琼中黎族苗族自治县人民政府办公室

关于印发《琼中黎族苗族自治县农村村民建房规划报建管理暂行办法（修订）》的通知

 琼中府办规〔2021〕24号

各乡镇人民政府，新市农场，县政府直属机关、企事业各单位：

《琼中黎族苗族自治县农村村民建房规划报建管理暂行办法（修订）》已经十五届县人民政府第91次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真组织实施。

                         琼中黎族苗族自治县人民政府办公室

                            2021年8月20日

（此件主动公开）

琼中黎族苗族自治县农村村民建房规划报建管理暂行办法（修订）

第一章  总则

**第一条**  以深入贯彻落实习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面实行乡村规划、建设许可管理制度，以规划引导乡村房屋建设，不断推动我县农村规划建设规范管理，切实营造良好的规划建设环境。现结合我县实际，制定本办法。

**第二条**  在县行政区域内的农村、村庄规划区以及乡镇控制性详细规划区域内的城中村村民使用本村集体经济组织所有的土地上新建、扩建、改建住宅，适用本办法。

**第三条**  本办法所称农村村民建房用地是指农村村民经依法批准用于建设私有住宅的集体建设用地，村民建房用地只享有土地使用权。乡镇人民政府为村民无偿办理《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》。

**第四条**  农村村民建房必须遵循的基本原则

（一）依法依规原则。农村村民建房必须严格执行《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《农业农村部 自然资源部关于规范农村宅基地审批管理的通知》《海南省村庄规划管理条例》等法规政策，在符合规划要求的前提下，依法办理报建手续。报建坚持规划→审批→建设的原则，未编制规划的，一律不得审批；未依法取得规划建设及用地审批手续的，一律不得建设。通过办理《乡村建设规划许可证》《农村宅基地批准书》等作为农村民房建设的前置条件，进一步规范农村建设的规划管理工作。

（二）因地制宜原则。根据我县的农村建房现状，逐步完善乡村村民建房宅基地确权、规划报建、宅基地审批等制度，并在不违反法律法规和现行政策的前提下，逐步妥善解决历史遗留问题。

（三）注重实效原则。充分利用现代空间信息技术，明确乡村村民土地的面积、空间位置和权属等，由县规划、建设主管部门免费提供多套农村房屋效果图，引导农村村民逢建必报，逐步建立健全农村村民建房规划报建管理信息系统。

（四）村民主体原则。通过规划先行、政策扶持、加强监管，引导农村村民依法有序建设。充分尊重村民的主体地位，各村委、村组要成立村民建房工作小组，发挥村民自治作用，制定本村村民建房村规民约，进一步规范村民建房行为。

（五）保护耕地原则。加强土地管理，宅基地审批要从保护耕地、有利生产、方便生活出发，严格控制占用耕地，禁止占用基本农田。涉及占用林地的，须办理林地相关审批手续。积极稳妥开展农村集体建设用地整理，大力开展空心村整治和危房改造。

（六）建新拆旧原则。严格实行“一户一宅”制度，农村村民一户只能申请一处符合规定、面积标准的宅基地。异地新建住宅的，实行建新拆旧承诺制，确保新房建成后拆除原有旧房，原宅基地使用权由村、组集体收回，并办理注销登记手续。

（七）集中统一原则。结合新农村建设要求，因地制宜、科学选址、合理布局，推动村民由分散到集中居住，引导、鼓励农村村民建房向中心村和小城镇集中，有条件的地方，鼓励公寓式建房，盘活农村宅基地资源，节约集约用地。原则上以村委会或村小组为单位选择风格造型，确保整个村委会或村小组建房风格基本一致，彰显民居特色。

第二章  条件和标准

**第五条**  每户农村村民只能拥有1块所属村集体拨用的宅基地，每户用地不得超过175平方米。宅基地不超过面积且符合村庄建设规划的，按实际使用的面积确定土地使用权；对经依法确定集体用地使用权的宅基地，面积超过175平方米的，分户建房或者重新建设时，应当按相关规定面积标准重新确定使用权。分户建房需要申请新宅基地的，优先在原宅基地超过限额标准的范围内安排。

第三章  规划管理

**第六条**  农村村民建房用地应当符合村庄规划，建设单位或个人可以同时申请办理宅基地用地手续、乡村建设规划许可证。村庄规划区内的民房建设不得超过3层（含3层），高度不得超过12米（含12米）。

**第七条**  民房建设项目要结合自然地形地貌，做到错落有致,并与传统村落布局相协调。对需开挖山体的民房建设项目，由县自然资源和规划局会同乡镇人民政府开展地质灾害安全评估，凡存在地质灾害安全隐患的，乡镇人民政府一律不得办理村民建房用地等相关手续。

第四章  审批程序

**第八条**  农村村民建房按下列程序审批

（一）农村宅基地申请程序

**1.申请。**符合《琼中黎族苗族自治县农村宅基地管理暂行办法》规定申请条件的农户，应当填写《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》，提交相关申请要件，向所在村民小组提出宅基地和建房（规划许可）书面申请。

**2.村委会初审。**按照“村民申请、村委初审、乡镇联审、县级备案”的程序，村民小组收到申请后，应提交村民小组会议讨论同意，并将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积等情况在本村小组公示栏或人口集聚区域进行公示，公示期不少于7日。公示无异议或异议不成立的，村民小组将农户申请表和承诺书、公示情况（公示材料及公示现场照片）等材料提交村委会初审。村委会重点审查提交的材料是否真实有效、拟用地建房是否符合村庄规划。审查通过的，村委会及村小组共同签署《同意建房用地意见书》，由村委会报送乡镇政府受理窗口;未分设村民小组或宅基地和建房申请等事项已统一由村委会办理的，农户直接向村委会提出申请，经村民代表会议讨论通过并在本集体经济组织范围内公示后，由村委会签署《同意建房用地意见书》，报送乡镇政府受理窗口。

**3.乡镇政府联审。**乡镇政府指定的受理窗口受理申请材料后，答复《农村宅基地的建房(规划许可)审批表》，并及时将申请材料转交相关部门进行联审。乡镇自然资源和规划所负责审查用地建房是否符合土地利用规划、国土空间规划、用途管制要求等、是否符合村庄规划、设计方案要求、住宅建设是否符合风貌等，于3个工作日内在宅基地和建房（规划许可）审批表上签署审查审批意见,乡镇农业服务中心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）申请是否经过村组审核公示等，并综合各有关部门意见，于3个工作日内在宅基地和建房（规划许可）审批表上提出审批建议。

**4.审批核发。**根据联审结果，对农村宅基地申请进行审批，符合要求的，由乡镇政府会同村委会在本村集体公共场所进行公告，公告期不得少于7天。公告无异议或异议不成立的，由乡镇核发《农村宅基地批准书》《乡村建设规划许可证》。乡镇政府要做好宅基地审批管理台账登记工作，有关资料留存档案,并于每月25日前将宅基地审批管理台账报送县农业农村局和县自然资源和规划局备案。

（二）农村宅基地和建房申报材料

村委会应当向乡镇人民政府报送以下申报材料：

**宅基地方面：**

1.《农村宅基地和建房(规划许可)申请表》;

2.《农村宅基地使用承诺书》;

3.家庭户口簿复印件、户主及申请人身份证复印件;

4.同意建房用地意见书、公示照片等相关材料；

5.具有测绘资质单位提供的宅基地宗地坐标图。

**建房方面：**

1.有宅基地证（原址翻建）的农户需要提交材料：

（1）家庭户口簿复印件、户主及申请人身份证复印件；

（2）同意建房用地意见书；

（3）农村宅基地使用承诺书；

（4）农村宅基地和建房（规划许可）申请表；

（5）集体土地使用证或不动产权证等权属材料；

（6）公示材料及照片。

2.无宅基地证（原址翻建、无房户）的农户需要提交材料：

（1）家庭户口簿复印件、户主及申请人身份证复印件；

（2）同意建房用地意见书；

（3）农村宅基地使用承诺书；

（4）农村宅基地和建房（规划许可）申请表；

（5）具有测绘资质单位提供的宗地红线图；

（6）公示材料及照片。

3.有宅基地证（异址新建）的农户需要提交材料：

（1）家庭户口簿复印件、户主及申请人身份证复印件；

（2）同意建房用地意见书；

（3）农村宅基地使用承诺书；

（4）农村宅基地和建房（规划许可）申请表；

（5）具有测绘资质单位提供的异址新建宗地红线图；

（6）公示材料及照片。

4.民房续建(加层)、扩建的农户需要提交材料：

（1）家庭户口簿复印件、户主及申请人身份证复印件；

（2）同意建房用地意见书；

（3）楼房(含地基等承重结构)安全鉴定技术报告(技术单位出具现状房屋是否能加层的说明)；

（4）设计图纸(设计单位出具的拟续建扩建的设计图纸)；

（5）集体土地使用证或不动产权证等权属材料；

（6）农村宅基地和建房(规划许可)申请表；

（7）公示材料及照片。

（三）办理建设用地批准手续。乡镇自然资源和规划所、乡镇农业服务中心负责到县农业农村局统一为取得《乡村建设规划许可证》的村民办理建设用地审批手续，办理期限不得超过6个月。由县不动产服务中心核发村民《宅基地证》。

（四）申请放线施工。村民在取得《乡村建设规划许可证》《农村宅基地批准书》后，建房户开工前应按照乡村建设规划许可证要求书面告知乡镇自然资源和规划所放线，乡镇自然资源和规划所接到书面申请之日起5个工作日内进行放线定位，并出具签名确认的《民房放样定位表》，未经核验不得开挖基槽施工。乡镇自然资源和规划所逾期不派人到现场核验，视为同意。

建房户建房前必须与村委会签订协议（协议应包含红线控制、房屋结构、建筑面积、建筑层数、安全施工责任等内容，有旧房的还要签订宅基地退还及收回注销登记、承诺拆除旧房等内容），方可开工建设。

（五）竣工验收发证。房屋竣工后30日内，建房户按以下程序进行竣工验收备案：

1.经验收合格后5个工作日内，由乡镇自然资源和规划所核发《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》，县自然资源和规划局核发《集体土地使用证》。

2.办理《不动产权证》。建房户凭《乡村建设规划许可证》、《集体土地使用证》或《农村宅基地批准书》等权属证明材料和竣工验收材料到县不动产登记中心办理《不动产权证》。验收不合格的按要求整改直至合格。

**第九条**  农村村民宅基地经批准后，应当尽快动工建设。自《乡村建设规划许可证》和建设用地批准之日起一年内应动工建设，超过两年未竣工的，建设户须申请延期或重新办理，逾期不建设且未申请延期的，规划许可证失效。

第五章  监督管理

**第十条**  按简政放权要求，各乡镇人民政府具体负责辖区内建房的审批、监督、管理等，指导各村委会做好村庄规划实施、农村村民建房管理和房产申报工作；督促各村委会成立村民建房管理工作小组，授权村级网格员作为农房报建协管员。

**第十一条**  按简政放权要求，各乡镇自然资源和规划所具体负责辖区内村民建房的审批、监督、管理等。

**第十二条**  村民建房时的施工设备及建筑材料堆放不得妨碍其他村民的生产、生活及道路通行。

**第十三条**  村民应严格按照选定的农村住宅建筑设计图进行建设，不得擅自变更。如需变更，应提前报原《乡村建设规划许可证》发放机关批准同意后方可建设。村民自建住宅的安全和施工质量由建房村民和参与建设各方共同负责。建筑工匠和施工企业要严格按照报批时的施工图进行建设，不得使用不合格的建筑材料，严格遵守施工操作规程和施工技术规范，建房户应积极配合，确保施工质量和施工安全，防止质量与安全生产事故的发生。村民自建低层住宅竣工后，村民应当向原《乡村建设规划许可证》核发机关申请办理规划核实手续；经核实符合要求的，核发机关应当出具规划核实证明。未经核实或者经核实不符合要求的，村民不得组织竣工验收，不得办理房屋产权证书等。

**第十四条**  将各乡镇村民建房管理工作纳入全县乡镇年终综合绩效考核。

第六章  法律责任

**第十五条**  乡镇人民政府有下列行为之一的，由上一级行政机关通报批评，责令限期改正，并对其主要负责人和其他直接责任人予以问责：

　　（一）为不符合法定条件的申请人核发宅基地和建房（规划）许可的；

　　（二）未在法定期限内给予符合法定条件申请人核发宅基地和建房（规划）许可的；

　　（三）接到举报未及时依法对违法建筑进行查处等行为。

**第十六条**  在乡镇、村庄规划区内，未依法取得宅基地和建房（规划）许可或者未按照宅基地和建房（规划）许可的规定进行建设的，由乡镇人民政府责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，依法进行拆除。

　　在农村规划区外违法建设的，按照《海南省查处违法建筑若干规定》等法律法规进行处理。

**第十七条**  农村规划建设管理人员违反本办法规定，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予处分；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章  附则

**第十八条**  本县垦区职工、户籍在垦区的居民新建、扩建、改建和重建自住住房的管理，按照《海南省垦区建房管理办法》有关规定执行。

**第十九条**  本办法的具体应用问题由县自然资源和规划局、县住房和城乡建设局负责解释。

**第二十条**  本办法自发布之日起执行，有效期三年。执行期间，上级机关有新规定的，从其规定。2015年9月6日印发的《琼中黎族苗族自治县村镇居民建房规划报建管理暂行办法》（琼中府办〔2015〕70号）同时废止。