附件:

关于优化调整原中心城区村民建房管理措施的通知

兴政发〔2026〕 号

各乡镇（街道）人民政府（办事处）、开发区管委会，市各有关部门、单位:

为深入贯彻落实《自然资源部关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）》（自然资发〔2023〕193 号）、《江苏省自然资源厅关于进一步加强市县国土空间总体规划实施监督管理的通知》（苏自然资发〔2025〕161 号）精神，有效实施《兴化市国土空间总体规划（2021-2035）》，衔接《关于加强全市农村宅基地管理工作的意见（试行）》（兴农办〔2022〕21 号）《兴化市农村住房规划建设管理实施办法（试行）》（兴住建规〔2023〕1 号）等现行村民建房管理文件，适应中心城区范围调整后的空间治理新要求，合理保障村民合法权益，促进土地节约集约利用和城乡融合发展，经研究，决定对原中心城区村民建房管理措施进行优化调整。现将有关事项通知如下:

一、适用范围

本通知适用于原中心城区范围内各行政村辖区内的村民建

房管理活动。

原中心城区，指《兴化市城市总体规划（2013-2030）》确定的中心城区188平方千米范围。

新中心城区，指《兴化市国土空间总体规划（2021-2035）》确定的北至乌巾荡、南至阜溧高速公路、东至盐泰锡宜铁路、西至351省道，面积81.43平方千米范围。

二、村庄分类

根据《兴化市国土空间总体规划（2021-2035）》确定的城镇开发边界（以下简称“边界”）与原中心城区的空间关系，将原中心城区范围内行政村划分为三类进行管理:

（一）城镇开发边界内行政村（名单见附件2之表1）：指村域面积全部位于边界内的行政村。

（二）跨城镇开发边界行政村（名单见附件2之表2）：指村域面积部分位于边界内、部分位于边界外的行政村。

（三）城镇开发边界外行政村（具体名单未列出）：指村域面积全部位于边界外的行政村。

三、分类管理措施

（一）城镇开发边界内行政村

1.禁止安排新宅基地。

2.既有宅基地上房屋管理:

（1）已列入往年城市建设计划房屋征收项目范围的，禁止翻建、改建、扩建（以下简称“翻改扩建”）。

（2）已列入城市更新计划项目范围的，待市政府批准更新规划方案后，按照“留改拆”要求实施。其中鉴定为D级危房的，由属地街道办事处先行落实安全保障措施，按照更新方案需要选址建设农民公寓或农民住宅小区的，不得采取独门独院形式。

（3）未列入城市更新计划项目范围:

鉴定为D级危房需要拆除重建的，在保障相邻权益，提供宅基地证明文件、既有房屋建筑面积测量报告、重建设计图纸后，允许在原宅基地四至范围内按照原位置（可适当微调）、原面积、原高度进行翻建。

特殊情形:该房屋登记在册常住人口人均建筑面积不足25平方米、不影响相邻人权益的前提下，允许在翻建时补足至人均建筑面积25平方米,且补足后总建筑面积不得超过200平方米。增建部分仅用于居住，不得用于经营性用途。

建筑高度:确需适当增加建筑高度的，底层建筑层高不超过3.6米，二层不超过3.3米、总高度（室外地坪至檐口或女儿墙顶）一般不得突破7米。

审批程序:重建方案涉及相邻关系的，需履行公示程序。公示期间无异议，或者有异议经所属街道办事处协调达成一致意见的，由市自然资源和规划局办理规划许可手续。

重要提示:在取得规划许可手续前不得自行拆除原有住房（因房屋自行倒塌或紧急避险确需先行拆除的除外，应在3日

内向街道办事处报告并提交现场照片等有效证明材料）。增加面积和高度超出上述标准的，不予规划许可和规划验收，并按违法建设处理。

其他建筑禁止翻改扩建。

3.符合申购共有产权住房条件的村民，可按相关规定全额申购共有产权住房。

（二）跨城镇开发边界行政村

1.禁止安排新宅基地。

2.新中心城区内既有房屋按照上述第1条措施第（2）条执行。

3.新中心城区外既有房屋，在不影响相邻人权益以及不占用永久基本农田、基础设施廊道、河湖管理范围等控制线的前提下，可以在既有宅基地范围内进行翻改扩建，建筑层数限二层及以下，建筑面积不得超过250平方米，其他建设要求按兴农办〔2022〕21号、兴住建规〔2023〕1号文件执行。新中心城区边界线上的既有房屋，按照新中心城区内措施管理。

4.符合申购共有产权住房条件的村民，可按相关规定全额申购共有产权住房。

5.因实施村庄整治等需要统建农民公寓或农民住宅小区的，可以在城镇开发边界内选址建设，也可以在不增加村庄建设用地规模情况下，通过村庄规划修编统筹保障建设用地。

（三）城镇开发边界外行政村

与原中心城区范围以外乡村地区管理措施一致，有关建设要求按兴农办〔2022〕21号和兴住建规〔2023〕1号文执行。

1.村民可以在其既有宅基地上进行翻改扩建。

2.村民可以申请利用村庄建设区内的空闲地作为宅基地进行建设。

3.村庄可通过编制或动态优化村庄规划，安排流量指标新增宅基地进行建设。

4.上述建设活动，其建设要求（包括新增用地标准、建筑风貌、层数高度、审批程序等）严格按照《关于加强全市农村宅基地管理工作的意见（试行）》（兴农办〔2022〕21号）、《兴化市农村住房规划建设管理实施办法（试行）》（兴住建规〔2023〕1号）执行。

四、实施要求

（一）强化规划衔接：市自然资源和规划局应依据动态优化调整的城镇开发边界成果,及时更新附件所列村庄分类名单，确保管理措施与边界变化相适应。

（二）制定更新计划：市城市更新主管部门应牵头制定中心城区城市更新三年行动计划（可年度动态调整），加强计划引导，避免村民刚完成合规翻建，即被纳入近期更新拆除范围的情况。

（三）严格监督管理：

1.危房鉴定管理：市住房和城乡建设局应加强对危房鉴定

机构及鉴定行为的监督管理，确保鉴定结果真实、准确、公正。

2.批前公示：严格执行批前信息公示制度，保障利害关系人知情权和参与权。

3.批后监管：各乡镇（街道）、市自然资源和规划局、市农业农村局、市住房和城乡建设局、市城市管理（综合行政执法）局等部门应加强联动，严格批后监管和执法，确保按批准内容建设。

4.信用惩戒：由市社会信用体系建设牵头部门会同相关部门探索建立村民建房领域信用惩戒机制，对提供虚假材料、骗取审批、未按许可建设等行为实施联合惩戒。

（四）共有产权住房来源：由有关市属国有企业负责提供。

五、文件效力与衔接

（一）本通知自发布之日起施行。

（二）《兴化市人民政府关于印发<兴化市中心城区规划管理规定>的通知》（兴政规〔2014〕3号）第三十六条同时废止。

（三）依据兴政规〔2014〕3号文第三十六条制定的《关于明确中心城区村民建房管理意见的通知》（兴规发〔2014〕89号）同时停止执行。

（四）本通知施行前已受理或已批准的村民建房申请，按原规定执行。

六、组织实施

各乡镇（街道）人民政府（办事处）是本辖区内村民建房

管理的责任主体，负责做好政策宣传解释、申请受理初审、日常巡查监管等工作。市自然资源和规划局负责规划许可、政策指导及边界动态更新。市住房和城乡建设局负责安置房或共有产权住房建设质量安全监督以及危房鉴定管理。市农业农村局负责宅基地资格权认定管理指导。市城市管理（综合行政执法）局负责依法查处违法建设行为。各相关部门要密切配合，形成合力，确保本通知各项要求落到实处。

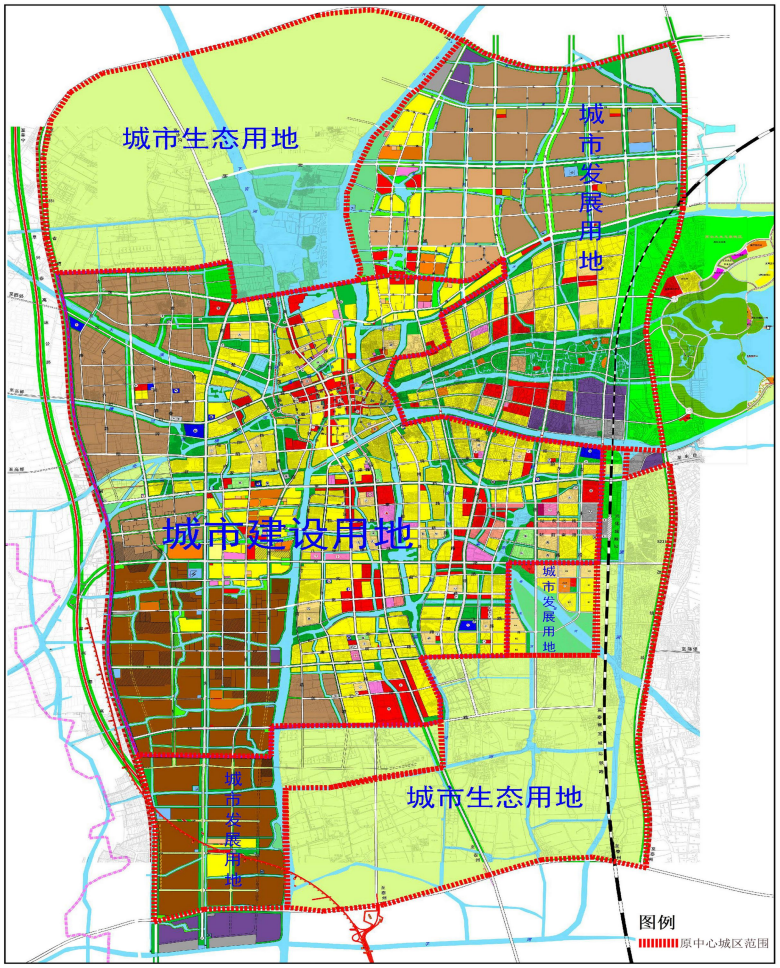
附件：1.原中心城区范围现有管控分区与拟调整管控分区对比图；2.原中心城区范围行政村分类名单。

2026年 月 日

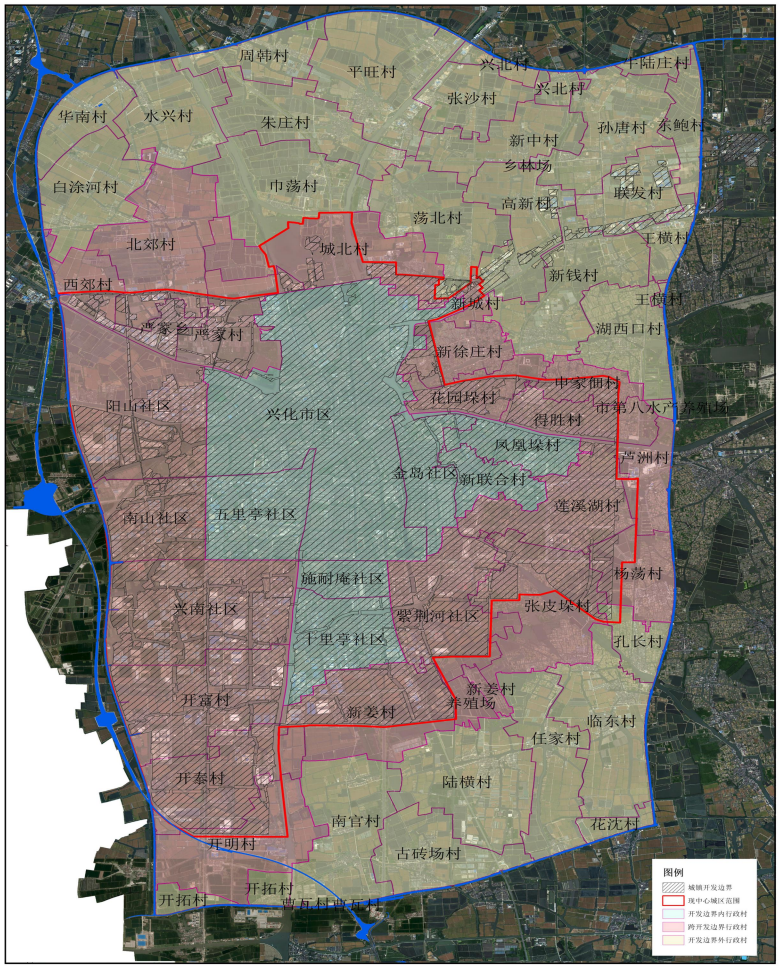
（此件公开发布）

附件 1：原中心城区范围现有管控分区与拟调整管控分区对比图

现有管控分区图



拟调整管控分区图



附件 2:

表 1：城镇开发边界内行政村名单

乡镇	行政村
昭阳街道	中心城区
临城街道	五里亭社区、施耐庵社区、十里亭社区
垛田街道	金岛社区、凤凰垛村、新联合村

表 2：跨城镇开发边界行政村名单

乡镇	行政村
昭阳街道	严家村、新城村、城北村
临城街道	西郊村、北郊村、阳山社区、南山社区、兴南社区、 民富村、南塘村、红星村、新姜村、紫荆河社区
垛田街道	新徐庄村、花园垛村、申家佃村、得胜村、 莲溪湖村、芦洲村、杨荡村、张皮垛村