017〕1 号）废止。县政府之前出台的其他有关政策规定与本办法规定不一致的，以本办法为准。

- 附件：
1. 控制区划分范围
  2. 农村私人建房申请表
  3. 利害关系人意见
  4. 原有房屋情况说明
  5. 代拆协议书
  6. 宅基地交还村集体协议书

7. 私人建房跨乡镇（街道）审批原有房屋情况审查表
8. 公示
9. 农村私人建房审批表
10. 农村私人建房规划核实意见表
11. 青田县私人建房风貌管控方案及导则

附件 1:

## 控制区划分范围

### 一、一级控制区（具体范围以图纸为准）:

（一）鹤城街道：原一级控制区范围一村村、二村村，新增一村村季庄自然村、平演村、坦下村（安置点除外）、圩仁村、北岸村、石臼村、金田村、仁塘湾村、鹤东村、城北村。

（二）瓯南街道：原一级控制区范围水南村、泥湾村、石郭上村、石郭下村、湖口村，新增泥湾村龙须岩自然村、前仓村、魁市村、魁市村溪口自然村、湖边村、湖边村后山区块、湖口村后山区块、南湾村老公路和新公路（青景线）之间区块。

（三）三溪口街道：新增溪口村溪口、麻寮、沙湾自然村；上岸村上岸、港头自然村；石溪村坦头自然村；下坦村下坦、金钟坦自然村。

（四）油竹街道：原一级控制区范围油竹上村、油竹下村、小口村、雅岙村、东赤村，新增彭括村、彭括村后山区块；小口村叶山岭脚区块、上黄区块。

（五）山口镇：新增山口村中心城区范围内除大安村河道以西区块。

（六）温溪镇：原一级控制区范围 49 省道以南区块（温溪村、学神村、尹山头村、沙埠村、洲头村、汛桥村），新增 49 省道以北区块（温溪村、学神村、尹山头村、沙埠村、洲头村、汛桥村）；横溪流域（东岸村、新西村、大垟下村、周岙底村、林岙村、呈岙村）；港头村（铁路以北、河道以西区块）；高岗村；驮滩区块。

(七)章旦乡：新增章旦乡红萝山景区(不含章旦村坍洪头自然村)。

## 二、二级控制区(具体范围以图纸为准)：

### (一)中心城区范围

- 1.鹤城街道：坦下村安置点。
- 2.瓯南街道：湖边村姜处自然村。
- 3.温溪镇：塘里岙村、沙埠村渡头自然村、寺下村、新垟村、小峙村。

### (二)中部组团范围

- 1.船寮镇：大垟村、船寮村、黄言村、洪府前村、赤岩村、白岸村、姜岙村、徐岙村、舒庄村。
- 2.东源镇：东源村、红光村、五星村、武陵村、项村村、上叶自然村、驼溜自然村。
- 3.高湖镇：高湖村、桐川村、东三村、桐川村徐田垟区块(大搬快聚安置点)、良川村(泗泽垟区块、良川自然村)、西圩村(西圩自然村、东头自然村)。

### (三)其他建制镇范围

- 1.海口镇：海口村、南岸村、泗洲埠村。
- 2.腊口镇：石帆村、龙山头村、虞宅村、高坟岗村、外垟村。
- 3.北山镇：泉山村泉山自然村、大岩下村吴山自然村、湖东村超坦自然村。
- 4.仁庄镇：仁庄村。
- 5.禔埠镇：岭下村、禔埠村、小群村、陈篆村。

## 三、三级控制区(具体范围以图纸为准)：

### （一）中心城区范围

1. 瓯南街道：大李村、崇福村、外旦村、朱金村、南湾村、老公路南侧、平风寨村。
2. 油竹街道：秋炉坑自然村。
3. 三溪口街道：东岙自然村、石溪村后垟、林村自然村、仁川村、雷石村雷石、良岸自然村、白浦村、西村村。
4. 温溪镇：龙叶村、新垟村大头田自然村、小峙村牛坦自然村。
5. 山口镇：大安村河道以西区块。

### （二）中部组团范围

船寮镇、东源镇、高湖镇中部组团黄色范围线内除二级控制区外区块。

### （三）其他建制镇范围

1. 海口镇、腊口镇、北山镇、仁庄镇黄色范围线内除二级控制区外区块。
2. 禔埠镇：岭下村李村自然村；禔埠村底金、官坑、大叫自然村。

（四）集镇：黄色线范围内的为三级，其他均为四级。

## 四、四级控制区（具体范围以图纸为准）：

除一级控制区、二级控制区和三级控制区之外的其它区域。

## 附件 2:

## 青田县私人建房申请表

申请户主信息	姓名		性别		年龄	周岁	联系电话	
	身份证号码			户口所在地				
家庭成员信息	姓名	年龄	与户主关系		身份证号		户口所在地	
原有房屋情况	<input type="checkbox"/> 没有房屋，确属无房户。							
	<input type="checkbox"/> 原有房屋建成于_____年，占地面积_____平方米，建筑面积_____平方米，_____层。 产权证书号：_____。 现地基处置情况：1. <input type="checkbox"/> 保留（ m <sup>2</sup> ） 2. <input type="checkbox"/> 退给村集体 3. <input type="checkbox"/> 其他（ ）							
拟申请地块用地及建房情况	建房地址	青田县 _____ 乡、镇（街道） _____ 村 _____ 号（自然村）						
	用地面积	m <sup>2</sup>	存量建设用地		m <sup>2</sup>			
			新增建设用地	面积	m <sup>2</sup>			
	农转用批文号							
	土地地类、权属及供地方式	地类	1. <input type="checkbox"/> 建设用地 2. <input type="checkbox"/> 未利用地 3. <input type="checkbox"/> 农用地（耕地、林地、草地、其他）					
权属及供应方式		1. <input type="checkbox"/> 集体拨用 2. <input type="checkbox"/> 国有划拨 3. <input type="checkbox"/> 国有出让						
建筑情况	四至及建房类型	四至	东至：	南至：			建房类型	1. <input type="checkbox"/> 新建 2. <input type="checkbox"/> 原址改扩建 3. <input type="checkbox"/> 异址新建 4. <input type="checkbox"/> 原拆原建 5. <input type="checkbox"/> 其他_____
			西至：	北至：				
		涉及相邻利害关系人关系的，是否已征得相邻权利人同意：1. <input type="checkbox"/> 是 2. <input type="checkbox"/> 否						
房屋基地	建筑面积	建筑层数	建筑结构	檐口高度	建筑总高度	外墙色彩		
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>							



附件 3:

## 利害关系人意见

根据《浙江省城乡规划条例第二十八条》规定,私人建房报建如不能满足技术条件要求,须附有利害关系意见。

\_\_\_\_\_乡(镇、街道)\_\_\_\_\_村(居委会)  
(建房户姓名),向所在乡镇人民政府(街道办事处)申请建设住房。建房户现与\_\_\_\_\_侧(朝向)住户户主达成以下意见:

一、同意建房户建住房\_\_\_\_\_层,高度\_\_\_\_\_米(正负零零至檐口高度),建房户建筑主体与相邻户建筑主体或地块间距\_\_\_\_\_米;第一层开门\_\_\_\_\_扇、每层开窗\_\_\_\_\_个、外挑阳台尺寸\_\_\_\_\_米。

二、如相邻方建房同意建\_\_\_\_\_层,高度\_\_\_\_\_米(正负零零至檐口高度),相邻户建筑主体与建房户主体间距\_\_\_\_\_米;第一层开门\_\_\_\_\_扇、每次开窗\_\_\_\_\_个、外挑阳台尺寸\_\_\_\_\_米。

三、地下储藏室: \_\_\_\_\_

四、其他: \_\_\_\_\_

以上内容由双方自愿签署,该协议双方建房均适用,自签字之日起生效,未尽事宜双方协商后另定补充协议,如有违约,由违约方承担一切经济及法律责任。

此协议原件一式四份,协议双方各持一份,审批单位贰份。

建房户(签字并按指印): \_\_\_\_\_

相邻方(签字并按指印): \_\_\_\_\_

村集体经济组织或村民委员会(负责人签字并盖村集体经济组织或村委会公章): \_\_\_\_\_

年 月 日

注:如建房户与相邻方利害关系人需补充请在其他上写明补充内容。

说明:

1、相邻房屋（双方均为侧面）不开门不开窗（做防火墙），另有消防通道，并承诺施工过程中不影响相邻方结构安全前提下，可不提供侧面邻居的利害关系人意见。

2、拟建房屋与相邻方为前后关系，一方退让（留有）的间距有4米以上（含4米）的，退让方可不提供前后邻居的利害关系人意见。

以上退让（留有）间距中有村集体道路等集体公用部分的，按中心线计算退让距离，间距以第一层墙脚为界。

附件 4:

## 申请私人建房原有房屋情况说明

兹有\_\_\_\_\_乡（镇、街道）\_\_\_\_\_村  
自然村村民\_\_\_\_\_，身份证号码\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_，该户原有房屋情况：

- 没有房屋，确属无房户。
- 原有房屋占地面积\_\_\_\_\_平方米，建筑面积\_\_\_\_\_平方米，建于\_\_\_\_\_年，属危旧房，原房屋产权证已注销。  
现申请 新建 原址拆建 拆旧异地新建

\_\_\_\_\_村集体经济组织  
(或村民委员会)

\_\_\_\_\_乡（镇）人民政府  
(或街道办事处)

年 月 日

年 月 日

注：拆旧异地新建还需签《宅基地交还村集体协议书》。

附件 5:

## 代为拆除协议书

甲方：当地乡（镇、街道）

乙方：建房户（姓名，身份证号码）

乙方因改善居住条件需要，在\_\_\_\_\_乡（镇、街道）  
村\_\_\_\_\_自然村新建住宅\_\_\_\_\_间。根据要求，私人建房  
非原址改、扩建（包括跨村、跨乡镇的），原有住房原则上须  
先行拆除，并签订宅基地无偿交还协议或不再安排宅基地协  
议。但因乙方位于\_\_\_\_\_乡（镇、街道）\_\_\_\_\_村  
号（自然村）老房（产权证号\_\_\_\_\_）属以下情况：

情况一：属多户共有难以拆除；

情况二：老房拆除后确实无法解决居住问题；

经甲乙双方协商一致，达成如下协议：

一、甲方同意乙方老房暂时予以保留，用于乙方建房期间  
居住。

二、乙方在新房建成后三个月内自行拆除原有老房；

多户共有难以拆除因素消除后三个月内自行拆除  
原有老房。

三、在第二条规定的期限内乙方若不拆除的，由甲方组织  
人员代为拆除乙方老房，房中财物乙方必须自行提前清理腾  
空，如不腾空造成的房中财物损失概由乙方自行负责。

四、甲方代为拆除的费用可以要求乙方支付。

五、本协议书一式三份，自甲、乙双方签字盖章后生效。

甲方：

乙方：

年 月 日

附件 6:

## 宅基地交还村集体协议书

甲方: 村集体经济组织 (村民委员会)

乙方:

乙方在 村 号 (自然村) 有房屋 间, 占地面积 平方米、建筑面积 平方米, 因乙方在申请异地建房, 现经双方协商一致, 达成以下协议:

一、乙方已将以上房屋拆除到位, 自原将宅基地无偿交还甲方;

乙方已与 乡 (镇、街道) 签订房屋代为拆除协议书, 待房屋拆除后自原将宅基地无偿交还甲方;

二、宅基地交还甲方后, 任由甲方安排使用, 乙方不得以任何理由进行干涉, 甲方今后不再给乙方安排宅基地;

三、本协议一式四份, 甲、乙双方各执一份, 当地乡 (镇、街道) 一份, 跨乡镇街道审批的, 拟审批宅基地乡 (镇、街道) 一份。

四、本协议自甲、乙双方签字盖章后生效。

甲方: 负责人

乙方:

年 月 日



附件 8:

# 公 示

兹有青田县\_\_\_\_\_乡(镇、街道)\_\_\_\_\_村自然村村民\_\_\_\_\_申请在本村\_\_\_\_\_ (土名) 建房间\_\_\_\_层, 占地面积\_\_\_\_\_平方米, 土地性质为\_\_\_\_\_。经村民(社员)代表会议集体讨论, 现予以公示, 公示期 7 天, 具体时间为\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日。在公示期内, 若有异议, 请向村集体经济组织(或村民委员会)和上级政府主管部门提出意见; 否则, 本村将签署意见, 上报审批。特此公示。

村集体经济组织(村民委员会)负责人\_\_\_\_\_ (姓名)

联系电话\_\_\_\_\_ (手机)

\_\_\_\_\_村集体经济组织、村民委员会(盖章)

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

备注: 本公示一式三份, 村集体经济组织(村民委员会)、乡(镇、街道)、自然资源所各执一份。

## 附件 9:

## 青田县私人建房审批表

申请户主 信息	姓名	证件号码	性别	分级控制区范围					
	家庭住址			申请理由					
原有房屋 情况	<input type="checkbox"/> 没有房屋，确属无房户。								
	<input type="checkbox"/> 原有房屋建成于_____年，占地面积_____平方米，建筑面积_____平方米，_____层。 产权证书号_____。 现地基处置情况：1. <input type="checkbox"/> 保留（_____m <sup>2</sup> ） 2. <input type="checkbox"/> 退给村集体 3. <input type="checkbox"/> 其他（_____）								
拟批准地 块用地及 建房情况	用地 情况	建房地址	青田县_____乡、镇（街道）_____村_____号（自然村）						
		用地面积	m <sup>2</sup>	存量建设用地		m <sup>2</sup>			
				新增建设用地	面积	m <sup>2</sup>			
					农转用批文号				
	地类	1. <input type="checkbox"/> 建设用地 2. <input type="checkbox"/> 未利用地 3. <input type="checkbox"/> 农用地（耕地、林地、草地、其他_____）				供地 方式	1. <input type="checkbox"/> 集体拨用 2. <input type="checkbox"/> 国有划拨 3. <input type="checkbox"/> 国有出让		
	建筑 情况	四至及建 房类型	四 至	东至：		南至：		建 房 类 型	1. <input type="checkbox"/> 新建 2. <input type="checkbox"/> 原址改扩建 3. <input type="checkbox"/> 异址新建 4. <input type="checkbox"/> 原拆原建 5. <input type="checkbox"/> 其他_____
				西至：		北至：			
		房屋基地	建筑面积	建筑层数	建筑结构	檐口高度	建筑总高度	外墙色彩	
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>						
	开门、开窗及挑台情况：			建筑风貌：		其他情况：			
资格审核 意见	（该户符合“一户一宅”标准，符合宅基地申请资格条件，可申请的用地面积为_____m <sup>2</sup> ， 拟同意上报审批）  经办人：_____ 分管领导：_____ 年 月 日								

规划审核 意见	(该户拟用地符合国土空间规划(含土地利用规划和城乡规划),拟同意上报审批)  (盖章) 经办人: _____ 负责人: _____ 年 月 日
农房审核 意见	(该户已提交农村住房设计方案及风貌管控方案并图纸,符合相关要求,且1. <input type="checkbox"/> 需缴纳配套设施费_____元,2. <input type="checkbox"/> 因_____原因,不需缴纳配套设施费,现拟同意上报审批) 经办人: _____ 分管领导: _____ 年 月 日
其他单位 意见	经办人: _____ 负责人: _____ 年 月 日
乡(镇、 街道) 批准意见	(经公示10日无异议,同意 <input type="checkbox"/> 审批/ <input type="checkbox"/> 上报用地_____平方米,建筑_____平方米) (盖章) 主要负责人: _____ 年 月 日
建房坐落 平面位置 图	
	现场踏勘人员: _____ 年 月 日
	制图人: _____ 年 月 日
备注	图中需载明宅基地的具体位置、长宽、四至,并标明与永久性参照物的具体距离。

注:本表一式三份,当地村集体经济组织(村民委员会)、乡镇(街道)、自然资源所各执一份。

## 附件 10:

## 青田县私人建房规划核实意见表

申请户主		身份证号	
乡村建设规划许可证号 或工程规划许可证号		批准时建筑风貌	
		建成后建筑风貌	
农村宅基地批准书号或 划拨决定书编号或出让 合同号		土地性质: <input type="checkbox"/> 国有 <input type="checkbox"/> 集体	
开工日期		竣工日期	
批准用地面积	m <sup>2</sup>	实际用地面积	m <sup>2</sup>
批准房基占地面积	m <sup>2</sup>	实际房基占地面积	m <sup>2</sup>
批建层数/高度	层/ 米	竣工层数/高度	层/ 米
拆旧退还宅基地情况	1. <input type="checkbox"/> 不属于 2. <input type="checkbox"/> 属于, 已落实 3. <input type="checkbox"/> 属于, 尚未落实		
竣工平面简 图(标注长 宽及四至)	经办人: _____ 年 月 日		
规划核实人 员意见	(核实人员应至少包括用地及农民建房审批人员、建筑施工企业代表或农村建筑工匠等 3 人以上。核实通过意见: 经实地查看, 该户按照批准面积、四至、建筑高度等要求使用宅基地, 按照批准面积、规划要求、风貌管控要求建设住房, 建议通过规划核实。)  核实人: _____ 年 月 日		
乡镇(街道) 意见	(同意)  (盖章)  主要负责人: _____ 年 月 日		
备注			

