

浙江省自然资源厅 浙江省农业农村厅文件 浙江省住房和城乡建设厅

浙自然资函〔2019〕47号

浙江省自然资源厅 浙江省农业农村厅 浙江省住房和城乡建设厅 关于印发农民建房“一件事”办事指南的 通知

各市、县（市、区）自然资源、农业农村、住房和城乡建设主管部门：

根据省委改革办《关于做好群众和企业“一件事”有关工作的通知》（浙改办发〔2019〕34号）要求，我们编制了农民建房“一件事”办事指南，现印发给你们，请各地认真执行。

附件：浙江省农民建房“一件事”办事指南

浙江省自然资源厅

浙江省农业农村厅

浙江省住房和城乡建设厅

2019年7月29日

（此件公开发布）

附件

浙江省农民建房“一件事”办事指南

本指南所称的农民建房是指农村村民在其宅基地上建造住宅房屋的建设活动。集中联建形式建设农民新村应按照国家有关法律法规和工程建设项目审批制度规定流程办理报批手续。

一、适用范围

适用对象：农村村民

涉及办事事项：农村村民住宅用地审核（含资格审核）、建设用地规划许可、乡村建设规划许可、建设工程（含临时建设）规划许可核发、建设工程施工许可、确定房屋四址（放样）

二、法律依据

办事事项	法律依据
农村村民住宅用地审核（含资格审核）	<ol style="list-style-type: none">1. 《中华人民共和国土地管理法》第六十二条第三款：农村村民住宅用地，经乡（镇）人民政府审核，由县级人民政府批准；其中，涉及占用农用地的，依照本法第四十四条的规定办理审批手续。2. 《浙江省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第三十六条：农村村民建造住宅用地，应当向户口所在地的村民委员会或者农村集体经济组织提出书面申请，经村民委员会或者农村集体经济组织讨论通过并予以公布，乡（镇）人民政府审核，报县级人民政府批准。农村村民建造住宅使用农用地的，应当依法办理农用地转用审批手续。农村村民经批准易地建造住宅的，原宅基地应当在住宅建成后交还村民委员会或者农村集体经济组织，并由土地行政主管部门注销原宅基地的土地使用权；属于建新拆旧的，地上建筑物应当自行拆除，拒不拆除的，由土地行政主管部门责令限期拆除。3. 《浙江省农村住房建设管理办法》第二条第二款：本办法所称农村村民（以下简称村民），是指具有农村集体

办 事 事 项	法 律 依 据
	<p>经济组织成员资格的人员。本办法所称农村住房，是指村民在其宅基地上建设的住宅房屋。</p> <p>第五条第二款：村民委员会可以为村民提供农村住房建设有关审批、用地和规划核实手续等事项的代办服务，指导村民依法实施农村住房建设活动。</p> <p>《浙江省农村住房建设管理办法》第六条第二款：设区的市、县（市）人民政府依据土地管理、城乡规划管理有关法律、法规规定和当地实际，制定和公布农村住房建设标准，合理确定农村住房的用地面积、基底面积、建筑面积，严格控制建筑层数和建筑高度，鼓励统建、联建农村住房。</p> <p>《浙江省农村住房建设管理办法》第八条：建设农村住房，应当依照土地管理、城乡规划管理法律、法规以及国家和省有关规定办理宅基地审批和规划许可有关手续；涉及占用林地的，应当依照林业管理法律、法规以及国家和省有关规定办理占用林地审批手续。县级以上国土资源、城乡规划、林业行政主管部门应当采取简化程序、联合审批等措施方便村民办理审批手续。农村住房未取得宅基地用地批准文件、有关规划许可证和本办法第七条第一款规定的农村住房设计图纸的，不得施工。</p>
建设用地规划许可	<p>《浙江省城乡规划条例》第三十二条第二款：在城市、镇总体规划确定的城镇建设用地范围内使用集体所有土地的建设项目，建设单位或者个人应当持村民委员会签署的书面同意意见向城市、县人民政府城乡规划主管部门申请核发建设用地规划许可证。按规定需要批准、核准、备案的，申请核发建设用地规划许可证时，还应当提交建设项目批准、核准、备案文件。</p>
乡村建设规划许可	<p>1. 《中华人民共和国城乡规划法》第四十一条：在乡、村庄规划区内进行乡镇企业、乡村公共设施和公益事业建设的，建设单位或者个人应当向乡、镇人民政府提出申请，由乡、镇人民政府报城市、县人民政府城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证。在乡、村庄规划区内使用原有宅基地进行农村村民住宅建设的规划管理办法，由省、自治区、直辖市制定。在乡、村庄规划区内进行乡镇企业、乡村公共设施和公益事业建设以及农村村民住宅建设，不得占用农用地；确需占用农用地的，应当依照《中华人民共和国土地管理法》有关规定办理农用地转用审批手续后，由城市、县人民政府城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证。建设单位或者个人在取得乡村建设规划许可证后，方可办理用地审批手续。</p> <p>2. 《浙江省城乡规划条例》第三十八条：在乡、村庄规划区内使用集体所有土地进行农村村民住宅建设的，农村村民应当持村民委员会签署的书面同意意见、使用土地的有关证明文件、住宅设计图件向乡（镇）人民政府提出申</p>

办事事项	法律依据
	<p>请，由乡（镇）人民政府自受理申请之日起五个工作日内报城市、县人民政府城乡规划主管部门，由城市、县人民政府城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证。农村村民也可以持前款规定的材料直接向城市、县人民政府城乡规划主管部门申请核发乡村建设规划许可证。城市、县人民政府城乡规划主管部门应当依据乡、村庄规划核发乡村建设规划许可证，并在乡村建设规划许可证中明确建设用地位置、允许建设的范围、基础标高、建筑高度等规划要求。城市、县人民政府城乡规划主管部门可以委托乡（镇）人民政府核发本条规定的乡村建设规划许可证。</p>
<p>建设工程（含临时建设）规划许可核发</p>	<p>1. 《中华人民共和国城乡规划法》第四十条第一款：在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程建设的，建设单位或者个人应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府申请办理建设工程规划许可证。</p> <p>2. 《浙江省城乡规划条例》第三十六条第一款：在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线以及其他工程建设的，建设单位或者个人应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门申请核发建设工程规划许可证，但依照本条例规定申请核发乡村建设规划许可证的建设项目除外。</p>
<p>建设工程施工许可</p>	<p>《浙江省农村住房建设管理办法》第十条 除法律、法规另有规定外，农村住房建设不需要办理建筑工程施工许可证。建设非低层农村住房的，建房村民应当委托建筑施工企业施工；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。</p> <p>建房村民与建筑施工企业或者农村建筑工匠签订的施工合同，应当明确双方的权利、义务，约定农村住房保修期限和保修责任。法律、法规对住房保修期限和保修责任另有规定的，从其规定。省建设行政主管部门负责制定农村住房建设施工合同示范文本。</p>
<p>确定房屋四址（放样）</p>	<p>《浙江省农村住房建设管理办法》第九条：建房村民取得宅基地用地批准文件和有关规划许可证以及农村住房设计图纸后，由乡（镇）人民政府、街道办事处免费提供放线服务。乡（镇）人民政府、街道办事处应当自收到建房村民放线服务申请之日起7个工作日内，按照宅基地用地批准文件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。</p>

三、受理机构

乡（镇）人民政府、街道办事处

村集体经济组织或者村民委员会可以为村民提供农村住房建设有关审批、用地和规划核实手续等事项代办服务。

四、决定机构

乡（镇）人民政府、街道办事处：农村村民住宅用地审核（含资格审核）、乡村建设规划许可、确定房屋四址（放样）。

设区市、县（市、区）自然资源主管部门：建设用地规划许可、建设工程（含临时建设）规划许可核发。

设区市、县（市、区）建设行政主管部门：建设工程施工许可。

根据《浙江省农村住房建设管理办法》规定，乡（镇）人民政府、街道办事处可以受设区市、县（市、区）人民政府及其有关部门委托实施相关行政许可。

五、申请条件

总体要求：申请人应当符合相关资格条件；农村住房建设应当符合国土空间规划（含现行正在实施的各类法定规划）和相关管制要求，科学选址，尽量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，不占或尽量少占耕地，不得占用永久基本农田；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、传统村落等区域的，应当符合相关保护规划；从严控制农房占地面积、建筑面积、建筑层次和总建筑高度，严格执行“一户一宅”制度，建新必须拆旧；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；涉及占用农用地的，须先行办理农转用审批手续；涉及占用林地的，应当依照林业管理有关法律、法规以及国家和省有关规定办理占用林地审批手续；无房户、危房户和符合社会救助条件的申请人，可优先获得批准。

具体要求：由设区市、县（市、区）人民政府及其有关部门结合各地实际制定并公布农民建房申请条件。

六、申请材料

阶段	事项	材料名称	材料形式	材料详细要求	
用地审批	农村村民用地审核和建设用地规划许可证	农民建房申请表	原件	网上办理：登录政务服务网提交申请。现场办理：申请人提交书面材料。	
		拟保留房屋勘测定界成果原件一份	原件		
		原旧房拆除或收回的，需提供旧房拆除、旧房交村集体统一管理、旧房调剂给其他村民等证明原件一份	原件		
			农户村民身份证明材料及独生子女证明（独生子女）	外部共享	由公安部门提供共享。
			现有农村住房的产权证明	内部共享	通过经办机构内部共享获取相关信息。
			耕地占用税缴款收据（涉及占用耕地的需提供）		
			拟建位置示意图或用地红线图		
			行政处罚决定书、罚没款票据原件或复印件一份（涉及违法用地的需提供）		
	农转用批准材料原件或复印件一份，包括补偿到位证明及相关税费缴清凭证（涉及农用地的需提供）				
建设许可	建设工程（含临时建设）规划许可和乡村建设规划许可核发	建设工程设计方案或者住宅设计图件（包括电子文件）日照分析报告（需进行日照分析的项目提供）	补充提供	网上办理：登录政务服务网补充提供。现场办理：申请人提交书面材料。	

阶段	事项	材料名称	材料形式	材料详细要求
放样	确定房屋四址（放样）	预约申请 施工合同材料	预约	网上办理：登录政务服务网提交预约申请。现场办理：申请人提交预约申请。

七、申请表式样

为推进农民建房“一件事”网上办、掌上办，将农民建房宅基地审批表拆分为农民建房申请表和内部审查表。申请表式样详见附件一（各地可结合实际对申请表作局部调整），内部审查表由各地结合机构设置和行政许可事项委托实际自行制定。

八、申请接收

材料齐全后在网上申请或现场申请

九、办理流程

（一）农村村民向户口所在地的农村集体经济组织或者村民委员会提出建房书面申请，经农村集体经济组织或者村民委员会讨论通过并予以公布。

（二）经农村集体经济组织或者村民委员会审核同意，向乡（镇）人民政府、街道办事处或在政务服务网上递交申请材料。

（三）各地人民政府及其农业农村、自然资源、建设主管等部门结合机构设置实际，由牵头部门会同有关单位对有关事项进行办理。符合农民建房资格申请条件的，在城镇建设用地范围内，核发建设用地规划许可证和农村村民住宅用地审核批准文件；建房用地经批准后，申请人选用住房和城

乡建设部门提供的农村住房设计通用图集或上传自行委托的农村住房设计图纸，核发建设工程规划许可证。在乡、村庄规划区内，核发乡村建设规划许可证和农村村民住宅用地审核批准文件。

（四）各有关建设许可、审批经核准后，申请人预约申请放样。

十、流程图

详见附件二

十一、办理方式

材料齐全受理后办理

十二、办结时限

合计不超过 30 个工作日

十三、收费依据及标准

不收费

十四、行政相对人权利和义务

（一）符合法定条件、标准的，申请人有依法取得行政许可的平等权利，行政机关不得歧视。

（二）行政机关依法作出不予行政许可书面决定的，应当说明理由，并告知申请人享有依法申请行政复议或者提起行政诉讼的权利。

（三）行政许可直接涉及申请人与他人之间重大利益关系的，行政机关在作出行政许可决定前，应当告知申请人、利害关系人享有要求听证的权利；申请人、利害关系人在被

告知听证权利之日起五日内提出听证申请的，行政机关应当在二十日内组织听证。

（四）申请人申请行政许可，应当如实向行政机关提交有关材料和反映真实情况，并对其申请材料实质内容的真实性负责。

十五、咨询途径

村民委员会，乡（镇）人民政府、街道办事处

十六、监督投诉渠道

设区市、县（市、区）人民政府，乡（镇）人民政府、街道办事处，属地农业农村、自然资源、建设行政主管部门

附件一

农民建房申请表

XX 县（市、区）_____乡（镇、街道）_____村

申请建房户主：_____（盖章）

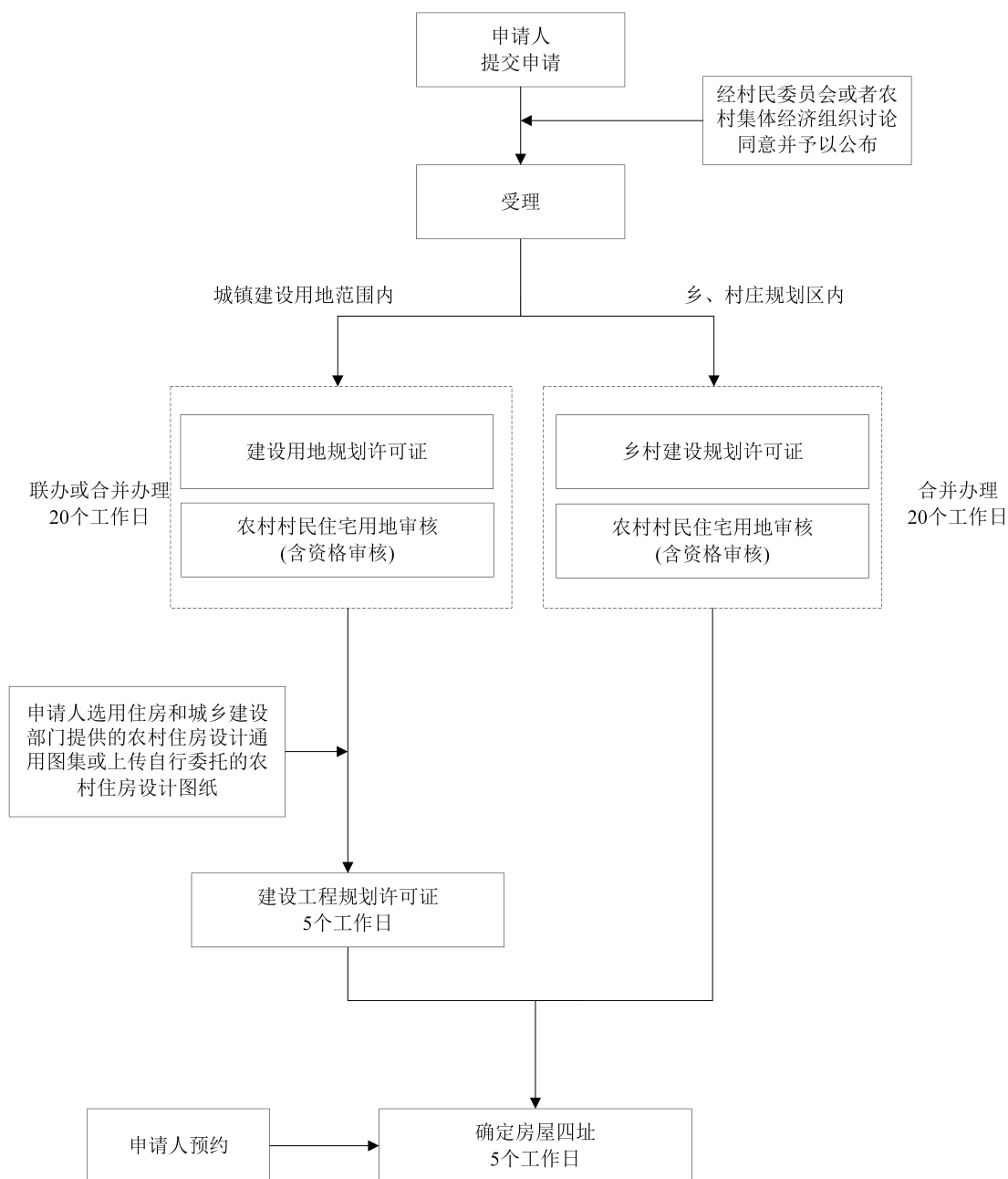
联系电话号码：_____

填表日期：_____年 月 日

申请建房户人口	姓名	性别	出生年月	与户主关系	户口性质	身份证号				
现有住房及宅基地处置情况	名称	结构	层数	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	备注				
	住宅									
	附房									
	现有宅基地处置情况									
	保留	拆除	调剂	变更到村集体		其他				
申请宅基地及住房建筑情况	用地情况	建房地址		_____乡(镇)_____行政村_____自然村						
		建房性质		<input type="checkbox"/> 异地新建 <input type="checkbox"/> 原址拆(扩)建						
		用地面积		合计_____m ²						
		其中	新增建设用地		新增: _____m ²					
			存量建设用地		自有宅基地: _____m ²			村内闲置用地: _____m ²		
	置换: _____m ²				其他: _____m ²					
	建筑情况	房屋基底面积(m ²)	建筑面积(m ²)	建筑层数	建筑结构	檐口高度(m)	建筑总高度(m)	日照间距	外墙色彩	
		设计图选用	<input type="checkbox"/> 农房通用图集: _____户型 <input type="checkbox"/> 另行委托设计							

附件二

农民建房流程示意图



抄送：省委改革办、省司法厅、省民政厅、省大数据局。

浙江省自然资源厅办公室

2019年7月30日印发
