三明市农村村民住宅规划建设管理规定

第一章 总则

第一条 为了加强我市农村村民（以下简称村民）住宅规划建设管理，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》、《福建省违法建设处置若干规定》、《福建省农村村民住宅建设管理办法》等有关法律、法规、规章规定和《福建省人民政府办公厅转发省住建厅省自然资源厅省农业厅关于切实改进农房建设管理确保安全质量的若干意见的通知》精神，结合三明地区实际，制定本规定。

第二条 本市行政区域内村庄（不含镇规划区范围内的村庄）农村集体土地上村民新建、扩建、改建个人住宅（以下统称村民建房）及其管理（含已建个人住宅的整治），适用本规定。

第二章 管理体制

第三条 乡、镇人民政府负责本行政区域内村民建房《乡村规划建设许可证》审批工作。

村民建房宅基地审批手续，由县（市、区）人民政府采用委托章的形式，委托乡、镇人民政府审批。

第四条 乡、镇人民政府应当成立农村规划建设管理办公室（以下简称管理办公室），负责本行政区域内农村村民建房审批与违法建设查处工作。管理办公室由自然资源所、村建站等涉及农村建房工作的人员组成，由乡、镇长任办公室主任，乡、镇分管领导任办公室副主任，《乡村建设规划许可证》必须由乡、镇长签发；各村挂包领导、驻村工作队、村两委及协管员负责日常巡查，发现违法建设，应立即报告管理办公室。

乡、镇人民政府应当建立乡镇包村干部及农村工匠批后监管协管作用，健全完善农村工匠培训制度、名录制度及激励机制

第三章 已建农村村民住宅的整治

第五条 乡、镇人民政府应当根据农村人居环境整治要求，对本规定发布前已建成的村民建房进行风貌改造提升整治，引导村民办理不动产登记手续。

第六条 在原宅基地上的已建农村村民住宅，符合“一户一宅”政策、符合规划要求、安全隐患排查未列入重大危险房屋的，经管理办公室依申请审查，可以补办验收意见。取得验收意见后可申请办理不动产登记手续。对于存在超建（超三层或300平方米）的，由村民作出书面承诺“不再继续扩建、加建，并在政府建设需征用时，所超占超建部分必须无偿交付拆除”，根据《福建省违法建设处置若干规定》规定，暂缓拆除超建部分，管理办公室按三层面积或300平方米以内，出具同意验收意见（验收意见注明违建情况）。对于风貌不符合要求的，应按要求进行改正。

第四章 新建农村村民住宅的规划管理

第七条 乡、镇人民政府可以一个或几个行政村为单元，组织编制“多规合一”的实用性村庄规划，作为核发乡村建设项目规划许可、进行各项建设等的依据。暂时没有条件编制的，应在县、乡镇国土空间规划中明确村庄国土空间用途管制规则和建设管控要求。

村庄规划应结合村庄分类，充分考虑当地建筑文化特色和村民生活习惯，因地制宜提出住宅建筑设计和村庄景观风貌控制，合理确定农村居民点布局、宅基地规模、建设范围和管控要求，严格落实“一户一宅”和“建新拆旧”，盘活存量宅基地。新增宅基地应避开地质灾害威胁范围，不得占用永久基本农田。

现有规划经评估符合要求的，可进行补充完善，不再另行编制。村庄规划经村民会议或村民代表会议审议后，按程序报县级人民政府批准。

第八条 行政村庄划分为集聚提升中心村、转型融合城郊村庄、保护开发特色村庄、搬迁撤并衰退村庄和待定类村庄等五大类型，根据村庄分类结果，针对不同村庄类型，因村施策，分类指引。在保护传统文化村落的基础上，鼓励将零星散落的农村居民点向中心村和集镇（乡镇所在地）转移，利于集中投入使用教育、医疗、文化等公共设施，减少新增建设用地量，提高农村土地利用率。搬迁后的原宅基地可优先列入城乡建设用地增减挂钩，交易所得可用于原宅基地拆迁补偿和新村点的基础公共设施建设。

第九条 村民建房应当符合规划，严格村庄土地用途管制，遵循“先规划、后建设”原则。不符合村庄规划或者国土空间用途管制的，不得审批村民建房和住宅用地。

第五章 新建农村村民住宅的管理--审批程序

第十条 乡、镇人民政府应建立村民建房审批前承诺制度。村民申请建房时，村委会应将建房风貌管理要求、建房质量安全须知、安全事故案例等内容告知申请建房户，提高村民建房的风貌意识、质量安全意识。申请建房户应作出“退宅还耕”、按规划及景观风貌和质量安全要求建设的书面承诺并上墙公示，接受村民监督。

第十一条 村民建房应按《三明市农村村民建房审批流程表》（附件2）规定办理村民建房审批手续，并在申请时提交建筑设计图（或选用标准通用图）。

第十二条 对村民选择提交设计图，不选用标准通用图的，管理办公室应根据当地景观风貌风格，对设计图的建筑立面、风格、层数等内容进行审查。经审查通过的设计图应作为《乡村建设规划许可证》的附图。

《乡村建设规划许可证》应载明建设用地面积、建筑面积、高度、层数等控制指标外，还应明确景观风貌建设要求，确定选用的标准通用图编号。

第十三条 农村村民每户住宅用地面积限额为80平方米至120平方米，其中每户三口人（含三口人）以下的不得超过80平方米，每户六口人（含六口人）以上的不得超过120平方米。利用空闲地、荒坡地和其他未利用地建设住宅，或者对原住宅进行翻建的，每户可以增加不超过30平方米的用地面积。

独生子女户计算人口数，可按加一人口计算。

农村村民住宅用地面积，是指住宅建筑物、构筑物垂直投影范围内的占地面积。

第十四条 有下列情形之一的，应当统一规划建设农村村民住宅小区；

（一）因国家、集体建设拆迁安置需要建设住宅的；

（二）农村土地整理涉及村民建设住宅的；

（三）灾后集中统一建设的；

（四）实施造福工程、地质灾害搬迁统一建设的。

采取集中建房的，村民委员会应当依据村庄规划，根据建房户需求和数量，划定集中建房范围，制定统一建设方案，按附件2《三明市农村村民建房审批流程表》规定申请办理村民建房审批手续。对村庄规划中户型和风貌内容满足深度要求的新建成片集中居住点，可以不再编制建设方案。

第十五条 采取集中建房的，乡、镇人民政府可以将《乡村建设规划许可证》办给村民委员会（统规统建）或者村民个人（统规自建）。

村民委员会取得《乡村建设规划许可证》的，应在村民委员会申请办理首次登记（总确权）后，再分户变更登记给村民，分户变更登记不用缴纳相关税费。

第十六条 属利用原宅基地改建，未超过原土地面积的，不需办理用地批准手续，村民取得《乡村建设规划许可证》后即可开工建设。

第十七条 在村庄规划确定的村庄建设用地范围内，为实施规划需将农用地转为村民住宅建设用地的，应依法办理农用地转用审批手续后，方可批准建设用地。

第五章 新建农村村民住宅的管理--风貌管控

第十八条 农村建房应充分展现地域文化特色。各县（市、区）住建部门应在《三明市农村建房风貌管控通用图集》基础上，根据当地特色风格，编制具体的《农村建房标准图集》，引导景观风貌建设。农房建设标准通用图应满足建筑施工图深度要求。

第十九条 农村建房应依据地貌特色，优先考虑采用与周边环境相协调的各类涂料或传统黏土砖质感材料饰面，以彰显地区建筑风貌特征。

第六章 新建农村村民住宅的管理--批后监管

第二十条 管理办公室应加强村民建房的审批实施监督。做到“四公开”、“四到场”。

“四公开”是指审批程序公开、申请条件公开、建房名单公开、审批结果公开。

“四到场”是指建筑放样到场、基槽验线到场、主体封顶到场、竣工验收到场。有关责任人员须到场签字。

第二十一条 农村住宅建设一定规模以上（四层及四层以上或者集中统建的），应由具备相应资质的施工企业承接施工，对集中统建的农村住房项目应办理质量安全监督手续，其质量安全管理由县级建设主管部门负责纳入工程质量安全监督体系；一定规模以下的可由建房村民自行选择农村建筑工匠或具备相应资质的施工企业承接施工，其质量安全管理由乡镇人民政府负责。

第七章 奖惩

第二十二条 县（市、区）人民政府对村民建房实行规划示范奖励和“退宅还耕”补助。对按《乡村建设规划许可证》要求建设的规划示范户，可以给予适当金额奖励或建材补助，具体奖励或补助标准由县（市、区）政府统一制定，所需资金可以从旧村复垦指标交易资金列支。“退宅还耕”补助按有关规定执行。

第二十三条 县（市、区）人民政府应当建立农村工匠红、黑名单制度，每两年对红、黑名单内工匠进行增补或清出，并对工艺精湛、建房质量良好、无安全事故、百姓口碑好的农村工匠进行表彰。

第八章 附 则

第二十四条 三明市自然资源局、三明市住房和城乡建设局、三明市农业农村局按各自职责，负责本规定的解释。

第二十五条 本规定自下发之日起试行，有效期限3年。

附件：1.三明市农村村民已建住宅分类处置流程表

2.三明市农村村民建房审批流程表

3.三明市农村村民住宅规划和用地申请表

附件1

三明市农村村民已建住宅分类处置流程表

1.村民向乡、镇农村规划建设管理办公室申请

|  |
| --- |
| 2.乡、镇农村规划建设管理办公室分类审查 |
| 已建农村村民住宅在原宅基地上建设、符合“一户一宅”政策、符合规划要求、满足建筑安全的 | 已建农村村民住宅在原宅基地上建设、符合“一户一宅”政策、满足建筑安全、存在超建（超三层或300平方米）的 | 已建农村村民住宅在原宅基地上建设、符合“一户一宅”政策、满足建筑安全、存在超建（超三层或300平方米）、风貌不符合要求的 |
| 补办验收意见 | 由村民作出书面承诺“不再继续扩建、加建，并在政府建设需征用时，所超占超建部分必须无偿交付拆除”，根据《福建省违法建设处置若干规定》规定，暂缓拆除超建部分，按三层面积或300平方米以内，出具同意验收意见（验收意见注明超建情况） | 由村民按要求改正后，作出书面承诺“不再继续扩建、加建，并在政府建设需征用时，所超占超建部分必须无偿交付拆除”，根据《福建省违法建设处置若干规定》规定，暂缓拆除超建部分，按三层面积或300平方米以内，出具同意验收意见（验收意见注明超建情况） |

3.村民依法申请不动产登记



附件3

NO：

三明市农村村民住宅规划和用地申请表

 县(市、区) 镇 (乡) 村

申请人(签章)：

申请人联系方式：

申 请日期： 年 月 日

 三 明 市 自 然 资 源 局

监制

 三明市住房和城乡建设局

 三 明 市 农 业 农 村 局

填 表 说 明

1、符合农村住宅建设申请条件、需要申请建设自住住宅的农村村民，应填写本表（一式六份）；

2、本表中的封面、“基本情况”、“申请理由”栏由申请人用黑色签字如实填定；

3、本表中的“申请理由”栏，必须说明申请建房原因，是否符合村庄规划、是否符合“一户一宅”条件，以及是否将原住宅出卖、出租、赠与或改作生产经营用途等；

4、本表中的“村委会按规划安排住宅用地提出建设要求”是指建房用地位置、用地情况，拟建住宅的类型、层数、面积等；由村委会填写，申请人同意签字确认；

5、本表中的“地质灾害情况”是指村民住宅是否位于地质灾害危险区、易发区，是否需要进行地质灾害危险性评估及评估结论。

6、本表中“房屋四至”须按事实写明距某固定物的距离，并注明长、宽尺寸，不得笼统填写。

7、本表中的“规划要点”是指对总平面布局、与相邻建筑物、路的间距及高度、层数、建筑面积、配套设施和设计等要求。

8、本表中的“村委会意见”栏需注明申请人原住宅情况、家庭人口数、建房申请是否已按规定张榜公布，是否经过村民代表会议审议，以及拟收取的土地补偿费、数额等。

9、本申请表由乡、镇农村规划建设管理办公室；县（市）自然资源主管部门；住房和城乡建设主管部门；农业农村主管部门；村委会和申请人各执一份。

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 基本情况 | 申请人 |  | 性别 |  | 出生年月 |  |
| 家庭住址 |  | 身份证号码 |  |
| 联系方式 |  | 家庭人口 |  |
| 家庭其他人员 | 姓名 | 性别 | 年龄 | 与申请人关系 | 身份证号码 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| 房屋现状 | 建筑面积(平方米) |  | 房屋层数 |  | 房屋结构 |  |
| 人均住宅建筑面积(平方米) |  | 是否危房 |  | 是否文物保护建筑和控制性保护建筑范围内 |  |
| 用地现状 | 原宅基地面积(平方米) |  | 人均宅基地面积(平方米) |  |
| 原宅基地性质 |  |
| 申请理由 |  |
| 村委会按规划安排用地提出建设要求 | 拟建住宅用地在村庄修建性详细规划中的具体位置 |  |
| 拟用地情况 | 用地面积(平方米) |  | 人均住宅用地面积(平方米/人) |  |
| 是否归还旧宅基地 |  |
| 拟建房情况 | 新建、改建或扩建 | 房屋层数 | 房屋面积(平方米) | 委托设计或选用通用图纸 |
|  |  |  |  |
| 村委会意见 | (签章)申请人意见（签章）： 村委会审核人： 年 月 日 |
| 规划及用地基本内容 | 规划红线图、规划要点要求 |
| 新建、改建或扩建 | 建筑面积(平方米) | 房屋层数 | 建筑总高度(米) | 建筑占地面积(平方米) | 设计图纸 |
| 委托设计 | 选通用图 |
|  |  |  |  |  |  |  |
| 房屋四至 | 东至 |  | 西至 |  |
| 南至 |  | 北至 |  |
| 土地四至 | 东至 |  | 西至 |  |
| 南至 |  | 北至 |  |
| 用地面积(平方米) |  | 土地权属 |  |
| 地类 | 农用地 | 建设用地 | 未利用地 |
| 小计 |  | 小计 |  | 小计 |  |
| 耕地 |  |  |  |  |  |
| 园地 |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 其他规划、用地要求（同时说明配套设施、地质灾害情况)： 经办人： 审查人： 年 月 日 |
| 规划许可意见 | 经办人：  |
| (签章)分管领导： 乡（镇）长： 年 月 日 |
| 用地审批意见 | (签章)经办人： 签发人： 年 月 日 |

|  |
| --- |
| 住宅建设用地规划红线图(比例尺1:500) |
| 附图（属委托设计的，还应附总平面图、各层平面图、各面立面图）： |

注 意 事 项

一、农村村民符合下列条件之一的，可以申请住宅建设：

1、因无住宅或现有住宅宅基地面积明显低于法定标准，需要新建或扩建住宅的；

2、同户中兄弟姐妹或者子女已达到法定结婚年龄要求分户的；

3、因国家或者集体建设、实施镇乡、村庄规划以及进行公共设施与公益事业建设，需要拆迁安置的；

4、因发生或防御自然灾害，需要安置的；

5、原有住宅属D级危房需要拆除重建的；

6、向中心村、集镇、小城镇或者农村住宅小区集聚的；

7、县（市、区）人民政府规定的其他情形。

二、有下列情形之一的，不予批准住宅建设申请：

1、现有宅基地面积虽明显低于法定标准，但现有人均住宅面积超过60平方米的；

2、分户前人均住宅面积已超过60平方米的；

3、年龄未满18周岁的；

4、不符合镇乡、村庄规划和镇乡土地利用总体规划的；

5、将原住宅出卖、出租、赠与或改作生产经营用途的；

6、不符合“一户一宅”政策规定的。

三、农村村民建设住宅不得违反下列禁止性规定：

1、严禁未批先建或者违反规划乱占滥用土地建设住宅；

2、严禁私下买卖土地建设住宅；

3、禁止在基本农田保护区、地质灾害危险区内建设住宅。

四、其他应注意事项

1、申请住宅用地和建设，自批准之日起超过一年没有动工，又未申请延期的，所发的《乡村建设规划许可证》自行失效。

2、施工中如发现文物古迹及有损市政及农村基础设施等情况，应暂停施工，及时报告，听候处理。

3、申请人在申请住宅用地和建设过程中有隐瞒事实、弄虚作假或违反规定进行建设的，依照有关土地、规划、建设的法律、法规和规章进行处理。

抄送：市委办公室，市政府办公室。

 市人大常委会办公室，市政协办公室。

三明市自然资源局办公室 2019年9月3日印发