

乐府办发〔2020〕23号

各乡镇人民政府、街道办事处，县级有关部门（单位）：

经县政府同意，现将《乐至县城市规划区农村村民建房审批实施办法（试行）》印发你们，请认真遵照执行。

乐至县人民政府办公室

2020年8月10日

乐至县城市规划区农村村民建房审批实施办法
（试行）

第一章 总 则

第一条 为规范乐至县城市规划区范围内农村村民修建住房（以下简称“农房”）管理，实现节约集约使用土地，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》《四川省城乡规划条例》《四川省〈中华人民共和国土地管理法〉实施办法》和《四川省农村住房建设管理办法》等法律法规的规定，结合乐至实际，特制定本办法。

第二条 本办法适用于本县城市规划区管控区域内，农村村民在集体土地上新建、改建和扩建农村住房的建设活动及相关监督管理。

第三条 乡镇人民政府（街道办事处）是本行政区域内农房建设规划管理的实施主体。童家发展区管委会和县民政局、财政局、自然资源和规划局、住房和城乡建设局（人防办）、水务局、农业农村局、林业局、乐至生态环境局等有关部门（单位），依法负责农房建设的相关监督管理工作。

第二章 建设管理

第四条 每户村民在农村集体土地内只能拥有一处不超过规定标准面积的宅基地，对符合规定确需进行农房建设的，依法实行集体土地使用权审批制度和规划许可制度。

第五条 村民符合条件确需进行农房建设的，应当由农户按本办法规定的程序提出申请。农户应为具有完全民事行为能力并在户口所在村组集体经济组织内承担相应义务的村民。

村民只能在其户口所在村组集体经济组织内申请使用集体土地进行农房建设。

第六条 村民申请新建农房的，应符合下列条件：

（一）申请新建农房的村民，须经户口所在地乡镇人民政府（街道办事处）、村（居）委会、社（组）核实确属无房户；

（二）分户后已单独立户申请新建农房的村民，必须为本集体经济组织内的村民，且在本集体经济组织内无属于自己的宅基地；

（三）异地迁入本集体经济组织的村民申请宅基地，须经集体经济组织村民会议或村民代表会议讨论通过。

第七条 规划管控区内原农房因自然灾害、年久失修等原因已倒塌或者经依法鉴定为D级危房的，村民可申请按原址、原房屋产权证建筑面积（不高于三层）及使用性质进行改建。因道路控制区等原因不能原址改建确需搬离的，由相

关主管部门确认后，按本办法新建农房的相关条款及标准另行选址迁建。

第八条 村民有下列情况之一的，不得申请新建农房：

（一）原农房面积已达到规定面积标准的；

（二）将原农房出售、出租、赠与他人的；

（三）将原农房改作生产经营性用房的；

（四）原农房在征地拆迁安置时已按规定进行了补偿安置的；

（五）户口虽已迁入，但原籍住房未拆除或未交原集体经济组织，未履行本集体经济组织成员同等义务且没有参与集体经济组织的分配、不具备以迁入地的土地为生活主要来源条件的空挂户；

（六）夫妻双方离婚后，一方以放弃、赠与、转让等形式失去原农房后，再以无房居住为由申请新建农房的；

（七）婚姻关系存续期间夫妻双方一方拥有宅基地的；

（八）依法已继承、受赠或以其他方式获得集体经济组织内住房的；

（九）法律法规规定的其他不得申请新建农房的情形。

第九条 符合农村宅基地申请条件的农户，以户为单位向所在村民小组提出宅基地和建房（规划许可）书面申请。申请应当载明申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积、外观风貌等内容，并填报《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》，签署《农村宅基地使用承诺书》，提交身份证明、农房设计图等相关申请要件。

村民小组收到申请后，提交村民小组会议讨论，并将以上申请材料在本小组公示栏或人口集聚区域进行公示，公示期限 5 日。公示无异议或异议不成立的，村民小组将农户申请、村民小组会议记录、公示情况等材料交村级组织审查。村级组织重点审查提交的材料是否真实有效、是否征求了用地建房相邻权利人意见、外观风貌是否符合相关要求等，已编制村规划的核实是否符合村规划，审查时限 5 个工作日。审查通过的，由村级组织签署意见，报送乡镇人民政府（街道办事处）。

没有分设村民小组或宅基地和建房申请等事项已统一由村级组织办理的，农户直接向村级组织提出申请，经村民代表会议讨论通过并在本村村务公开栏进行公示，公示期限 5 个工作日；公示无异议或异议不成立的，由村级组织签署意见，报送乡镇人民政府（街道办事处）。村级组织审查和公示时间合并不超过 10 个工作日。

第十条 乡镇人民政府(街道办事处)受理窗口受理后,即日转交乡镇(街道)农业农村部门。农业农村部门具体负责审查申请人是否符合申请条件、拟用地是否符合宅基地合理布局要求和面积标准、宅基地和建房(规划许可)申请及外观风貌等是否经过村组审核公示等内容,并及时将申请材料和《农村宅基地和建房(规划许可)审批表》送自然资源和规划等部门进行审查和签署意见。自然资源和规划部门负责审查用地建房是否符合国土空间规划、用途管制要求,其中涉及占用农用地的,应在办理农用地转用审批手续后签署意见。涉及公安、交通运输、水务、林业、供电等部门(单位)的,农业农村部门要及时征求有关部门意见,有关部门原则上应在10个工作日内签署意见。农业农村部门综合有关方面意见,提出审批建议,报乡镇人民政府(街道办事处)审批。

乡镇人民政府(街道办事处)根据各部门联审结果,对农民宅基地申请进行审批,符合要求的核发《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》,并将审批结果在申请人所在集体经济组织范围内进行公布。从乡镇人民政府(街道办事处)同意受理用地建房申请到出具审核意见,原则上不超过20个工作日;需要办理农用地转用审批手续的,自然资源和规划部门按有关规定确定办理时限。乡镇(街道)要建立宅基地用地建房审批管理台账,有关资料归档留存,每

季度末将审批情况报县自然资源和规划局、住房和城乡建设局、农业农村局等有关部门备案。

第十一条 收到宅基地和建房（规划许可）申请后，乡镇人民政府（街道办事处）要及时组织自然资源和规划、农业农村部门实地审查申请农户是否符合条件、拟用地是否符合规划和地类等。经批准用地建房的农户，应当在开工前向乡镇人民政府（街道办事处）或授权的牵头部门申请划定宅基地用地范围，乡镇人民政府（街道办事处）或授权的牵头部门在收到申请 5 个工作日内组织自然资源和规划、农业农村等有关部门到现场进行开工查验和实地丈量批放宅基地。农户建房完工后，要及时向乡镇人民政府（街道办事处）申请进行验收，乡镇人民政府（街道办事处）在收到申请 10 个工作日内组织有关部门进行验收，实地检查农户是否按照批准面积、四至等要求使用宅基地，是否按照批准面积和规划要求建设住房，是否符合我省农村住房竣工验收管理指导意见要求，并出具《农村宅基地和建房（规划许可及竣工）验收意见表》。

经批准用地建房的农户，自申请批准之日起，应在 2 年内完成建房；住房建成后应拆旧的，要严格按照建新拆旧要求，原则上在通过乡镇人民政府（街道办事处）验收后 90

天内拆除旧房，原有宅基地交由农村集体经济组织安排使用，能复耕的必须复耕。

第十二条 通过验收的农户，在拆除旧房并将原有宅基地交还村集体后，可依法依规向不动产登记主管部门申请办理不动产登记。对不符合审批内容以及竣工验收不合格的，不动产登记主管部门不得办理集体建设用地不动产登记。

第十三条 村民建房应符合建设工程质量、安全管理规定以及《四川省农村居住建筑抗震设计技术导则》等。

第三章 建设标准

第十四条 规划管控区内申请新建的，按区域分两类进行管理，即一类管控区、二类管控区（详见附件）。县政府将根据城市建设的推进适时对农房建设的区域范围进行修订，并实行动态管理。乡镇人民政府（街道办事处）应当公布规划许可占用宅基地面积、总建筑面积、建筑层数标准，并作为村务公开的内容。

第十五条 村民一户申请建房的人口数，按照下列规定计算：

（一）以居民户口簿上的农业户口人数计入建房人数，三人及以下的农户，按三人计算，四人户按四人计算，五人及以上的农户按五人计算；

（二）家庭成员中户口已外迁的大学生不再计入申请建房人口数，如未外迁者可计入建房人口数。

第十六条 村民在规划管控区内进行农房建设，应当符合下列规划建设要求：

（一）农房新建选址应符合本办法第六条的规定；

（二）规划管控区内主要道路（宽 40 米及以上）及高速公路两侧各 50 米以内，次要道路（宽 40 米以下）两侧各 30 米以内，规划河道两侧 50 米以内，公路边沟外缘以外国道不少于 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，以及其他法律法规和政策规定不得建房的区域内，不得新建、改（扩）建农房。以上范围内现有农房经依法鉴定属于 D 级危房的，可按原址及原房屋产权证建筑面积（不高于三层）、使用性质申请改建，但经交通运输、水务部门认定确需搬离的，按本办法新建农房的相关条款及标准另行选址迁建。

第十七条 村民在规划管控区内进行农房建设，应当符合下列土地管理要求：

（一）从严控制村镇建设用地，实行用地计划管理。农村宅基地占用农用地应办理农用地转用审批手续，并纳入年度用地计划，严格按年度农用地转用计划用地指标实施，超出年度农用地转用计划用地指标则不予审批；

（二）实行计划管理，集体建设用地年度控制指标逐乡镇（街道）、村、组进行分解，不得突破、不得超计划用地，违法超用的除依法查处外，扣减下半年度计划指标。

第四章 监督检查和法律责任

第十八条 乡镇人民政府（街道办事处）负责对本辖区内农房建设施工阶段用地、规划建设、建筑质量的日常监管。乡镇人民政府（街道办事处）应当建立违法建设地域责任制和日常巡查制度，分片区落实巡查责任。

第十九条 规划管控区内农房违法建设由乡镇人民政府（街道办事处）牵头，协同自然资源和规划、住房和城乡建设等行政执法部门依法处理。

第二十条 申请人以欺骗、贿赂等不正当手段获得建房手续的，有关行政机关有权依法予以撤销，并依法追究相关人员的责任；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

第二十一条 对农房建设条件审查不负责任以及批后监管不力的，依法对有关负责人或其他直接责任人员给予行政处分。不按城市规划、土地管理有关规定对农房建设进行审批的，依法对有关负责人或其他直接责任人员给予行政处分。查处农房建设过程中违法建设行为不力的，对国土资源监察执法部门、城市管理行政执法部门等负有行政执法权的执法机关负责人或其他直接责任人员实行严格问责。对违反本规定违法出具竣工验收合格意见的，依法对有关负责人和其他直接责任人员给予行政处分。

第五章 附 则

第二十二条 乡镇（街道）、村规划区内的农房建设审批程序可参照本办法执行。其中，使用原有农村住房宅基地进行农村住房建设的，乡镇人民政府（街道办事处）审查合格后核发乡村建设规划许可证；需占用农用地或者未利用地作为宅基地建设农村住房的，乡镇人民政府（街道办事处）审查合格后，县自然资源和规划局委托乡镇人民政府（街道办事处）核发乡村建设规划许可证。乡镇人民政府（街道办事处）可进一步细化操作流程，鼓励将乡村建设规划许可与宅基地审批合并办理。

第二十三条 县政府原有对城市规划区内农房建设的规定与本办法不一致的，以本办法为准。相关法律法规另有规定的，按相关法律法规执行。

第二十四条 本办法自印发之日起执行，试行期2年。

附件：乐至县城市规划管控区农房建设分类标准表

附件

乐至县城市规划管控区农房建设分类标准表

区域分类	区域划分			户籍人数 (人)	建设标准 (m ²)		备注
	南塔街道	天池街道	童家镇		用地面积	建筑面积	
一类管控区	邹祠村、接龙村、印家村（1、5、6组）、皂角村、石庙村、幸福村、观音岩村、大石包村、店子湾村、精忠庙村、龙口村（1—4组、8—11组）、金地村（9—12组）、广盐村（1	王家沟村、大佛寺村、报国寺村、棉花湾村、新观音村、金子堰村、灵泉寺村、黄花园村（1—6组）、香炉沟村（1—5组、9—14组）、南冲寺村（1、2组、6—13组）、安乐村、群乐村、石板垭村、打鼓庙村、徐家桥村、黄岭铺村、刘瘧垭村（1、2组、8—10组）、排柏村（7	玉龙桥村、骑龙村（2—6组、10—13组）、太平桥村（1、2组、8—15组）、天福村（1—9组、13—15组）、五通桥村（5—7组、11组）。	≤3	≤60	≤60	一类管控区是指城市近期规划区，实行严格的管控制度，具体按《乐至县城市规划区农村村民建房审批实施办法（试行）》相关规定执行。
				4	≤80	≤80	
				≥5	≤100	≤100	

	—6组、9组)。	组)。					
二类管 控区	雷音村、印家村(2—4组、7—9组)、龙口村(5—7组)、金地村(1—8组)、广盐村(7、8组)。	黄花园村(7—12组)、香炉沟村(6—8组、15组)、南冲寺村(3—5组、14组)、刘疃垸村(3—7组、11—13组)、排柏村(1—6组、8组)、田家沟村、浸水湾村(6—8组)。	骑龙村(1组、7—9组)、太平桥村(3—7组)、天福村(10—12组)、五通桥村(1—4组、8—10组、12组)、八角寺村(1—9组)、谭家沟村(3—6组)、龚家湾村(1—3组)、双祠村(3、4组、6—8组)、白布村(1、2组、5组)、福果村(4、5组)。	≤3	≤60	≤120	二类管 控区是指城市中远期规划区,新建农房活动应避让规划的城市道路和重点工程,具体按《乐至县城市规划区农村村民建房审批实施办法(试行)》相关规定执行。
				4	≤80	≤160	
				≥5	≤100	≤200	
建筑层 数	不高于三层						

说明: 1. 此表根据城市发展需要实行动态调整。2. 现有农房可按本办法第七条申请改建。