



襄阳市自然资源和城乡建设局

[首页](#)[新闻动态](#)[政府信息公开](#)[互动交流](#)[专题专栏](#)[办事服务](#)[请输入](#)

当前位置: [首页](#) > [政府信息公开](#) > [法定主动公开内容](#) > [其他主动公开内容](#) > [决策预公开](#) > [决策预公开](#)

【征集意见】《襄阳市中心城区村(居)民建房管理办法（征求意见稿）》

时间: 2023-10-12

分享到:



索引号:	011158671/2023-27251	分类:	城市规划
发布机构:	襄阳市自然资源和规划局	公开日期:	2023-10-12
标题:	【征集意见】《襄阳市中心城区村(居)民建房管理办法（征求意见稿）》		
文号:	无	主题词:	
生效时间:		终止时间:	
		来源:	

第一章 总 则

第一条 为加强本市中心城区内村(居)民建房管理,有序推进城乡规划建设管理工作,有效提升城乡村(居)民人居环境,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》《湖北省农业农村厅湖北省自然资源厅湖北省住房和城乡建设厅关于进一步做好农村宅基地和农房审批管理工作的通知》(鄂农发〔2020〕25号)等法律法规及政策文件,结合我市实际,制定本办法。

第二条 本市中心城区村(居)民进行房屋建设的,适用本办法。本办法适用范围是指《襄阳市国土空间总体规划》划定的中心城区范围。其他县市、乡(镇)可参照执行。

本办法所称的村(居)民建房,是指村(居)民按照规划要求和本办法的规定新建、扩建或改建供其本人或家庭居住的房屋及其附属物和构筑物。

本办法所称的村(居)民是指:

- (一)取得不动产权属证书(宅基地)或符合建房条件的村民;
- (二)取得不动产权属证书(国有土地使用权证)的居民;
- (三)“村改居”后,所在区域个人住房建设用地仍然是集体土地,并且按村民政策管理的居民。

第三条 中心城区村(居)民建房,实行分级控制管理,划分为禁止建设区、一级控制区、二级控制区。控制区范围根据国土空间规划和经济发展的实际,由自然资源和规划主管部门联合各城区人民政府、开发区管委会组织调整,报市人民政府批准发布。

永久基本农田保护范围内,严禁村(居)民建房。

第四条 各城区人民政府、开发区管委会应当加强对村(居)民建房工作领导和监督管理,组织开展村(居)民自建房安全隐患排查工作,建立健全村(居)民房屋安全管理体系机制,协调解决村(居)民建房中的重大问题。

乡(镇)人民政府、街道办事处负责本辖区内宅基地和村民自建住房的审批和管理,对村民自建住房质量安全负属地管理责任,负责组织本辖区内村庄规划编制,发现和处置各类违法违规行。

自然资源和规划主管部门做好村(居)民建房规划许可工作。负责国土空间规划、土地利用计划和规划许可等工作,在国土空间规划中统筹安排村(居)民建房的规模和布局,指导编制村庄规划,依法办理规划相关手续及不动产确权登记。

农业农村主管部门负责农村宅基地审批指导工作。负责指导宅基地使用等相关工作,建立相关制度。

住房和城乡建设主管部门负责村(居)民建房监督管理工作,做好村(居)民建房质量和安全排查整治工作。

城市管理主管部门负责做好村(居)民建房相关违法行为执法查处工作。

发展和改革、公安、财政、交通运输、水利和湖泊、卫生、消防、电力等主管部门按照各自职责做好村(居)民建房相关业务监督指导工作。

第五条 各城区人民政府、开发区管委会应当依法征收村(居)民房屋土地,由相应的土地收储部门按照各自职能纳入年度土地收储计划,设立自建房屋征收专项资金,纳入本级政府年度预算。

第二章 禁止建设区建房管理

第六条 禁止建设区是指鱼梁洲和隆中风景区、鹿门寺国家森林公园、岷山森林公园中的生态红线范围。

第七条 禁止建设区禁止村(居)民新建房屋,由各城区人民政府、开发区管委会依法组织逐步搬迁。村(居)民住房确系危房,应向房屋安全鉴定机构申请鉴定。经房屋安全鉴定机构鉴定为D级(不适宜居住的房屋)的,由各城区人民政府、开发区管委会及相应的土地储备部门依法组织征收拆除。

第三章 一级控制区建房管理

第八条 一级控制区范围是指以黄龙坝路以南、焦柳铁路以东、汉十高速公路以南、襄津北路以西、中环东路以西、汉江以西、亭侯路以北、陈候坝以北、襄荆高速公路以东围合的区域。

第九条 一级控制区一般不批准村(居)民新建房屋,各城区人民政府、开发区管委会应按国土空间规划及相关政策要求,采取城中村改造、城市更新、危旧房改造等建设模式,按程序组织有序实施。

第十条 在国土空间规划确定的历史文化街区和历史文化风貌区内,严格依据详细规划落实用途管制要求。对历史建筑实施原址保护、迁移异地保护、拆除和修缮改造的,应当报自然资源主管部门会同同级文物主管部门履行相关批准手续。

第十一条 一级控制区村(居)民住房确系危房,应向房屋安全鉴定机构申请鉴定。经房屋安全鉴定机构鉴定为D级(不适宜居住的房屋)的,应由各城区人民政府、开发区管委会及相应的土地储备部门依法组织征收拆除。住房和城乡建设主管部门每年负责统计一级控制区D级危房数量和年度处置情况,纳入城市体检评估。

D级危房已经纳入政府征收计划的,应及时依法开展征收;征收计划难以整体实施的,可以先行依法征收后拆除;未纳入征收计划的,危房产产权所有人可向各城区人民政府、开发区管委会申请原址、原合法建筑面积、原合法建筑高度进行翻修改建,各城区人民政府、开发区管委会批准后办理相应的行政审批手续。

第四章 二级控制区建房管理

第十二条 二级控制区范围是指在中心城区范围内各乡(镇)、街道办事处位于禁止建设区和一级控制区以外的区域。

第十三条 各乡(镇)、街道办事处应根据国土空间规划,组织编制“多规合一”的实用性村庄规划,经依法审批后,作为村庄建设的依据。村庄规划的编制以保护优先、因地制宜、节约集约、农民主体、共同缔造为原则,提升村庄人居环境,补齐设施短板,合理确定村庄建设用地布局及各项经济技术指标。

第十四条 二级控制区村(居)民建房,根据实际情况,可以实行居民点集中建设与原宅基地建设相结合的“一户一宅”模式,也可以实行村(居)民住宅小区集中建设模式。严禁违背农民意愿撤并村庄、搞大社区。村(居)民建房设计和施工应当执行保障房屋质量安全的国家标准及行业标准。

在地质灾害易发区内建房用地,应开展地质灾害危险性调查评估工作,确保村(居)民建房地质条件安全。

第十五条 二级控制区村(居)民新建、改建房屋宅基地(含附属设施)总面积,使用农用地(村庄内已无空闲地,但村民确有宅基地建房需求的,需办理农用地转用手续的情形)的每户不得超过140平方米;使用未利用土地、建设用地(村庄范围内有空闲地可分配使用的情形)的每户不得超过200平方米。住宅的建筑层数、建筑高度及建筑面积应符合村庄规划的要求,每户总建筑层数不得超过3层、总建筑高度不超过12米、总建筑面积不得超过300平方米。建筑风格应体现当地特色。

第十六条 二级控制区乡(镇)范围内,村(居)民按照村庄规划进行新建、改建、扩建住宅的,按下列程序进行:

(一)村级组织负责审核。具备宅基地资格权的村(居)民,以户为单位向所在村(居)民小组提出宅基地和建房(规划许可)书面申请。村(居)民小组收到申请后,在10个工作日内提交本小组村(居)民讨论或者征求本小组村民意见,获得通过的,将申请理由、拟用地位置和宅基地面积、拟建房面积和建筑高度、建筑风貌等情况在本小组显著位置公示,公示期不少于5个工作日。公示无异议或异议不成立的,由村(居)民小组将村(居)民申请、村(居)民会议记录(意见)等材料交村级组织审核。村级组织重点审核提交的材料是否真实有效、拟用地建房是否符合村庄规划、是否征求了用地建房相邻权利人意见等。审核通过的,在村务公开栏公示不少于5个工作日,没有异议的,由村级组织出具意见,将农户申请、户口簿复印件等相关材料、村(居)民小组会议记录(意见)、村级组织会议记录、公示情况等报送乡(镇)人民政府。没有分设村(居)民小组或者宅基地和建房申请等事项已由村级组织办理的,村(居)民直接向村级组织提出申请,村级组织在20个工作日内提交村民代表会议讨论,获得半数以上通过的,公示不少于5个工作日后,由村级组织出具意见,将相关材料报送乡(镇)人民政府。

(二)乡(镇)政府负责审批。乡(镇)人民政府要建立一个窗口对外受理、乡(镇)农业农村主管部门、自然资源和规划主管部门、住房和城乡建设主管部门等机构联审联办的审批机制。乡(镇)农业农村主管部门负责审核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)申请是否经过村组审核公示、申请材料是否齐全规范等,并综合乡(镇)有关机构的意见提出审批建议。自然资源和规划主管部门负责审核用地建房是否符合乡(镇)国土空间规划、村庄规划和用途管制要求,其中涉及占用农用地的,各城区人民政府、开发区管委会自然资源和规划主管部门,应在办理农用地转用审批手续后,直接核发《建设用地批准书》和《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村(居)民住宅建设的,由各城区人民政府、开发区管委会自然资源与规划主管部门委托乡(镇)人民政府自受理申请之日起10个工作日内作出决定,符合条件的,核发《乡村建设规划许可证》。乡(镇)住房和城乡建设主管部门根据有关规定负责审核农房建筑风貌等是否符合要求。涉及林业、交通运输、生态环境、水利、电力、卫健、文旅、通信等部门的,要及时征求意见。

乡(镇)设立综合性行政审批服务中心的,上述事项可由行政审批服务中心一并办理。

乡(镇)人民政府根据乡(镇)农业农村主管部门或者行政审批服务中心等机构提出的审批建议以及有关部门的意见,对村(居)民宅基地申请进行审批。予以批准的,发放《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》;不予批准的,在作出决定之日起5个工作日内书面通知申请人,并说明理由。乡(镇)人民政府应在每季度首月5日前将上季度审批情况报城区人民政府、开发区管委会农业农村主管部门和自然资源和规划主管部门备案,要建立宅基地用地建房审批管理台账,有关资料归档留存。有宅基地管理职责的街道办事处参照乡(镇)人民政府执行。

第十七条 乡(镇)人民政府要组织有关机构,全面落实申请审查到场、批准后丈量批放到场、住宅建成后核査到场“三到场”要求。审批前,组织实地审核村(居)民申请条件、建房位置、面积、规划、地类、公示、退出原宅基地等情况;批准后开工前,组织实地丈量批放宅基地,确定建房位置,对村(居)民建房现场钉桩、放线;建房完工后,组织验收,实地检查村民是否按照批准的占地面积、四至范围等要求使用宅基地,是否按照批准的建筑面积、建筑层数、建筑高度和建筑风貌等要求建设住房。对验收通过的,出具《农村宅基地和建房(规划许可)验收意见表》,村(居)民据此向不动产登记部门申请办理不动产登记。

第十八条 乡村建设规划许可证有效期为2年。确需延期的,建设单位或个人可依法向原发证机关申请延期1年。逾期未施工或者未经原发证机关同意延期的,原批准文件自行失效。

申请延期的,应当在批准文件失效前三十日内向原发证机关提出。

第十九条 二级控制区的村(居)民出卖、出租、赠与住房后,再申请宅基地的,不予批准。

第二十条 村(居)民住宅小区建设可采取村(居)民委员会申请建设方式。

村(居)民委员会申请建设是指经村(居)民会议同意后,由村(居)民委员会提出村(居)民住宅小区建设申请,经各城区人民政府、开发区管委会批准后,由村(居)民委员会使用集体建设用地建设村(居)民住宅小区。

使用集体建设用地建设的村(居)民住宅小区,不得向本村(居)民以外的其他人销售。

第五章 监督管理

第二十一条 各城区人民政府、开发区管委会应加强村(居)民建房管理,区级住建主管部门、农业农村主管部门、自然资源和规划主管部门依据各自职权范围,依法行使村(居)民建房监督管理职责。

第二十二条 乡(镇)政府、街道办事处要建立动态巡查机制,加强村(居)民建房施工质量和违法建设的监管。

第二十三条 级组织要完善村(居)民建房管理程序,指导村(居)民依法申请、使用、实施村(居)民建房活动,对村(居)民建房建设中的违法行为应当予以劝阻,并及时向乡镇政府、街道办事处报告。

第二十四条 何单位和个人有权对村(居)民建房违法行为进行劝阻、投诉。各城区人民政府、开发区管委会及其有关部门应当依法受理予以处理。

第六章 法律责任

第二十五条 中心城区内村(居)民建房,有下列行为之一的,由各城区人民政府、各开发区管委会相关主管部门和乡镇人民政府根据各自职责依法予以处理:

- (一)未取得《乡村建设规划许可证》进行建设的;
- (二)擅自改变《乡村建设规划许可证》确定的内容进行建设的;
- (三)买卖、骗取《乡村建设规划许可证》进行建设的;
- (四)利用失效的《乡村建设规划许可证》进行建设的;
- (五)未经审批部门放线、验线进行建设的;
- (六)在禁止建设区违规进行建设的;
- (七)在一级建设区内,D级危房未按原址、原合法建筑面积、原合法建筑高度进行翻修改建的;
- (八)其他违反法律政策规定进行建设的。

