

兴化市住房和城乡建设局 兴化市自然资源和规划局文件 兴化市农业农村局

兴住建规〔2023〕1号

关于印发《兴化市农村住房规划建设管理 实施办法（试行）》的通知

各乡镇（街道）人民政府（办事处）：

为深入推进乡村建设行动，进一步加强和规范我市农村住房规划、建设和管理工作，不断提高农村住房建设质量，着力提升乡村建筑风貌，加快建设美丽宜居乡村，市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局、市农业农村局研究制定了《兴化市农村住房规划建设管理实施办法（试行）》，现予以印发，请遵照执行。

兴化市住房和城乡建设局

兴化市自然资源和规划局

兴化市农业农村局

2023年5月5日

兴化市农村住房规划建设管理实施办法（试行）

为深入推进乡村建设行动，进一步加强和规范我市农村住房规划、建设和管理工作，不断提高农村住房建设质量，着力提升乡村建筑风貌，加快建设美丽宜居乡村，根据泰州市住建局、泰州市自然资源和规划局、泰州市农业农村局《关于进一步加强全市农村住房规划建设管理工作的指导意见》（泰建发〔2022〕250号）相关要求，结合我市印发的《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）、《兴化市中心城区规划管理规定》（兴政规〔2014〕3号）和《关于明确中心城区村民建房管理规定的通知》（兴规发〔2014〕89号）等文件精神，根据我市实际并经市政府同意，制定本办法。

一、总体要求

深入贯彻实施乡村振兴战略的总体部署，大力推进乡村建设行动，加快补齐我市农村住房建设制度层面短板，建立健全相应管理体系，保障村民合法权益。通过加强科学规划，合理利用土地，规范设计施工，落实管理责任，依法规范审批，满足农村群众合理合规的农房建设需求，不断提升农村住房建设水平，建设一批功能现代、风貌乡土、成本经济、结构安全、绿色环保的宜居型农房，改善农民居住条件，提升乡村风貌。

二、基本原则

农村住房规划建设管理应当遵循以下原则：

(一) 坚持科学规划。农村规划建设必须符合国土空间规划、镇村布局规划和“多规合一”村庄规划，坚持先规划、后建设，切实发挥规划的控制和引导作用。

(二) 节约集约用地。坚持“一户一宅”，加强用地管理，严禁占用永久基本农田，引导村民合理用地，盘活农村宅基地等集体存量建设用地资源，实现土地节约集约利用。

(三) 严格规范管理。按照国土空间规划、环境保护、质量安全等法律法规和政策规定，依法审批，规范操作。

(四) 尊重群众意愿。坚持公开、公平、公正，尊重村民意愿，支持村民合理合法的建房需求，切实维护好村民的合法权益，保障村民充分享有知情权、参与权和监督权。

(五) 彰显风貌特色。农房建设应与村庄风貌相融合，满足村民现代化生产生活需求，充分考虑区域自然环境禀赋，尊重历史人文传统，突出地方特色。

三、重点举措

(一) 加强农房规划管理

1. 完善镇村布局规划。根据实施乡村振兴战略和经济社会发展需要，落实“多规合一”要求，尊重村民主体地位，进一步明确村庄分类，逐步优化乡村空间布局，在编制涉及乡村地区的各类规划时，要符合镇村布局规划的要求。

2. 推进村庄规划编制。以行政村为单位，积极有序推进有条件有需求的发展类村庄编制村庄规划，避免脱离实际追求村庄规划编制全覆盖。村庄规划应突出优化村民点布局，

坚持科学、民主，广泛听取村民意见，将依法批准的村庄规划，作为村庄各项建设和管理的依据，严格执行。

3. 规范农房建设管理

（1）村民新（改、翻、扩）建农房。根据兴化市国土空间规划、兴化市镇村布局规划、村庄规划等用途管制要求，规划发展类村庄符合条件的村民，在规划区内可新（改、翻、扩）建；一般类村庄原则上不鼓励（改、翻、扩）建，搬迁撤并类村庄的以修缮、加固为主，确有改善住房需求的，应向规划发展类村庄引导、集中。符合建设条件的需提供如下材料：

（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）户口簿所有页面复印件、户主及所有家庭成员身份证复印件及结婚证复印件；

（4）村民委员会法人代表身份证明书、村民委员会会议记录、建房户公示及“一户一宅”证明书；

（5）相邻权利人意见；

（6）宅基地审批现场勘查表及到场图片；

（7）土地利用现状图（局部）、土地利用总体规划图（局部）及镇村布局规划图；

（8）农村宅基地使用资格审查和现场勘查表；

（9）农用地转用证明文件（农村宅基地批准书、乡村建设规划（工程）许可证、不动产权证）；

（10）住宅平、立、剖面图纸（CAD）

- (11) 农村宅基地和建房（规划许可）审批表；
- (12) 开工申请书、开工到场图片及放样记录表；
- (13) 验收申请书、验收到场图片；
- (14) 巡查到场图片及宅基地巡查情况表；
- (15) 农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表。

(2) 农村集中安置住房。为乡村土地综合整治工作拆迁、增减挂钩项目服务采取新型农村社区、农民集中居住区方式建设的，三层及以上应履行基本建设程序。由村民委员会或乡镇（街道）申请办理《乡村建设规划许可证》或《建设工程规划许可证》，符合建设条件的需提供如下材料：

- ①建设（规划许可）申请表；
- ②村民委员会同意建设的书面意见（公示）；
- ③组织机构代码；
- ④法人、代办人身份证明和授权委托书；
- ⑤建设项目批准、核准文件。
- ⑥经乡镇（街道）审定的规划设计方案和建筑图纸（CAD）；
- ⑦农用地转用证明文件（供地批文）。

(二) 加强农村宅基地管理和用地保障

1. 严格标准。按照《关于加强兴化市土地综合整治工作的实施意见》（兴政发〔2020〕41号）和《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）文件精神，严格执行用地标准。农村村民应当严格按照批准的面积和建房标准建设住宅，严控用地规模，宅基地面积不

超过 154 平方米，住宅一般为二层，建筑总面积一般不超过 250 平方米。禁止未批先建、超面积占用农村宅基地。乡镇（街道）要成立农村宅基地和村民住宅建设管理工作协调机制（以下简称协调机制），负责农村宅基地和村民住宅建设管理工作；召集人由乡镇党委主要负责人兼任；要统筹组织工作力量成立协调机制办公室，承担日常工作。

2. 科学选址。农村村民建房应当符合国土空间规划，严禁占用永久基本农田、生态保护红线、河湖管理范围、村控区，尽量使用原有的宅基地和村内空闲地。在年度新增建设用地计划指标中，预留村民住宅建设用地原则上不低于 5%，当年保障不足的，下一年度优先保障。城市开发边界内，人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地方，在符合规划和充分尊重农民意愿的基础上，乡镇（街道）可以采取建设农民公寓、农民住宅小区等方式，保障农民户有所居。

3. 整合资源。允许进城入镇的农村村民依法自愿有偿退出宅基地，退出的宅基地用于满足农村村民宅基地合理需求和盘活利用。鼓励农村集体经济组织及其成员通过自主经营、合作经营、委托经营等方式盘活利用闲置宅基地和闲置农房。支持返乡人员利用自有和闲置住宅发展适合的乡村产业项目。

（三）加强农房设计管理

1. 严格控制建房规模。严格落实“一户一宅”规定，强化“建新拆旧”管理。坚持“成员认定、以户取得”原则，农村村民一户只能拥有一处农村宅基地。农村村民出卖、出

租、赠与住宅、有偿退出后再申请宅基地的，不予批准。经批准易地建造住宅的，严格按照“建新拆旧”要求，在新房建设完成后，须在6个月内将旧宅自行拆除或交村级组织处理，旧宅基地退还村级组织统筹使用。新建住宅竣工验收后，未按照约定拆除旧宅、退还旧宅基地的，乡镇（街道）协调机制办公室应督促村民自行拆除，经催告仍不履行的，由乡镇（街道）协调机制办公室、村级组织向人民法院提起诉讼后依法申请强制执行。拆除旧宅、退还旧宅基地前，不予办理竣工验收。乡镇（街道）要加强对宅基地申请对象资格条件、分户条件、住房现状、旧宅处置等方面审核把关，完善以户为单位取得宅基地分配资格的具体条件和认定规则。

2. 农房设计要遵循安全、经济、实用、美观、绿色的要求，在确保安全的同时，坚持传承与创新理念，彰显特色，科学配置功能空间，确保新建农房功能齐全、成套使用，并充分彰显里下河水乡村庄传统特色风貌。各乡镇（街道）要引导农户选择《兴化市农房设计与施工通用图集》中的户型进行建设，优化室内空间布局。建房申请人若不选择指定图集或对拟选用的图集进行修改的，须委托具备相应资质的建筑设计单位出具相关图纸，其设计的农房建筑风貌应与我市农房建设方案图集中所倡导的建设风貌相统一。要持续深化农房整治行动，大力整治农村违反建设规划许可、影响村庄整体建筑风貌、造成安全隐患的彩钢屋顶，严控屋顶构筑物裸露，提升村庄整体建筑风貌水平。不符合建筑风貌管控要求的，乡镇（街道）人民政府（办事处）不得出具《农村宅

基地和建房（规划许可）验收意见》，力争打造一批“示范乡（镇）”“示范村”。

（四）规范农房审批程序

1. 根据《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）文件要求，乡镇（街道）建立“一个窗口对外受理、多部门联动运行的农村宅基地建房联审联办”管理制度，方便村民办理建房手续。村民在宅基地上要求实施建房时，由本人提出申请、村委会（居委会）初审通过后在申请人所在村（组）范围内予以公示。公示内容包括申请理由，拟用地位置和面积，拟建房层数、高度和面积等。公示无异议或异议不成立的（如相邻权利人有异议且无正当理由的，由村民委员会形成是否同意建房的意见），上报乡镇（街道）相关部门复核审查，审核通过后由乡镇（街道）人民政府（办事处）批准，发放《农村宅基地批准书》，办理《乡村建设规划许可证》或《建设工程规划许可证》。

2. 农房建设严格落实村民建房申请审查、四至放样、基槽验线、施工过程、竣工验收“五到场”全程监管制度。经验收合格的房屋，当事人凭《农村宅基地批准书》、《乡村建设规划许可证》或《建设工程规划许可证》、竣工验收等材料，向自然资源和规划部门申请不动产登记。对于村民使用的宅基地涉及占用农用地和未利用地的，建房申请审批前，由所在村（社区）提出农用地和未利用地转用申请，并经依法批准后，乡镇（街道）方可审批建房申请。建房验收合格后，须按《农村宅基地建房审批档案》（样本）的内容

装订成册，存档备案，做到“一户一档”。

3. 对于采取新型农村社区、农民集中居住区方式建设的，按照居住类项目进行规划许可和规划核实，依规定办理项目审批手续。

(五) 加强农房施工管理

1. 农房建设鼓励委托经过培训合格的乡村建设工匠、具有相应资质的建筑施工企业(以下统称为承建人)施工。个人建房宜采用个人委托建设的方式进行；集中建房鼓励采用招投标的方式发包，直接发包方式应当取得全体建房户的一致同意；农房建设利用集体资金或国有资金涉及基础设施和公共配套设施建设的，必须符合相关法律法规及规范性文件的规定进行发包。改作经营和三层及以上农房建设须严格执行《中华人民共和国建筑法》相关规定，按照基本建设程序进行管理。

2. 农房建设单位或个人应与承建人签订施工合同，确保建筑材料合格，明确质量安全责任、施工期限和双方权利义务。承建人必须遵守有关法律法规、施工操作规范和施工技术要求，加强现场施工管理并签订农村建房质量安全承诺。组织施工过程中，乡镇（街道）和村级组织应开展现场施工治理、质量与安全巡查（可通过购买服务方式），形成检查记录，并提供咨询服务和技术指导。鼓励购买建筑施工意外伤害保险和工程保险，确保施工质量和安全。村民住宅建设一定规模以上（集中统建）的，应由具备相应资质的施工企业承接施工；集中统建的项目应办理质量安全监督手

续，其质量安全管理纳入工程质量安全监督体系；村民自建住宅质量安全管理工作由乡镇（街道）人民政府（办事处）负责。

3. 农房建设时必须按规范设置厨卫，同时将房屋生活污水管道接入村庄污水管网，建房过程中对村庄绿化、道路、杆线、污水处理设备等公共设施造成损坏的，建房申请人应承担修复或赔偿责任。集中居住点的基础设施应与房屋工程同步设计，并纳入施工图审查、质量、安全管理范畴。乡镇（街道）要加强村民住宅建设质量安全管理，夯实“一案一档”档案归集责任制。2023 年底前，乡镇（街道）全面建立完善常态化农村房屋建设质量安全管理制度。

（六）加大违法建设整治力度

1. 加强农村建设用地审批，坚持农地农用，坚决制止耕地非农化，严守耕地红线。对农村新增违法占用耕地建房实行“零容忍”。强化乡村建设规划许可管理，严厉打击超审批面积、层数建房行为，大力整治违规搭盖彩钢屋顶、未按整体村庄风貌进行立面装修或“裸房”行为。

2. 建立健全网格化、片区化、责任化巡查机制，强化挂村领导、村两委干部的巡查责任。对违法建设做到及时发现，有效制止，发现正在进行的违法建设，责令违法建设当事人停止建设，并对违法建设依法按程序组织拆除。对超审批面积或超审批层数建房、违规搭盖彩钢屋顶、未按整体村庄风貌进行立面装修或“裸房”的，责令违法违规建设当事人立即整改，逾期未整改到位的，依法依规进行处罚。对存量问题，依法依规、稳妥有序分类处置。

3.对涉及违法建设的房屋，在违法建设处置决定执行前，公安部门不予编制房屋二维码。违法建筑不得作为生产经营场所。单位或者个人以违法建筑作为生产、经营场所申请办理相关证照、登记或者备案手续的，违法建筑处置决定执行完毕前，市场监管、文体旅游、公安、住建、消防等部门不予办理。单位或者个人为违法建筑申请办理供水、供电、供气手续的，违法建设处置决定执行完毕前，供水、供电、供气等单位不予办理。建设工程设计、施工单位不得承揽违法建筑的项目设计或者施工。

4.违法建设处置部门在对农村违法建设单位或者个人依法作出的行政处罚、行政强制等行政决定时，应同步共享给市信用办，纳入至市公共信用信息系统进行推送共享，依法对违法违规建设当事人在融资、担保、选举、招投标等方面予以限制。

四、责任分工

(一)建房人对农房质量和安全负总责，承担建设主体责任。农房设计、施工、材料供应等单位或个人分别承担相应的质量和安全责任。

(二)各行政村(社区)，在乡镇(街道)的指导下，加强对农村住房建设的日常巡查，对发现的违法行为予以劝阻、制止，并向职能部门和乡镇(街道)报告，在本村(居)范围内，做好农房建筑风貌管控工作。

(三)乡镇(街道)是本行政区域内农村住房建设管理的实施主体和责任主体，全面加强对辖区农村宅基地和村民住

宅建设的管理。设立农村住房建设管理机构，并配置相应管理人员，试点授予必要的管理权限，负责农房建设资料的审核、审批或上报市主管相关部门审批，定期对农村宅基地和村民住宅建设审批等管理工作情况开展核查、强化监管。进一步完善“一个窗口对外受理、多部门联动运行的农村宅基地建房联审联办”管理制度，按照有关规定负责实施农房建设规划许可、技术指导、验收管理和农房建筑风貌管控等工作。具体组织落实村庄规划编制、农村宅基地和村民住宅建设审批、村民住宅建设质量安全和建筑风貌监管、制止和查处违法违规建房等工作，组织农村建筑工匠参加技能培训。建立联合巡查机制，落实分管领导和包村干部责任，发挥村级组织和村级协管员作用，责任到岗到人。实行网络化管理，加强日常巡查监管，及时发现、有效制止农村村民非法占地建住宅行为。

（四）市农业农村部门负责加强对农村住房的宅基地有关管理（按兴农办〔2022〕21号文件执行）。

（五）市自然资源和规划部门负责加强对农村住房建设规划、农用地转用和不动产登记管理。

（六）市住建部门负责加强对农村住房建设施工质量、安全管理的技术指导。推广使用《兴化市农房设计与施工通用图集》，定期组织农村建筑工匠培训，建立农村建筑工匠信用管理机制，编制包含信用良好建筑企业和经培训合格本地工匠农房建设主体名录，建立农房质量安全监督检查和长效管理机制，加强农房质量安全宣传，提高村民和农村建筑

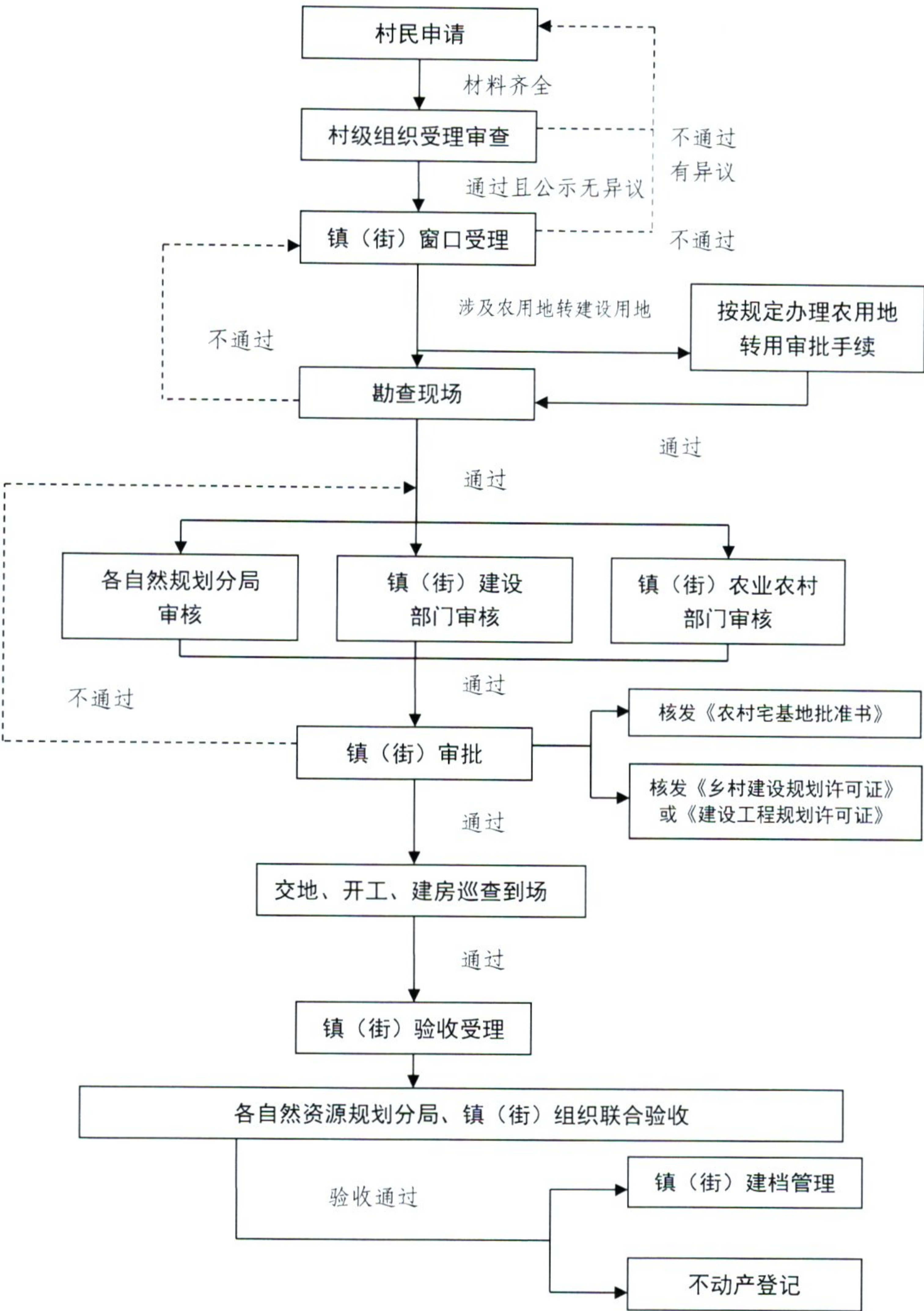
工匠质量安全意识，防止安全事故发生。

附件：1. 农房建设审批流程图

2. 农民集中居住区建房审批流程图

附件 1

农房建设审批流程图



附件 2

农民集中居住区建房审批流程图

