

南亨乡人民政府文件

南府发〔2024〕21号

关于印发《南亨乡农村住房建设管理办法》的 通 知

各村委会、乡属各单位：

现将《南亨乡农村住房建设管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

南亨乡人民政府

2024年11月28日



南亨乡农村住房建设管理办法

为规范农民建房，统筹城乡规划，节约集约用地和保护耕地，改善村容村貌和人居环境，根据《龙南市农村住房建设管理办法》，结合我乡实际，特制定本办法。

一、建房申请对象条件

农村村民符合下列条件之一的，可以以户为单位向本农村集体经济组织或者村民委员会申请建设住房：

（一）共同生活居住在同一住址的农村家庭成员，具备分户条件需要建设住宅；

（二）无农村自有住房或者现有人均住房面积低于三十平方米；

（三）现有住房属于危旧房需要拆除重建的；

（四）原有住房因灾害等原因损毁需要重建的；

（五）因国家、集体建设需要迁建或者按照政策实行移民搬迁的；

（六）因保护文物、革命遗址、古建筑等原因，原有住房已经被依法保护需要另行安置的；

（七）为改善住房条件，需要改建、扩建或者拆旧建新的；

（八）法律、法规规定的其他条件。

自愿退出现有宅基地的农村村民，可以以户为单位向本农村集体经济组织或者村民委员会申请参加龙南市人民政府、南亨乡

人民政府组织的集中住房建设。

二、农村村民申请建设住房，有下列情形之一的，不予批准

（一）不是本集体经济组织成员的，但是龙南市人民政府、南亨乡人民政府组织集中建房的除外；

（二）不符合一户一宅的；

（三）不符合乡镇国土空间规划、村庄规划的；

（四）将原有住房出卖、出租、赠与他人或者改作生产经营用途的；

（五）申请的宅基地存在权属争议的；

（六）申请人属于政府集中供养的特困人员的；

（七）法律、法规规定不予批准的其他情形。

三、农村村民住房建设选址及用地管理规定

（一）农村村民建房应严格按照村庄规划进行选址，对不符合村庄规划的一律不予审批。有序推进村庄规划编制，在村庄规划中为农村宅基地预留空间，合理划定宅基地建设范围，科学规划村民建房点，配套完善相关基础设施和公共服务设施，引导村民相对集中建房；

（二）引导村民充分利用农村危旧“空心房”整治整理出的集中建设用地进行建设，避免零星分散建房。村民建房应避开地质灾害易发区并严格落实农村乱占耕地建房“八不准”有关要求，严控超高超大；

(三) 村民建房选址应当避开公路沿线。确需在公路沿线建房的，其房屋边缘与公路边沟外缘的间距为：国道不少于 20 米，省道不少于 15 米，县道不少于 10 米，乡、村道不少于 5 米。在高速公路沿线两侧建房的，其房屋边缘与高速公路隔离栅栏的间距不少于 30 米。在铁路沿线两侧建房的，其房屋边缘与最外侧轨道的中心线的距离不少于 50 米；

(四) 村民一户只能拥有一处宅基地。村民建房占地面积每户不得超过 120 平方米，建筑层数不得超过 3 层，总建筑面积不得超过 350 平方米。

四、禁止在下列区域进行住房建设

(一) 永久基本农田和生态保护红线内；

(二) 饮用水水源一级保护区；

(三) 传统村落的核心保护区和历史文化街区、名镇、名村的核心保护范围；

(四) 文物保护单位保护范围；

(五) 崩塌、滑坡威胁区，泥石流沟内及沟口，坡度大于二十五度且岩土体结构松散等需要削坡建房的地段；

(六) 公路建筑控制区；

(七) 铁路建筑限界范围；

(八) 架空电力线路、地下电缆、光缆保护区；

(九) 石油、天然气管道保护范围；

(十) 河道、湖泊、水库管理范围，行洪、泄洪通道，堤防和护堤地；

(十一) 法律、法规规定的其他禁止住房建设区域。

五、审批申报材料

(一) 农村宅基地和建房(规划许可)申请表；

(二) 申请人身份证和户口簿；

(三) 建房承诺书，包含宅基地使用、质量安全、建筑风貌、建新拆旧等内容；

(四) 建房施工合同；

(五) 施工安全和房屋质量承诺书；

(六) 房屋设计图纸；

(七) 依法应当提供的其他材料。

六、农民建房审批程序

(一) 建房申请人向户口所在地集体经济组织或者村民委员会提交申请。集体经济组织或者村民委员会收到申请后，应当在十日内安排人员到现场查看，召开村民小组会议讨论，并将申请理由、拟用地位置和面积、建筑层数和高度、建筑色彩和风格、建筑朝向、相邻利害关系人意见、村民小组会议决定等情况在村民小组公示七日。符合申请条件的，村民委员会应当在公示期满后五个工作日内签署意见，上报南亨乡人民政府审批。

（二）南亨乡人民政府接受申请后，应当在十日内组织现场选址踏勘，经审核符合批准条件的，在接受申请后三十日内核发乡村建设规划许可证和农村宅基地批准书。不符合条件不予批准的，应当在十五日内书面告知建房申请人并说明理由。

农村住房建设涉及占用农用地的应当依法办理农用地转用审批手续，由南亨乡人民政府报市相关部门审批。

（三）农村村民取得乡村建设规划许可证和农村宅基地批准书后，应当在开工前向南亨乡人民政府提供住房设计图纸和书面放线申请。南亨乡人民政府应当自接到申请之日起三个工作日内，组织乡相关部门、村组相关工作人员和申请人等按照批准用地和规划许可实地丈量，现场钉桩、放线，确定建房具体位置。

（四）竣工验收后，建房村民应当在十五日内将建筑施工企业或者农村建筑工匠基本情况、施工合同、设计图纸、竣工验收情况等建房资料报南亨乡人民政府存档。核实不合格的，应当依法予以纠正；核实合格的，应当出具核实合格意见，并向农业农村、自然资源主管部门备案。

（五）村民自建房竣工后，凭农村宅基地和建房（规划）许可验收意见表向南亨乡便民服务中心不动产登记窗口申请办理不动产登记。

七、本办法自下发之日起实行，未尽事宜由乡党政联席会讨论决定。

八、原南亨乡人民政府 2018 年印发的《南亨乡农民建房用地管理办法》（南府发〔2018〕17 号）同时废止。

