

临高县人民政府办公室文件

临府办〔2018〕131号

临高县人民政府办公室 关于印发《临高县农村宅基地建房管理 办法（试行）》的通知

各镇人民政府、加来农场，县政府直属各单位，各人民团体：

《临高县农村宅基地建房管理办法（试行）》已经十五届县政府第42次政府常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

临高县人民政府办公室

2018年9月2日

（此件主动公开）

临高县农村宅基地建房管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为规范我县农村居民建房，改善农村居住环境，促进城乡协调统筹发展，根据《海南省城乡规划条例》《海南省村镇规划建设管理条例》《中共海南省委 海南省人民政府关于加强城镇规划建设管理工作的实施意见》（琼发〔2016〕23号）、《海南省人民政府关于加强农房建设规划报建管理工作的通知》（琼府办〔2016〕165号）、《海南省建筑工程施工许可管理实施细则》（琼建管〔2016〕231号）及有关法律法规，结合本县实际，制定本办法。

第二条 本县行政辖区范围内在农村集体所有的土地上新建、改建、扩建住宅的，适用于本办法。

第三条 县建设主管部门负责指导和监督美丽乡村建设，负责指导和监管农村居民建房质量监督工作，指导农村危房改造工作，负责办理职责范围内的《建筑工程施工许可证》；县国土主管部门负责农村居民建房用地的统一管理和指导及房屋所有权登记工作；县规划主管部门负责实施乡村建设规划及农村居民建房的规划报建业务指导和管理，负责临城镇主城区范围内（开发边界内）的农村居民建房规划报建及验收；县综合行政执法局负责指导镇政府查处违法建设及违法用地行为，对权责范围内的违法建设行为进行查处；县公路主管部门负责国道、省道等职责范围内的违法建筑管控工作。各镇人民政府是辖区内农村居民建房管理的责

任主体，负责办理本辖区职责范围内的《乡村建设规划许可证》和《乡村建设工程施工许可备案证》，各镇（场）和相关部门各司其职，共同做好农村居民建房管理的相关工作，推进镇规划建设管理所、国土资源管理所联合工作机制。镇规划建设管理所和镇国土资源管理所实行联合办公，共同承担农村居民建房管理工作。

第四条 农村居民建房要坚持“四公开、三到场、二监督”的原则，即所在镇人民政府、农村集体经济组织对申请建房户应分别公开建房条件、申请建房户名单，公开建房规划报建审批程序，公开建房占地面积和地界四至范围及公开审批结果；镇规划建设管理所应派人选址定点到场，基础放线到场，竣工验收到场；自觉接受全体村民和上级主管部门监督。镇政府应明确各部门、各村委会管理职责及范围，有序组织辖区内农村宅基地建房的管理及实施工作。

第五条 农村宅基地建房必须遵循规划引领，有序建设；依法合规，节约用地原则；坚持政府主导，村民主体，一户一宅原则；坚持统一风貌，凸显地方特色的基本原则。

第二章 农村居民建房相关规定

第六条 农村居民建房用地须符合《临高县总体规划（空间类 2015-2030）》及经县政府批准实施的村庄建设规划；尚未完成规划编制或编制成果未经县政府批准的，可依据《临高县总体规划（空间类 2015-2030）》确定的乡村建设用地进行审批。

第七条 农村居民建房应在村庄规划指导下进行，应注重建筑

特色风貌管控，建筑形式应当采用坡屋顶形式；鼓励推广使用《海南省乡村特色民居建筑方案图集》等标准图集方案或县规划委员会推荐的建筑设计方案；鼓励以行政村或自然村为单位选用一种建筑风格造型，开展建筑风貌整治改造，确保一定范围内建房风格基本一致；鼓励采用装配式建筑。

第八条 农村宅基地建房应集约节约用地，以底层为主，不得超过三层，高度控制在 12 米以内，每户总建筑面积不超过 400 平方米，农村居民建房应留有适当的院落空间，建筑基底面积不宜大于宅基地面积的 75%。农村居民利用已有宅基地或在原有旧宅基地上进行翻修新建的，原宅基地面积超过 175 平方米，超出 175 平方米部分用地的容积率不得大于 1.5，且总建筑面积不超过 600 平方米。

第九条 临城镇主城区范围内（开发边界内）的农村居民自建房屋，由县规划主管部门审批核发《乡村建设规划许可证》；临城镇其他范围及其他镇辖区范围内的农村居民自建房屋，由镇人民政府审批核发《乡村建设规划许可证》，报县规划主管部门备案。

第十条 在临城镇主城区、镇区应符合片区控制性详细规划及城市设计对建筑高度、立面、色彩的具体要求，建筑面积按控规执行，可不受 400 平方米限制。历史文化保护区、风景名胜区、开发区等控制性详细规划区覆盖的区域内建房的农村宅基地应严格控制不超过 400 平方米。

第十一条 城市、镇控制性详细规划区覆盖范围内的“城中村”

和位于城郊结合部、公路铁路两侧、开发区和重点项目建设区周围、旅游景区和重点旅游规划区附近村庄的农村居民建房，鼓励通过整合宅基地集中兴建多联体、多层或公寓式住宅。

第十二条 农村居民建房报建受理对象：

- （一）国家建设、征地搬迁、灾毁等需要建房的；
- （二）城市基础设施建设，实施村镇规划或旧村改造必须搬迁的；
- （三）人均住房面积少于 20 平方米且现有住宅不宜改建或扩建；
- （四）在新申请宅基地上建房、在原有宅基地上拆旧房建新房、拆旧房后在新申请宅基地异址建新房，且符合要求的；
- （五）按有关法律法规可以申请建房的其他情形。

第十三条 属下列情形之一的，不批建房屋：

- （一）拟建用地已列入征收范围且征收部门明确不予建房的；
- （二）所在村庄已列入年度棚户区改造计划的；
- （三）在“多规合一”划定的乡村建设用地外，基本农田、生态保护红线范围内的；
- （四）占用道路规划控制红线、文物保护控制紫线、绿地范围控制绿线、城市地表水体保护控制蓝线、城市基础设施用地控制黄线建房的；
- （五）在消防、燃气、电力、泄洪通道、水利设施等规划用地范围内建房的；

(六) 参与私分、私占和非法买卖土地的，出售、出租、赠送住房的，将原有住宅改作其他用房后造成住房困难的；

(七) 宅基地有纠纷的，不服从按村镇规划统一安排用地的；

(八) 其他不符合国家、省、县法律法规规定的。

对未取得合法用地、建设手续的违法建筑，按省政府关于建立土地执法共同责任制度的有关要求，县供水、供电、供气等单位不得供水、供电、供气，相关主管部门应依法进行查处。

第三章 建房审批程序

第十四条 各镇政府以村（居）委会为单位配备专职规划建设协管员，确保每个村（居）委会至少有 1 名协管员，村域范围较大的村（居）委会，可酌情增配 1-2 名，具体人数由镇政府确定。

第十五条 农村村民建房必备材料：

(一) 建房户户口本（或户籍证明）、身份证、委托代理人身份证和授权委托书；

(二) 《临高县农村宅基地建房审批表》（以下简称《建房审批表》）；

(三) 《集体土地使用证》等不动产权属证书或建房用地权属证明（镇政府、村委会或村小组出具）；

(四) 建房户及施工人员（或单位）提供结构安全方面的承诺书（属加扩建房屋的提供）；

(五) 宅基地宗地坐标图（由镇国土所免费提供，统一使用大地 2000 坐标系）；

(六) 建筑设计图纸 (县规委会或镇政府规划建设所免费提供)。

第十六条 申请。本村庄内具有合理建房需求的, 以及合法继承农村房屋可依法确定其房屋宅基地使用权的建房户, 可依法申请建房。在村庄规划区内拟使用原有宅基地或闲置建设用地建房 (包括新建、改建和扩建), 应由建房户填写农村房屋建设规划报建申请表并附建房用地权属证明 (宅基地确权证明或村民小组同意建房用地意见书), 向村委会提出建房申请, 村委会经审核同意, 将同意建房用地意见书及报建申请表在村务公开栏公示, 公示期为 7 个工作日。公示期满无异议的, 建房户可直接向所在镇人民政府农村宅基地报建受理窗口申请核发乡村建设规划许可证。受理窗口应在 3 个工作日内将《建房审批表》等相关材料转乡镇规划建设管理所审核。

第十七条 审核及发证。镇规划建设管理所接到建房申请材料后, 应安排规划管理人员 7 个工作日内现场勘察, 审查建房户申报材料是否齐备、是否符合建房条件, 拟建房屋是否符合村庄规划等。对符合条件的, 建房户可选择县规委会或镇政府提供的设计图纸, 也可自行委托相应资质的设计单位设计图纸。申报材料与设计图纸获审查通过后, 镇人民政府在 7 个工作日内做出审查意见, 核发《乡村建设工程规划许可证》。不符合条件的, 将申报材料退回建房户, 并一次性告知不能办理的理由或需修改的事项等。

第十八条 备案。镇人民政府在核发《乡村建设工程规划许可证》15个工作日内应将建房报批有关材料报临高县规划委员会备案。

第十九条 施工备案。建房户应在开工建设前申请施工备案或办理《建筑工程施工许可证》。

宅基地自建建筑面积在400平方米以下或工程投资额在60万元以下的住宅项目，报乡镇规划建设管理所进行施工备案；建筑面积在400平方米以上（含400平方米）或工程投资额在60万元以上（含60万元）的住宅项目，由镇规划建设管理所汇总材料后报县住房和城乡建设局核发《建筑工程施工许可证》。

第二十条 放验线及竣工验收。房屋基础开挖前，建房户应书面告知镇规划建设管理所、镇国土所到场核验，镇规划建设管理所、镇国土所在接到申请之日起2个工作日内对放线情况现场核验，未经核验不得开挖基槽施工，逾期不派人到现场核验视为同意。

房屋竣工15日内，建房户应主动向镇规划建设管理所申请验收。农村宅基地自建建筑面积在400平方米以下或工程投资额在60万元以下的住宅，报镇人民政府核发竣工验收备案证书；建筑面积在400平方米以上（含400平方米）或工程投资额在60万元以上（含60万元）的住宅，镇规划建设管理所汇总材料后报县规划委员会核发竣工验收备案证书，验收内容应如下：

（一）房屋四至；

(二) 房屋外轮廓及立面色彩

(三) 房屋层数

(四) 房屋标高 (+0.00)

第二十一条 不动产登记。建房户应持《集体土地使用证》等不动产权属证书或建房用地权属证明、《乡村建设工程规划许可证》及建房竣工验收备案证书等相关证明材料向县不动产登记机构申请办理土地使用权及房屋所有权登记，符合登记条件的，由县不动产登记机构办理登记，核发不动产登记证书。

第四章 奖惩措施

第二十二条 县、镇各级政府及相关部门应多方筹措资金，给予依法报建的建房户补贴相关费用、免缴所有行政事业性收费，对依法报建并按批准方案建设，办理房屋不动产登记的建房户给予专项补贴。

(一) 补贴测量费（含宗地坐标、房屋测量）和建房图纸设计费等，纳入年度县级财政预算安排解决。

(二) 免缴城市基础设施配套费、价格调节基金、房屋所有权初始登记工本费等所有行政事业性收费。

(三) 给予依法报建且所建房屋建筑符合我县村庄风貌管控要求，取得不动产登记证书的新建住房户 1 万元/户专项补贴，该费用由镇政府统筹支付，资金由县级财政部门统筹安排，已经属于危房改造政策的建房户不再享受该项报建奖励。

第二十三条 未依法报建建房的，建房户所建建筑物（含构筑

物)均视为违法建筑,在土地、房屋征收时对该违法建筑不予补偿。

第五章 法律责任

第二十四条 镇人民政府及县各有关部门对农村居民建房实行监督、巡查管理,并建立农村村民违规建房举报制度,设立举报箱、举报电话,接受群众监督。发现违法用地和违法建设的,农村集体经济组织和村(居)委会要及时制止,并向镇规划建设管理所或国土管理所报告,由镇人民政府依法予以拆除,县综合行政执法部门进行业务指导及协助。

第二十五条 农村居民建房过程中不得损坏文物古迹、古树名木和风景名胜、军事设施、防汛设施,以及国家邮电、通信、输变电、输油管道等设施。如有损坏的,依照有关法律法规处理。

第二十六条 有关部门不得收取法律法规规定之外的其它费用;依法应当收取的费用,必须严格按照物价部门核准的收费项目和标准收取。如有违规收取费用的,按有关规定进行处理。

第二十七条 有关职能主管部门、镇人民政府和村(居)委会等单位工作人员有玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索取贿赂行为的,由其所在单位或上级主管机关给予行政处分;对有违规违纪行为的党员还应给予党纪处分;构成犯罪的,移交司法机关依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第二十八条 本办法实施前在农村宅基地上已建成的房屋,可

参照本办法补办或完善相关建房报建手续。

第二十九条 国营农场农房建设规划报建工作参照本通知执行。

第三十条 从本办法下发之日起纳入年度农村危房改造任务的农房实行农房建设规划报建制度。

第三十一条 本办法自正式下发起施行。

- 附件：
1. 临高县农村村民建房报建流程
 2. 临高县农村居民建房报批程序
 3. 临高农村居民建房规划报建审批表

