

宁都县人民政府

宁府字〔2022〕37号

关于印发宁都县城市规划区内村民建房 管理办法的通知

各乡镇人民政府，县政府各部门，县属、驻县各单位：

现将《宁都县城市规划区内村民建房管理办法》印发给你们，
请认真抓好贯彻落实。



宁都县城市规划区内村民建房管理办法

第一章 总则

第一条 为加强宁都县城市规划区内农村居民（以下简称“村民”）住房规划建设管理，进一步规范村民建房行为，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《江西省城乡规划条例》等有关法律法规，结合我县实际，制定本办法（以下简称“办法”）。

第二条 本办法中所称村民是指宁都县户籍登记机关登记在册且属于宁都县城市规划区内的集体经济组织成员（原则上以2020年12月31日前登记为准，符合分户条件的，须经村、镇和县有关部门审核确认）。

第三条 本办法中所称村民建房是指在宁都县城市规划区内村民使用集体土地进行住宅房屋建设和对已建住房进行拆旧建新或维修加固、加层的行为。

第四条 本办法所称宁都县城市总体规划区，由宁都县人民政府在已编制宁都县国土空间总体规划（2020—2035）中划定，分为三个区域（附件1）：

1. 重点控制区，具体范围为：东至宁瑞公路、西至凌云大道、北至文鼎路、南至老鹰山省级森林公园。该区域内原则上不批建村民新建、扩建、改建房屋。

2. 从严管控区，具体范围为：东至武华山大道、西至翠微峰大道、北至翠微峰大道，南至兴泉铁路。该区域规划若干个村民集中建房小区（点），提供给符合条件的城区村民选址建房。

3. 一般管控区，该区域范围内村民建房需报宁都县建房审批

领导小组监管审批，具体范围为：

（1）重点控制区以外，翠微峰大道及武华山大道外侧 300m 内，为村民建房监管监控区；

（2）昌宁连接线两侧，道路垂直距离 300 米内。

第五条 宁都县自然资源局负责宁都县城市规划区内村民建房管控；乡镇人民政府负责宁都县城市规划区外村民建房管控。

第六条 宁都县城市规划区内村民建房用地的审批，要坚持分批、限量供地的原则，实施严格的计划指标管理，宁都县建设用地审批领导小组根据宁都县国土空间规划的有关要求，原则上每年下达村民建房供地计划和建房计划，每半年审批一次。计划的分配和落实由宁都县自然资源局具体负责。

审批坚持“严格规划用地选址、严格审批程序、严格建设规模、严格批后监管”的原则，按照“统一规划，统一设计、统一标准、统一建设、统一管理”的方式，与城市建设、秀美乡村建设有效结合，推行规划许可制度，房屋建筑风格应符合赣南乡村建筑风貌特色。

第七条 宁都县城市规划区内村民建房必须符合“一户一宅”政策，接受村民监督，做到公开、公正、合法。

第二章 选址及用地审批、管理

第八条 严格规划用地选址。由宁都县自然资源局及所在地乡镇人民政府按宁都县国土空间总体规划（2020—2035）及相关要求选好集中建房小区（点）。

宁都县城市规划区村民集中建房小区（点）选址在梅江镇、

竹竿乡已落实预留地、已收储征收零散土地、“空心房”拆除后的存量土地和村庄改造后的空闲土地中符合相关条件的地块，由宁都县自然资源局和乡镇负责做好规划，具体集中建房点选址和详细规划方案须报宁都县国土空间规划委员会审批。

第九条 选址原则。对符合本办法建房条件的村民，按照就近选址、往外延伸的原则，依次到上述规划建房点申报。经批准在本乡镇范围内建房的村民，可以跨行政村办理不动产权证。

第十条 宁都县城市规划区内村民集中建房点具体选址确定后，由所在地乡镇人民政府负责组织聘请具有相关资质规划设计单位进行详细规划方案设计，规划设计方案报宁都县国土空间规划委员会审批。

第十一条 严格资格审查。由户籍所在地乡镇人民政府负责资格审查，乡镇人民政府根据规划区内村民建房户提出的申请，对申请建房户的资格严格进行信息排查、比对和审核。

第十二条 申请条件：符合下列条件之一的村民，可以申请新建住宅：

1. 共同生活居住在同一住址的农村家庭（且原人均住房面积低于 30 平方米），因兄弟姐妹或者子女已达到法定结婚年龄，需要建房分开居住的；

2. 无房户：没有住房，靠借、租、寄等方式居住的；

3. 住房困难户：居住拥挤（原人均住房面积低于 30 平方米），需要分户且符合法定分户条件的；

4. 法律、法规、规章规定的其他条件。

村民有两个或两个以上子女，（且人均住房面积低于 30 平方米）且子女达到法定婚龄的，可以通过分户申请取得建房用地，

但是其中一个子女必须与父母共为一户。

第十三条 对存在下列情况的村民不纳入村民建房审批范围：

1. 已享受棚改或拆迁安置政策的；
2. 已享受廉租房、公租房政策的；
3. 已落实预留地并已审批在建或已开发建设的村小组村民；
4. 不符合一户一宅的法律规定的，或将原有住房出卖、出租、赠与他人或者改作生产经营用途的；
5. 存在买卖或者以其他形式非法转让土地或违法、违章建设行为的村民；
6. 不是本集体经济组织成员或者属于不承担本集体经济组织义务、不享受本集体经济组织权利的外挂户；
7. 原迁出地房屋未全部拆除的移民户；
8. 其他已享受农民建房政策的；
9. 法律、法规、规章规定的其他不符合申请建房条件的。

第十四条 严格审批程序，符合条件的村民建房按以下审批程序办理：

1. **个人申请**。符合申请建房条件的村民凭身份证、户口簿、结婚证、原住房土地证等有效证件，向所在村小组提出书面申请；
2. **村组初核**。根据个人申请，经村小组会议讨论通过后，将有关材料报村委会，核实是否符合村集体组织成员“一户一宅”条件，再报所在乡镇人民政府；
3. **乡镇审核**。由乡镇人民政府对村委会报送申请人情况，呈送宁都县住房保障安置服务中心、宁都县不动产登记中心、宁都县自然资源局等有关部门进行信息对比、排查、核实后，经乡镇

领导班子会讨论通过；

4. 张榜公示。经乡镇领导班子会讨论通过后，对符合条件的建房户进行张榜公示，公示期为七天；

5. 填写审批表。公示后无异议的，乡镇人民政府指导建房户填写《宁都县城市规划区内村民建房审批表》（附件2）一式肆份，审批表须由村小组组长、村委会主任、乡镇自然资源分中心、驻村乡镇领导、乡镇分管领导、乡镇长签名盖章，连同有关资料报宁都县自然资源局；

6. 综合审批。由县分管自然资源领导或宁都县建房审批领导小组组长组织主持召开综合审批会议，对乡镇上报的资料进行研判、审批；

7. 缴费办证。审批通过后，由宁都县自然资源局反馈给乡镇，由乡镇通知核准后建房户交纳相关报建规费、土地开发成本费，并办理《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》等相关手续。

第十五条 宁都县城市规划区内村民对自建房维修加固、加层行为的审批。对宁都县城市规划区内村民申请对自住房进行维修、加固、加层的，须符合宁都县国土空间规划要求，并经房屋安全鉴定机构鉴定符合房屋建筑安全的，报宁都县自然资源局审批后，填写《宁都县城市规划区内村民房屋维修加固、加层审批表》（附件3），方可开工建设。

第十六条 严控建设规模，宁都县城市规划区村民建房的房型应严格按宁都县国土空间规划委员会审批通过的规划设计方案执行（房屋建筑风格应符合赣南乡村建筑风貌特色）。提倡统建公寓小区模式，优先解决无房户、住房困难户的住房保障问题。

由政府统一规划、统一代建、统一配套、统一交付，按成本价由符合条件的村民回购，提供建筑面积 80 平方米、100 平方米、120 平方米、140 平方米四种户型房屋供选择。

在一般规划管控区内原则上不审批分散自建房。确实需要分户自建的，必须同时符合以下条件并经宁都县建房审批领导小组批准后方可实施：占地面积 90 平方米以内、三层以下（含）、每户总建筑面积 270 平方米以内、一律采用坡屋顶、建筑物檐口高不超过 10.5 米、一年内按照推荐户型自行建成并完成四周的所有市政配套设施。

第三章 批后管理

第十七条 村民建房由宁都县自然资源局负责牵头组织所在地乡镇人民政府、宁都县自然资源监察大队等有关单位共同实地放、验线。具体落实“五到场一公示”制度，即批前选址到场、建时放线到场、下地基验线到场、巡查监管到场、竣工验收到场；设立《建房规划公示牌》，将建房户姓名、规划占地面积、建筑总面积、建筑层数、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、建筑用地区位图、建筑单体平面图、立面图等情况进行公开公示。

第十八条 宁都县城市规划区内村民建房（集中建房点）建设完成（原建房屋必须自行拆除，原建房屋用地由宁都县自然资源局无偿收储后），经验收合格由宁都县自然资源局办理《建设工程竣工规划核实合格意见单》。宁都县不动产登记中心凭《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程竣工规划核实合格意见单》等为其办理《不动产权证书》。

第十九条 严格批后监管，建立村民建房违法违规建设巡查机制，按照属地管理、分级负责、疏堵结合、违法违规必究的原则进行管理。

村（居）委会、乡镇人民政府、工业园区管委会发现辖区内的违法建设行为应及时制止并通报相关部门。县供电、供水部门不得为违法建筑供电供水；县市场监管、税务、卫健、文广新旅、生态环境、气象、消防救援等部门不得为利用违法建筑房屋从事经营活动的单位和个人办理相关经营证照和登记、备案等行政许可手续；单位及个人不得租赁违法建筑；县电信、移动、联通、广电网络等单位不得为违法建筑提供服务，已提供服务的，应立即停止。

未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占地建设的，由宁都县农业农村局和宁都县自然资源局依法查处并责令退还非法占用的土地。

未经批准或未按照批准的要求进行房屋建设的，由宁都县自然资源监察大队依法查处。依法应当拆除的，由宁都县人民政府责成有关部门强制拆除。

第四章 责任追究

第二十条 采取欺骗手段骗取批准村民建房点土地建房的，所获批准无效，建房各项行政许可予以撤销，并由所在乡镇人民政府牵头责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用土地上新建的建筑物和其他设施。

第二十一条 非法买卖、转让及变相转让村民建房点土地使用权的，依据相关法律规定没收违法所得，并没收地上建筑物。

第二十二条 未取得《建设工程规划许可证》违法建设的住

房，按违法建筑依法拆除；违反《建设工程规划许可证》许可内容进行建设的，由宁都县自然资源监察大队责令其限期整改，整改不到位的，依法对其拆除。

第二十三条 严禁城镇居民和外地农业户在规划区范围内非法购地建房；严禁为城镇居民和外地农业户非法购地建造的住宅或购买村民的旧住宅办理相关手续，一经查实，按责任倒查严肃追责。

第二十四条 县相关职能部门、乡镇人民政府、村委会工作人员，在建房申请审查、审核、审批、监管和收费过程中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法依规给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五条 附 则

第二十五条 本办法实施后，因宁都县国土空间总体规划调整划入城市规划区范围的村民建房按本办法执行。

第二十六条 本《办法》自 2022 年 7 月 31 日起施行，施行五年。凡本级政府此前颁布的政策与本办法不一致的，以本办法为准。

- 附件：
1. 宁都县城市规划区内村民建房控制区域示意图
 2. 宁都县城市规划区内村民建房审批表
 3. 宁都县城市规划区内村民对自住房维修加固、加层审批表

附件 2

宁都县城市规划区内村民建房审批表

申请人姓名		乡镇村小组	门牌号			
联系人电话			家庭 人口		是否 无房户	
申请理由	申请人：					
建房位置		建筑占 地面积	m ²	层 数	建筑 面积	m ²
申请建房平面示意图						

<p>村小组意见 村小组长签字</p>		<p>村委会意见</p>	<p>村主任（签字）：</p>
<p>乡镇自然资源分中心意见</p>			
<p>驻村乡镇领导意见</p>			
<p>乡镇分管领导意见</p>			

<p>乡镇人民政府 审核意见</p>	<p style="text-align: right;">审核人： (盖章) 年 月 日</p>
<p>县自然资源局 审核意见</p>	<p style="text-align: right;">审核人： (盖章) 年 月 日</p>
<p>县城市规划 区内村民建 房综合工作 审批意见</p>	<p style="text-align: right;">审核人： (盖章) 年 月 日</p>

附件 3

宁都县城市规划区内村民对自住房维修加固、加层审批表

申请人姓名		乡镇村小组		门牌号			
联系人电话		家庭人口		房屋层数		房屋面积	m ²
申请理由	申请人:						
拟维修加固 加层情况	建筑占地:		m ² , 层数	层, 建筑面积:	m ²		
申请建房平面示意图							

宁都县人民政府办公室

2022年6月22日印发
