

武汉市个人建设住宅管理规定

（2008年10月20日武汉市人民政府令第192号发布，自2008年12月1日起施行。根据2017年10月28日市人民政府令第282号《市人民政府关于修改和废止部分市政府规章的决定》进行修正，自2017年10月28日起施行）

第一章 总则

第一条 为了加强个人建设住宅的管理，规范个人建设住宅行为，确保土地利用总体规划和城乡规划的实施，根据土地、规划、建设、房屋安全管理等法律、法规和规章的规定，结合本市实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于本市行政区域内个人建设住宅的管理。

第三条 本规定所称个人建设住宅，是指个人依法对城市国有土地上原有自用住宅进行改建、扩建以及农村村民依法在集体土地上新建、改建、扩建自用住宅的行为。

第四条 各区人民政府，武汉东湖新技术开发区、武汉经济技术开发区、东湖生态旅游风景区管理委员会是本行政区域或者管理区域内个人建设住宅监管的责任主体，负责本规定的组织实施。

规划行政主管部门负责个人建设住宅的规划管理工作。

土地行政主管部门负责个人建设住宅的土地管理工作。

建设行政主管部门负责个人建设住宅施工质量安全的监管、指导工作。

各乡（镇）人民政府、街道办事处和城管执法、房产、监察等有关行政主管部门按照各自职责做好个人建设住宅的相关管理工作。

第五条 个人建设住宅应当按照本规定和有关法律、法规的规定，依法办理土地、规划和建设等审批手续。

第二章 用地管理

第六条 个人建设住宅用地，应当符合土地利用总体规划和城乡规划的要求。

第七条 本市国有土地上不得批准新增个人建设住宅用地，个人原有住宅的改建、扩建，不得超过原土地使用权范围，原土地使用权边界不规则或者压占城市道路规划路幅、消防通道的，经规划行政主管部门和土地行政主管部门批准，可以适当调整原土地使用权边界，但不得扩大原土地使用面积。

第八条 农村村民建设住宅应当坚持合理用地、节约用地、集约用地的原则，充分利用原有宅基地和村内空闲地，严格控制占用农用地。

凡村内原有宅基地未利用或者有空闲地的，不得批准占用耕地。

农村村民一户只能申请一处宅基地。

第九条 列入“城中村”改造范围的农村村民个人住宅建设，应当按“城中村”规划集中统一建设多层及多层以上住宅楼，不单独新审批宅基地。

第十条 未列入“城中村”改造范围符合单独申请宅基地条件的农村村民住宅建设，每户宅基地应当符合下列标准：

（一）三环线内占用农用地的，每户宅基地面积不超过 80 平方米；占用其他土地的，每户宅基地面积不超过 100 平方米；

（二）三环线外占用农用地的，每户宅基地面积不超过 100 平方米；占用其他土地的，每户宅基地面积不超过 120 平方米。

第十一条 农村村民符合下列条件之一的，可以申请使用宅基地：

（一）无宅基地的；

（二）外来人口落户，成为本集体经济组织成员且承担村民义务，需要建设住宅而无宅基地的；

- (三) 因发生或者防御自然灾害、实施村镇规划以及进行乡村公共设施和公益事业建设，必须调整搬迁的；
- (四) 法律、法规或者规章规定的其他条件。

第十二条 农村村民申请宅基地，应当向本集体经济组织提出书面申请，经村民代表会议或者村民会议讨论通过，由村民委员会报乡（镇）人民政府、街道办事处审核同意后，报土地行政主管部门，并由土地行政主管部门报有审批权的人民政府批准。报审批时，应当提交下列资料：

- (一) 农村村民申请宅基地的书面申请；
- (二) 申请家庭常住人口户籍证明、身份证明；
- (三) 村民代表会议或者村民会议讨论纪录及决议；
- (四) 符合第十一条规定条件的证明文件或者资料；
- (五) 乡（镇）人民政府或者街道办事处审核意见。

在乡、村庄规划区内个人建设住宅占用农用地的，还应当在依法办理农用地转用审批手续后，提交规划行政主管部门核发的乡村建设规划许可证。

第十三条 农村村民申请宅基地，有下列情形之一，不予批准：

- (一) 原有房屋或者宅基地出卖、出租、赠与他人或者改作他用后再申请宅基地的；
- (二) 户人均建筑面积超过 50 平方米，新分户后申请宅基地的；
- (三) 未满 18 周岁申请宅基地的；
- (四) 法律、法规、规章以及国家和省规定的其他情形。

第三章 规划管理

第十四条 市规划行政主管部门应当按照因地制宜、合理布局、节约用地等原则编制本市村庄建设规划设计导则。

各区人民政府应当根据村庄建设规划设计导则，组织乡（镇）人民政府、街道办事处编制村庄建设规划，引导村民合理进行住宅建设。

第十五条 个人建设住宅总层数不超过 3 层，每层层高不超过 3.2 米，并应当符合城

乡规划和本市规划管理技术规定有关房屋间距的要求。

原合法建筑经鉴定为 D 级危房需拆除改建的，可以按照不扩大原占地面积、不扩大原建筑面积、不超出原建筑高度的要求拆除改建，不受前款规定的限制；所在区人民政府经与 D 级危房产权人协商，也可以依法予以收购。

第十六条 风景名胜区和文物保护单位所划定的禁止建设范围、城市绿化用地、山体和湖泊保护用地、城市道路、公路、铁路、轨道交通线、车站、码头、市政公用设施，以及城乡规划确定的其他控制区域，禁止个人建设住宅，但 D 级危房拆除改建的除外。

第十七条 旧城风貌区内和优秀历史建筑保护范围内个人建设住宅除应当符合本规定外，还应当符合《武汉市历史文化风貌街区和优秀历史建筑保护条例》的规定。

在文物保护单位的建设控制地带内个人建设住宅，还应当符合文物保护法律、法规的规定。

第十八条 在城市、镇规划区内个人建设住宅应当依法办理规划审批手续；申请办理建设工程规划许可时，应当向所在区规划行政主管部门或者市规划行政主管部门的派出机构提交下列资料：

- (一) 书面申请；
- (二) 常住人口户籍证明、身份证明；
- (三) 使用土地的有关证明文件；
- (四) 法律、法规、规章规定的其他资料。

除提交前款规定的资料外，农村村民申请建设住宅的还应当提交乡（镇）人民政府、街道办事处对其建房资格的核查意见；申请改、扩建房屋的还应当提交房屋权属证明，涉及毗连房屋的还应当提交与毗连房屋所有人的书面协议，申请加层的还应当提交有资质的单位出具的加层鉴定报告，申请 D 级危房拆除改建的还应当提交 D 级危房的《武汉市房屋安全鉴定书》和《危险房屋通知书》。

规划行政主管部门应当自受理申请之日起 20 日内对其是否符合规划要求审查完毕，对拟批准的内容在项目现场进行公示，公示期不得少于 10 日。经审查符合规划要求的，由规划行政主管部门划定建筑核位红线、实地放线后依法予以规划许可；不符合规划要求的，应当书面告知申请人并说明理由。

第十九条 在乡、村庄规划区内个人建设住宅，涉及新增用地的，应当先向乡（镇）人民政府、街道办事处申请，由乡（镇）人民政府、街道办事处报所在区规划行政主管部门或者市规划行政主管部门的派出机构核发乡村建设规划许可证后方可办理用地审批手续；确需占用农用地的，应当依法办理农用地转用审批手续后再办理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住宅建设的，向乡（镇）人民政府、街道办事处申请，由乡（镇）人民政府、街道办事处报所在区规划行政主管部门或者市规划行政主管部门的派出机构核发乡村建设规划许可证。湖北省对在乡、村庄规划区内使用原有宅基地进行农村村民住宅建设的规划管理有新规定的，从其规定。

规划行政主管部门在核发乡村建设规划许可证前，应当对拟批准的内容在项目现场进行公示，公示期不少于 10 日。

第二十条 个人建设住宅基础施工至正负零时，建设人应当向原审批的规划行政主管部门申请红线验线，经验线合格的，方可进行正负零以上施工。

第二十一条 建设人应当在施工现场的醒目位置悬挂规划许可公示牌，标明许可机关、批准文号、批准内容，接受有关管理部门的监督检查。

第二十二条 住宅竣工后，建设人应当向原审批的规划行政主管部门申请建设工程规划竣工验收。

第四章 工程质量和安全管理

第二十三条 各区人民政府和乡（镇）人民政府、街道办事处负责组织有关部门和机构对个人建设住宅施工质量安全监管、技术指导和服务，加强对个人建设住宅地基基础、房屋结构等重点部位质量、安全巡查，发现问题及时纠正。

第二十四条 市建设行政主管部门应当结合本地实际情况，组织编制本市个人建设低层住宅的设计导则和施工技术指南。

第二十五条 个人建设 3 层以上或者投资额在 30 万元以上或者建筑面积在 300 平方

米以上（以下简称限额以上）的住宅（含一、二层既有个人住宅加层），必须由具有相应勘查、设计、施工资质的单位进行勘查、设计、施工，并按照《中华人民共和国建筑法》的规定到所在区建设行政主管部门申请办理施工许可手续。

限额以上个人建设住宅工程竣工后，建设人应当组织竣工验收，并按有关规定向区建设行政主管部门或者其委托的乡（镇）、街道专门机构办理竣工验收备案手续。

第二十六条 区建设行政主管部门应当按照下列规定加强对个人建设两层及两层以下、投资额在30万元以下且建筑面积在300平方米以下（以下简称限额以下）住宅的技术指导和服务：

（一）限额以下住宅工程，建设人在动土施工前应当到乡（镇）人民政府或者街道办事处办理报建备案手续；

（二）建设人开工时，可与乡（镇）、街道专门机构签订建房服务协议，明确双方的权利义务。乡（镇）、街道专门机构可指导建设人选用合适的设计通用图及其配套基础形式或者联系有关技术人员提供服务。建房协议应当作为乡（镇）、街道专门机构对其工程进行技术指导和服务的依据；

（三）建设人应当选择具有勘察、设计和施工承包资质的勘察、设计和施工企业进行勘察、设计和施工，也可委托具有执业资格的岩土工程师、建筑师、结构工程师以个人名义进行勘察、设计，选择有资格的建造师、监理工程师组织的施工队伍或者具有劳务资质的施工队伍，并由勘察、设计、施工单位或者岩土工程师、建筑师、建造师、监理工程师分别对勘察、设计、施工质量和安全负责。由建设人自行组织施工的，由建设人对工程质量和施工安全负责；

（四）区建设行政主管部门应当对有关人员提供培训服务，并通过发放挂图、基本知识读本等方式宣传推广识图、施工管理方法等基本常识。乡（镇）、街道专门机构在开挖地基、砌筑墙体、安装预制楼板、拌制混凝土、防水层施工、安装拆卸模板、搭拆脚手架等重要工序上，依据建房服务协议，进行必要的技术指导。

第二十七条 个人建设住宅的施工方应当严格按照设计图纸施工，确保施工质量，不得使用不合格的建筑材料和建筑构件。

鼓励个人建设住宅使用新工艺、新型节能材料。

第五章 法律责任

第二十八条 个人建设住宅违反规划、土地、施工等管理规定的，由有关行政主管部门按照有关法律、法规、规章的规定予以处理。

第六章 附则

第二十九条 本市国有农场农工在本农场土地上建设住宅参照集体土地上个人建设住宅的规定执行。

第三十条 本规定自 2008 年 12 月 1 日起施行。