

兴化市人民政府办公室文件

兴政办发〔2008〕94号

市政府办公室关于印发兴化市村镇 村民建房管理暂行办法的通知

各乡镇人民政府，市各委办局(公司)，市各直属单位：

《兴化市村镇村民建房管理暂行办法》已经市政府第三次常务会议讨论通过。现印发给你们，希认真贯彻执行。

二〇〇八年四月十三日



兴化市村镇村民建房管理暂行办法

为切实加强我市村镇村民建房管理，加快推进城乡一体化进程，依据《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》、《江苏省村镇规划建设管理条例》等有关法律、法规，结合我市实际，特制定本办法。

一、在本市 64 平方公里城市规划区范围以外的村民建设自住房及其附属设施，依照本办法执行。

二、本办法所指村镇村民建房分两类区域，一类区为各建制镇规划区建设范围，二类区为集镇、村庄建设范围。

三、村镇村民建房必须编制土地利用总体规划；一类区和二类区集镇范围必须编制详细规划，二类区村庄范围必须编制村庄规划；无相应规划的不得批准用地项目和建设项目。

（一）乡镇土地利用总体规划由乡镇人民政府负责编制，依照法定程序报省人民政府批准后实施。一类区和二类区详细规划、二类区村庄规划由乡镇人民政府负责组织编制，报市人民政府审批后实施。风景区、历史文物保护区范围内的，必须符合风景区、历史文物保护区规划。

（二）公路、河道两侧严格控制村民建房。规划编制过程中，必须加强交通要道、主要航道、骨干河道、交通结点等地段的规划控制。下列土地不得规划为村民宅基地：

- 1、基本农田；
- 2、省道兴泰公路、高兴东公路边沟外缘 40 米内的土地，

省道宁盐公路、邮兴盐公路、大兴金公路边沟外缘 30 米内的土地；

3、县道昌合公路、兴沙公路边沟外缘 30 米内的土地，其它县道边沟外缘 20 米内的土地；

4、乡道、村道边沟外缘 10 米内的土地；

5、水务、航道部门规定的重要航道、骨干河道两岸的控制区。

（三）严禁村民填河扛土建房。

四、一类区内村民建房，提倡建造联立式住宅、公寓式住宅，实行统一规划、统一设计、统一配套、统一管理、统一安置；原则上不予批准单个零星旧房拆建和新安排零星宅基地，经房屋安全鉴定部门鉴定为危房的，可以按原面积、原高度、原位置、原结构进行维修。一类区和二类区集镇范围内实施旧镇改造，由乡镇政府按照土地利用总体规划、城镇详细规划统一组织实施；二类区村庄范围内实施旧村改造，必须符合土地利用总体规划、村庄规划，鼓励村民委员会自筹资金进行旧村拆改建工程，可实行一次规划，分期实施，公用配套设施由村民委员会统一组织建设。

五、村镇村民建房严格按照规划要求实施建设，整体建设风貌应体现本地特色，并注重协调统一。

（一）住宅建筑间距：老区插建为 1:1.34，新区建设为 1:1.43。

（二）宅基地标准：人均耕地不足一亩的，每户宅基地不超过 133 平方米；人均耕地大于一亩的，每户宅基地不超过 154

平方米。

(三) 层高标准: 平房不得高于 3.6 米, 楼房底层不得高于 3.3 米, 楼层不得高于 3.0 米。

六、积极引导村民集中居住, 严禁在规划居住点外新建住房。加大对农村规划保留居住点基础设施建设的投入, 对规划不保留的村庄原则上不再进行配套设施建设, 增强规划居住点对农民的吸引力。

七、旧镇、村改造或新的住宅区建设, 公用配套设施建设资金筹措可采用下列三种方式:

(一) 按照“谁投资、谁收益”的原则, 可以通过“一事一议”的办法向受益的建房农户收取部分配套费用;

(二) 对同一居住区, 不同方位采取竞价择位的方式筹集部分资金;

(三) 对一类区范围内, 可划出一定的住宅用地, 依照法定程序办理农转用征收手续, 采取公开竞价出让的方式, 在土地出让金返还乡镇部分中安排一定数额的资金。

八、规范村镇村民建房的审批制度和审批程序。村民建设住宅需要使用宅基地的, 应向本集体经济组织提出申请, 由本集体经济组织或村民小组向社会张榜公布。公布期满后无异议的, 报乡镇政府审核后, 按下列程序报批: 一类区内建设住宅的, 由市建设局核定其用地位置和界限, 提供规划设计条件, 核发建设用地规划许可证; 二类区内建设住宅的, 由乡镇人民政府核发乡村建设规划许可证。市国土资源局根据市建设局提供的建设用地规划许可证或乡村建设规划许可证。对村镇村民

用地申请进行审查，报市人民政府批准，经依法批准的宅基地，集体经济组织应及时将审批结果张榜公布，公示无异议的，由市国土资源局颁发建设用地批准书。取得建设用地批准书后，一类地区须由市建设局核发建设工程规划许可证。各行政职能部门在审批村民建房的每个环节要在规定的时限内办结。

建房农户取得建设工程规划许可证或乡村建设规划许可证后，方可申请放样动工。放样时，由乡镇村建服务站、国土资源所会同村民委员会组织人员一同放样。在公路、河道两侧建房的，须由交通、航道、水务部门派员参加放样。

九、村民建房应严格按照建设工程规划许可证或乡村建设规划许可证核定的建筑使用性质、建设位置、面积、层次、标高、立面、环境等规划设计要求进行施工，不得擅自变更；确需对许可证核定的内容加以变更的，应经原发证部门核准；对许可证内容作重大变更的，应按照规定程序重新申领许可证。

十、村民一户只能拥有一处宅基地，每户宅基地不得超过规定标准。对往年已发生的一户多宅或宅基地超过规定标准的，要依法查处，逐步收归集体所有，另行安排使用。

（一）村民异地新建住宅的，除按规定办理规划、建设用地审批手续外，应与所在村和乡镇人民政府签订按期退还原有宅基地的协议。缴交原房屋产权证、土地使用证，由发证部门予以收回注销，到期不退还的，按违法占地处理；原有住宅出租、出卖或者赠与他人的，再申请宅基地建房的不予批准。

（二）村民的住宅不得向城镇居民出售，城镇居民不得占用农村集体土地建造住宅。

(三)对非法买卖、转让宅基地使用权的,按非法买卖转让土地处理。

十一、村民住宅建造两层以上的,必须由具有设计资质证书的设计单位进行设计,严禁无证设计、超越资质等级设计,严禁无设计施工,村建站负责推荐优秀农房住宅设计图集。

十二、村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准占用土地建造住房的,由土地行政主管部门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建筑物和其他设施。

(一)超过宅基地的用地标准,或批少建多的,多占的土地以非法占用土地处理。

(二)一类区村民已取得土地批准手续但未取得或未按建设工程规划许可证进行建设的,二类区未取得或未按乡村建设规划许可证进行建设的,按照《中华人民共和国城乡规划法》的规定分别由市建设局和乡镇人民政府进行处罚。乡镇人民政府要守土有责,切实担负起属地管理的责任,村民委员会要配合相关行政主管部门做好违章查处的相关工作。

(三)违反《中华人民共和国土地管理法》第七十七条规定的,由市国土资源局依法进行处罚。

(四)涉及到重大、典型的违法建设案件由市建设局、国土资源局共同组织查处。

十三、违反规划建设的村民接到责令停止建设通知,继续进行违法建设或施工的,作出责令停止建设的机关对继续违法建设或施工的部分有权予以拆除。对拒绝、阻碍相关管理人员依法执行公务的,依照《中华人民共和国治安管理处罚法》的

规定处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

十四、本办法由市建设局、国土资源局负责解释。

十五、本办法自发文之日起执行。

主题词：村镇 房屋 建设 管理 通知

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，
市法院，检察院。

兴化市人民政府办公室

2008年4月23日印发

共印 150 份

7

9.4.24.00

