富阳市人民政府办公室文件

富阳市建设局办公室文件

富政办〔2012〕79号

富阳市人民政府关于富阳市农村村民建房管理的若干意见（试行）

各乡镇人民政府，各街道办事处，市政府各部门、各直属单位：

为进一步规范农村村民建房管理，改善农村村民住房条件，加大预防和查处违法建房力度，健全长效管理机制，有序推进社会主义新农村建设,根据有关法律法规的规定，结合我市实际，提出如下意见：

一、加强计划管理

1.农村村民建房用地应符合土地利用总体规划和城乡建设规划。力求“两规”合一。根据我市实际情况，偏远山区可以对村镇规划有弹性局部调整。

2.严格控制农村村民建房新增用地规模。鼓励引导通过盘活存量建设用地、农村土地综合整治和旧房调剂翻建等方式解决建房需求。优先安排利用村内存量建设用地、村内空闲地、旧房拆翻建等建房。

3.农村村民建房用地重点保障集中建房和危房户、无房户、住房困难户（人均建房用地在20平方米以下的）需求。村民建房新增建设用地年度计划经市政府统筹安排，由市国土资源局分解下达至乡镇（街道）。村民建房与所在乡镇（街道）当年安排农村土地综合整治项目新增建设用地增减指标挂钩，与所在乡镇（街道）当年卫片遥感监测发现的占用耕地比例挂钩，与所在乡镇（街道）村庄数字地籍调查户均建房占地面积挂钩。

4.坚持建新拆旧原则。严格执行建新拆旧政策，易地迁建的建房户，在新房放样验线前必须拆除或依法处置旧房，坚持先拆后建、先处置旧房后审批新房的原则。

二、加强建房审批管理

1.适用范围。本市行政区域内农村村民一户一宅的建房管理适用本办法，主城区、小城镇、撤村进社、复垦区、村居改造、政府推行公寓化建设区域按市政府相关规定执行。农村村民建房用地是指在经批准的农居点规划范围内农村村民住房用地（包括附属用房、庭院用地）。

2.申请条件。

符合下列条件之一的可申请建房：以户为单位向常住户口所在地的村民委员会或农村集体经济组织（以下简称“村级组织”）提出申请，并提供相关材料。

（1）经公安部门分户后的无房户（含离婚户）申请建房的；

（2）原有住房因各种原因需扩建、迁建、翻建、改建的；

（3）法律法规、规章制度、政策规定的其他情形。

有下列情形之一的，申请建房不予批准：

（1）出租、出卖或以其他形式非法转让宅基地及其地上建筑物，或者将住房改作他用，再申请建房的；

（2）以所有家庭成员作为一户申请建房并批准后，不具备分户条件或不合理分户的；

（3）违法违章建房未处理结案的；

（4）不拆除旧房或原有旧房未处置，原土地证书应注销未注销的；

（5）本行政村有子女的老人单独申请的（老人必须与符合审批条件的其中一个子女联合申请）；

（6）户口虽已迁入，但原籍宅基地未退还原集体组织的；

（7）政府抚养照顾的孤寡老人、五保户；

（8）其他不符合申请建房条件的。

3.面积标准。农村村民一户只能拥有一处建房用地，面积标准应符合村镇规划，最高不超过120平方米。

4.审批程序。

各行政村代办员应根据危房户、无房户、住房困难户、一般户等的需求依次有序组织材料报批。规划行政许可和建设用地行政许可的职能下放，由各乡镇（街道）审批发证，各乡镇（街道）应根据审批工作流程规范审批。市农村建房管理工作领导小组办公室负责对农村村民建房审批工作的监查、验收、考核等。

（1）申请受理。申请建房的农户向村级组织提出书面申请，村级组织必须向农户出具受理单，对不符合条件的，要及时予以答复；符合条件的，组织集体讨论。

（2）批前公示。村级组织集体讨论同意后，分别在本行政村和申请人所在自然村的村务公开栏张榜公示，公示的主要内容包括户主姓名、用地位置、用地面积、家庭人口和四至等。

（3）组织上报。公示期满无异议的，村级组织代办员负责组织并审查申请人的主体资格、身份证明、婚姻证明、用地位置、四至纠纷、老房处置、老房土地证书等相关材料。负责填写办理规划许可和建设用地许可审批表，并根据审批表要求签署意见后上报所在乡镇（街道）审批。

（4）审批发证。乡镇（街道）受市人民政府或规划行政主管部门或建设行政主管部门委托，对农户建房进行行政审批和发证。乡镇（街道）在接到村级组织提交的审批表和相关材料后，应当派员进行现场踏勘和材料审核，依次办理和发放《建设用地规划许可证》（或《乡村建设规划许可证》）、《建设用地许可证》、《建设工程规划许可证》等相关证件，并负责根据农户的申请进行实地放样。对不符合法定条件的作出不予许可决定书，并说明不予许可的理由。

（5）验收考核。市农村建房管理工作领导小组定期召开联席会议，进行验收考核。根据乡镇（街道）报备结果，对申请竣工验收的农房进行验收，对审批工作进行监督检查和定期考核。

5.审批时限。

为提高审批效率，缩短审批时间，对农村村民建房审批手续的受理、公示、上报、踏勘、审核、决定、送达、放样等主要办事环节的工作时限规定如下：

（1）村级组织7个工作日组织讨论，对不符合申请条件的在2个工作日予以书面答复。讨论无异议的进行公示，公示期5天。

（2）村级组织讨论通过的，由村级代办员整理材料7个工作日内上报乡镇（街道）。

（3）乡镇（街道）接到村级组织上报的材料后，应当在20个工作日内审查完毕，依次办理《建设用地规划许可证》（或《乡村建设规划许可证》）、《建设用地许可证》、《建设工程规划许可证》，合并发放相关证件。不予许可的应当制作不予许可决定书并送达申请人。

（4）乡镇（街道）应把办理结果在2个工作日内告知代办员或申请农户。

（5）乡镇（街道）接受农户放样申请后应当在7个工作日进行实地放样。

三、加强过程调控

1.实行限额管理。市农村建房管理工作领导小组办公室组织相关部门和乡镇（街道）在全市范围内开展农村村庄数字地籍调查，根据全市建房户均数制定本区域的限制性建房面积标准，力求区域内自求平衡。市农村建房管理工作领导小组指导和督促各行政村制定建房年度计划和五年规划，对本行政村的可用土地资源和建房计划进行统筹管理。

2.实行分类管理。切实增强节约集约用地意识，按照不同情况和不同区域，实行分类管理。（1）限制性面积标准以上的行政村将不再安排新增建设用地指标，通过农村土地综合整治增减挂钩指标自求平衡；（2）限制性面积标准以下的行政村每年适量安排新增建设用地指标；（3）凡村内有空闲地、旧宅基地未利用的，不再审批占用耕地的农村村民建房；（4）农村村民建房的审批和登记发证过程中出现未批先建、批少建多、弄虚作假、建新不拆旧等违反建房管理规定或导致土地纠纷信访，且违法事实不消除的，报市农村村民建房领导小组审核同意后，停止办理该行政村或该地区的农村村民建房审批事项。

3.实行激励机制。坚持“政策整合、项目叠加”的原则，实行考核奖励：（1）考核奖励。市农村村民建房领导小组将农村村民建房规范管理工作纳入各乡镇（街道）土地管理和耕地保护考核内容，对工作开展较好、或效果明显的乡镇（街道）给予表彰奖励。（2）资金奖励。将农民建房与乡镇（街道）的农村空心村整治力度挂钩，对不需安排土地指标而通过村庄有机更新来解决无房户、危房户、住房困难户建房，连片拆空在1亩以上，且安排无房户、危房户、住房困难户建房在2户以上的，按净增面积给予每亩10万元的奖励。（3）政策鼓励。鼓励自然村向中心村集聚，引导农村村民建房有计划地逐步向小城镇和中心村集中。经双方三分之二村民签字同意，村民小组签订相关协议，村民委员会签署意见，乡镇（街道）可跨行政村审批村民建房用地。鼓励推进公寓化和联排住房建设，鼓励农户选择货币化安置，鼓励农户购买高层或小高层住宅。

4.实行备案制度。乡镇（街道）每月向市农村建房管理工作领导小组报送农房审批发证情况和申请竣工验收资料。

四、加强预防和查处违法建房

根据市政府控违机构及成员单位的职责分工，建立“两违”防控快速反应和处置机制，明确责任主体，加大预防和查处违法建房力度。（1）加强源头预防。各乡镇（街道）和市城市管理局要加强信息员队伍建设。各行政村要充分发挥基层自治组织的作用，及时发现本村范围内违法建房苗头，并予以制止和上报。（2）严格执法程序。村干部和信息员对无法制止的违法行为要及时报告乡镇（街道），乡镇（街道）及时会同相关部门现场处置，核实违法行为直至恢复原状，不能恢复原状的依法立案查处。（3）对以欺骗手段骗取建房批准手续的，经查实后，注销批准文件，拆除新建房屋。未经审批机关放样擅自动工，造成建房移位、超面积的，按非法占有土地论处。村级干部擅自表态同意村民建房或骗取批准的，承担建房损失赔偿责任，并追究相关责任，构成犯罪的，依法追究刑事责任。（4）乡镇（街道）要认真落实村民建房审批管理责任，对农村村民建房依法进行审批，做到放样到场、砌基到场、验收到场，严格控制建新不拆旧的行为。因工作人员违规审批、越权审批、帮助骗取批准或因监管制度执行不及时、不到位、责任不落实等造成违法违章建房的，追究相关责任，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

五、加强组织领导

市农村建房管理工作领导小组办公室设在市国土资源局，市规划局、住建局派专人与国土资源局工作人员合署办公；市农村建房管理工作领导小组办公室每月召开一次工作例会，每季对各乡镇（街道）审批的农村村民建房审批材料开展不少于1次的检查，内部建立联席会议制度、例会制度、督查通报等制度；设立投诉举报电话或邮箱，公开接受社会监督。

各成员单位要严格按照本单位的职责，各司其职，加强协调配合。市规划局负责城市规划区内农居点的选址，控制性详细规划和修建性详细规划的编制，建设方案的审查、批复；负责对城市规划区外农居点和村庄规划的审查、批复；负责对农居点四至验线。市国土资源局负责核定新农村建设的新增建设用地总量和土地利用规划；市住建局负责核定全市农民建房的建筑面积标准，负责农房质量的监管等。

各乡镇（街道）应相应成立农村村民建房领导小组，负责辖区内农村村民建房管理工作。行政主要负责人任组长，分管负责人任副组长，村镇建设办（城管科）负责人、驻乡镇（街道）国土专管员和城管执法队员等为成员。制定本辖区的农村村民建房管理的实施细则，报市农村建房管理工作领导小组。

六、本意见自2012年10月20日起试行，由市农村村民建房领导小组办公室负责解释。市政府原有相关规定与本意见不一致的，以本意见为准。

富阳市人民政府

2012年9月27日

抄送：市委各部门，市纪委，市人大常委会办公室,市政协办公室，市人武部，市法院，市检察院，市各群众团体，市各民主党派。