

巢湖市人民政府文件

巢政〔2012〕84号

关于印发《巢湖市村镇农民个人建房 管理规定》的通知

各乡、镇人民政府，各街道办事处，市政府各部门、各直属机构：

《巢湖市村镇农民个人建房管理规定》已经2012年5月19日市政府第14次常务会议研究通过，现予印发，请遵照执行。



二〇一二年七月二日

巢湖市村镇农民个人建房管理规定

第一章 总 则

第一条 为加强巢湖市城市规划建成区外(以下简称本区域)的村镇农民个人建房管理,保证城乡规划顺利实施,依照《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》、《安徽省城乡规划条例》等相关法律、法规,结合本市实际,制定本规定。

第二条 在本区域内的农民个人翻建、扩建、新建住宅,均须遵守本规定,并按以下四类区域分类管理。

第一类区:建制镇规划建成区。

第二类区:滨湖控制区。北岸为淮南复线、合福高铁、庙中路至巢湖岸线之间的区域,南岸为环湖大道(S316)至巢湖岸线之间的区域。

第三类区:乡规划区内、省级以上道路两侧200米及县道两侧100米范围内村庄。

第四类区:上述三类以外的区域。

第三条 巢湖市村镇规划管理部门负责第一、二、三类区域村镇农民个人建房规划证件审批和管理工作,并负责监督检查各乡(镇)人民政府对村庄农民个人建房的规划管理工作。

乡(镇)人民政府负责第四类区域村庄农民个人建房规划证件审批和管理工作。

第四条 农民个人建房必须符合城乡规划和相关规划,遵循统一规划、合理布局、节约用地、保护耕地、优化环境、方便生活的原则。

第五条 乡(镇)人民政府应及时组织编制村庄布点规划,并依据布点规划编制一、二类区农民集中居住点修建性详细规划和三、四类区村庄建设规划。

编制布点规划应充分发挥村庄特色优势,考虑农村产业结构调整,依托老村庄选址建设农民集中居住点(定点村庄),二类区原则上不应少于300户,三、四类区原则上不应少于100户。需要新占地建设的,应符合土地利用总体规划。

村庄建设规划应按照合并村庄的总户数,考虑人口向城镇转移等因素,合理确定村庄规模。

县级以上道路两侧新选址的村庄原则上退让到道路边线30米外建设。

第六条 一户只能拥有一处宅基地,新建房屋每户宅基地及院落总用地面积第二类区域不得超过120平方米,第三、四类区域不得超过140平方米;原有宅基地超出相关法律规定面积的,在申请翻、扩建时应将超出的面积退还集体。

第七条 乡(镇)人民政府应在一类区域内有计划地安排建设多层单元式安置房,供该区域村(居)民集中安置及分户需要。具体安置面积及要求参照本辖区内相关拆迁安置方案执行。

第二章 建房条件

第八条 一类区域可申请翻建、扩建,且原则上不大于原有房

屋占地面积，建成后人均建筑面积不得超过 45 平方米，总建筑面积不得超过 160 平方米。

二类区域在集中居住点内可申请翻建、扩建、新建；集中居住点规划未编制或不符合规划的禁止建设。建成后人均建筑面积不得超过 45 平方米，且总建筑面积不得超过 160 平方米。

三、四类区域可申请翻建、扩建、新建，建成后人均建筑面积不得超过 50 平方米，且总建筑面积不得超过 180 平方米。新建住宅原则上安排到定点村庄进行建设，非定点村庄及未编制建设规划的定点村庄内禁止新建住宅。

第九条 农民建房人口计算标准，按照其家庭常住农业户籍人口数（直系亲属）确定，非家庭成员的挂靠人口不计入建房人口数。有下列情形之一的，按照以下规定计算：

（一）已达婚龄尚未结婚的，可增加两个建房人口；

（二）已婚尚未有子女或已领取独生子女证的，可增加一个建房人口；

（三）农村村民家庭成员在本村虽无常住户口，但属下列情形的，可计入建房人口：

1、与本村村民结婚 2 年以上的农业户籍配偶，在户籍地未享受相关建房条件的；

2、原户口所在村的现役军人（不含现役军官）；

3、原户口所在村的大中专院校在校学生；

4、原户口所在村的监狱服刑、劳动教养人员；

5、法律、法规规定的其他人员。

第十条 申请翻建、扩建的，应符合下列条件：

（一）不属于近期城镇建设项目计划涉及的区域；

- (二) 不占用规划确定的道路用地或村内现有通道;
- (三) 与周边建筑间距符合相关规范要求,或征得四邻书面同意;
- (四) 符合其他相关法律法规的规定及规划相关要求。

第十一条 申请新建的,应符合下列条件:

- (一) 无房户和经审核原址不得进行翻建或扩建需迁址新建的;
- (二) 已达法定结婚年龄并申请分户的,且分户前仅有一处住房的(包括男方到女方落户);
- (三) 遭受自然灾害损毁原宅基地灭失的;
- (四) 原住宅因国家建设征收、征用、土地整理复垦或影响村镇规划及交通、水利等基础设施建设需要拆除的;
- (五) 经市人民政府批准回原籍落户,没有住宅需要新建住宅的;
- (六) 两劳释放人员回家无住房的,长期在外租住,户口在本地的;
- (七) 符合其他相关法律法规的规定及规划相关要求。

有下列情况之一的,其建房申请不予批准:

- (一) 以出租、出卖或以其他非法形式转让宅基地及其地上建筑物,或将住宅改做他用,再申请宅基地的;
- (二) 在征地拆迁中已作货币补偿、产权调换的;
- (三) 违法建房尚未处理结案的;
- (四) 不符合规划要求的;
- (五) 法律、法规规定不予批准的其他情况。

第十二条 在村庄内不符合上述建房条件,但因房屋确属危房急需改建的,可申请按照“三原(原面积、原层数、原结构)”翻建。

第三章 建设审批

第十三条 “三原”（原位置、原面积、原结构）建设按以下程序办理：

（一）符合申报条件的建房户向所在村（居）委会申请，由村（居）委会签署意见并上报乡（镇）建设办；

（二）乡（镇）建设办现场踏勘审查原房屋情况；

（三）乡（镇）人民政府审核同意后，报市村镇规划管理部门备案；

（四）乡（镇）建设办现场放线动工建设。

第十四条 扩建、翻建住宅按以下程序进行审批：

（一）符合申报条件的建房户向所在村（居）委会申请，由村（居）委会签署意见并上报乡（镇）建设办；

（二）乡（镇）建设办现场踏勘并审查建房条件和位置，并将建房的相关情况予以公示。公示内容包括：

1、申请建房的家庭人口及户口所在地；

2、现有住房的权属、座落、结构、层数、用地面积和占地面积；

3、拟建房屋的权属、座落、结构、层数、用地面积和占地面积。

公示的时间为 7 天。公示期满无异议的，由乡（镇）建设办签署意见，报乡（镇）人民政府审核；

（三）乡（镇）人民政府审核同意后，报市村镇规划管理部门审批并核发规划证件；

（四）乡（镇）建设办现场放线动工建设。

第十五条 新建住宅按以下程序进行审批：

(一)符合申报条件的建房户向所在村(居)委会申请,由村(居)委会签署意见并上报乡(镇)建设办;

(二)乡(镇)建设办现场踏勘并审查建房条件和位置,并将建房的相关情况予以公示。公示内容包括:

- 1、申请建房的家庭人口及户口所在地;
- 2、原有住房的权属、座落、结构、层数、用地面积和占地面积;
- 3、新建房屋的权属、座落、结构、层数、用地面积和占地面积。

公示的时间为7天。公示期满无异议的,由乡(镇)建设办签署意见,报乡(镇)人民政府审核;

(三)乡(镇)人民政府审核并经国土部门对现状地类进行确认后,报市村镇规划管理部门审批并核发《乡村建设规划许可证》;

(四)个人凭《乡村建设规划许可证》向国土部门申请办理土地使用证件;

(五)市村镇规划管理部门现场放线开工建设。

第十六条 第四类区域翻建、扩建、新建住宅由乡(镇)人民政府参照第十三、十四、十五条制定审批程序,核发证件并放线动工。

第十七条 个人应在取得《建设工程规划许可证》一年内申请现场放线开工建设,工程应在批准开工建设后的一年内竣工。确需延期的,个人应在期满前30日内向发证机关申请延期,逾期未申请延期或者申请延期未获批准的,该《建设工程规划许可证》自行失效。

个人应在取得《乡村建设规划许可证》一年内向市国土部门申

请办理土地使用证件，并在取得土地使用证件六个月内申请放线动工建设，工程应在批准动工建设后一年内竣工。确需延期的，个人应在期满前 30 日内向原发证机关申请延期，逾期未申请延期或者申请延期未获批准的，该《乡村建设规划许可证》自行失效。

第十八条 未取得《乡村建设规划许可证》的，国土部门不得批准土地使用证件。未取得《建设工程规划许可证》或《乡村建设规划许可证》的，房产部门不得办理房屋产权登记手续。

第十九条 临时建设应按审批权限由市村镇规划管理部门或乡(镇)人民政府参照第十五条规定办理临时证件。临时建设影响近期建设规划、控制性详细规划或村庄建设规划的实施以及交通、环境、安全等的，不得批准。

第四章 法律责任

第二十条 个人未依法取得《建设工程规划许可证》、《乡村建设规划许可证》或未按证件规定进行建设的，由乡（镇）人民政府责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施影响的，限期改正，并处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。

第二十一条 市规划管理部门或乡（镇）人民政府作出责令停止建设或限期拆除的决定后，当事人不停止建设或逾期不拆除的，由市政府责令有关部门采取查封施工现场、强制拆除等措施，由此产生的费用由当事人承担。

第二十二条 个人在申请建房时提供相关资料不实或采取其

他非法手段骗取办理规划证件的，一经查实，依法追究相关法律责任；该建筑按违法建筑处理，并由原发证机关登报注销相关证件。

第二十三条 相关单位为建房户在办理规划证件过程中提供虚假证明的，给予相关责任人行政处分，并承担经济责任；情节严重或造成重大损失的，依法追究其刑事责任。

第二十四条 因村庄建设规划未能及时编制或未按计划安排集镇安置房建设而导致违法建筑大量产生的，市政府或监察机关可对乡（镇）人民政府责令改正、通报批评，对相关责任人予以行政处分。

第二十五条 相关工作人员在审批、监督、管理个人建房中玩忽职守、滥用职权，违反相关规定，由所在单位或者上级主管机关给予党、政纪处分；构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

第五章 附 则

第二十六条 中庙街道执行第一类区域的相关规定。

第二十七条 本规定由市规划管理部门负责解释。

第二十八条 本规定自文件下发之日起施行。

主题词：城乡建设 规定 通知

抄：市委各部门，市人大办、政协办，市法院、检察院，市人武部

巢湖市人民政府办公室

2012 年 7 月 2 日印发

共印 120 份