

潮州市人民政府文件

潮府规〔2018〕5号

潮州市人民政府关于印发《潮州市城乡村民住宅建设管理办法（试行）》的通知

各县、区人民政府（管委会），市府直属各单位，市各开发区、潮州新区管委会：

现将《潮州市城乡村民住宅建设管理办法（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。



公开方式：主动公开

抄送：市委各部委办，市人大办，市政协办，市纪委办，潮州军分区，市法院，市检察院，驻潮部队，中央、省驻潮各单位，各人民团体，各民主党派，各新闻单位。

潮州市人民政府办公室

2018年4月4日印发

潮州市城乡村民住宅建设管理办法（试行）

第一条 为规范我市城乡村民住宅建设，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国建筑法》和《广东省城乡规划条例》等法律、法规的规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 在潮州市城市规划区范围内使用集体所有土地（包括农村集体建设用地、宅基地等）建设城乡村（居）民住宅（以下简称村民住宅）及其监督管理等活动，适用本办法。

本办法所称的潮州市城市规划区，包括湘桥区、枫溪区及潮安区行政区域范围。

第三条 城乡规划、国土资源、住房和城乡建设等行政管理部门按照各自职责负责城乡村民住宅建设的规划、用地和建筑管理工作。

发展和改革、城市管理、公安消防等行政管理部门以及镇人民政府（街道办事处）按照各自职责，共同做好城乡村民住宅建设管理的相关工作。

第四条 城乡村民住宅建设遵循以下原则：

- （一）符合城乡规划、土地利用规划和相关技术规范；
- （二）节约、集约利用土地，适度集中布局；
- （三）建筑设计应当安全、实用、美观，体现村居地域特色。

编制和修改村庄规划，应当按照适度集中布局的原则规划城乡村民住宅建设用地。

第五条 城乡村民住宅建设应当优先利用空闲地、原有宅基地和未利用地，确需占用农用地的，应当依法办理农用地转用审批手续。

第六条 在城市（镇）建成区内进行城乡村民住宅建设的，应当按照适度集中布局的原则实行规划管理和用地管理，并由村（居）民委员会或者集体经济组织集中建设；但使用原有宅基地（含本办法施行前已分散布局的宅基地，下同）进行城乡村民住宅建设的除外。

在城市（镇）建成区外进行城乡村民住宅建设的，或者使用原有宅基地进行城乡村民住宅建设的，鼓励交由村（居）民委员会或者集体经济组织集中建设，也可以由村（居）民自行建设。

第七条 城乡规划对城乡村民住宅建设规划技术标准有规定的区域，按照城乡规划执行；尚未编制城乡规划或者已经编制城乡规划但对城乡村民住宅建设规划技术标准未作规定的区域，按照下列规划技术指标执行：

（一）村（居）民委员会或者集体经济组织集中建设城乡村民住宅的，其规划技术指标为：

1. 容积率：不大于 3.0；
2. 建筑密度：不大于 35%；
3. 绿地率：不小于 30%；

(二) 村(居)民自建城乡村民住宅的, 其规划技术指标为:

1. 建筑层数和层高: 建筑层数不得超过 4 层, 高度不得超过 15 米。

2. 建筑主朝向间距宜不小于 4 米, 次朝向间距宜不小于 2 米。住宅应在用地产权范围进行建设, 巷道宽度大于 4 米的, 如有村规民约, 由村委会提供书面证明后, 外挑阳台可适当超出用地产权范围, 外挑不宜超出 1 米, 阳台外侧距巷道中线不宜小于 2 米, 高度不低于 4 米。

3. 住宅的基础不得影响规划道路、巷道、四邻基础、地下管线及其他公共设施。

4. 中心城区及镇区外的临村庄住宅区小区路及组团路的住宅退让道路红线应当不少于 2 米; 中心城区及镇区内的临城市道路的住宅退让道路红线按城市控制性详细规划要求控制。

(三) 因历史原因, 造成宅基地与城乡规划用地性质不符, 但不占用规划道路、市政公共设施、文物保护单位、公共绿地、水域等规划控制用地的, 村(居)民确有迫切住房需求, 可申请报批手续; 其建筑层数不得超过 3 层, 高度不得超过 12 米。

用地已纳入“三旧”改造规划, 并且改造方案已报市、区人民政府(管委会)批准同意的, 应成片改造, 不得进行零星村民住宅建设; 用地已纳入“三旧”改造规划, 原则上应成片进行改造, 但两年内没有实施改造计划, 村(居)民确有迫切住房需求的, 经村(居)民委员会、镇人民政府(街道办事处)、

区三旧办书面同意，可申请报批手续。其建筑层数不得超过 3 层，高度不得超过 12 米。

第八条 城乡村民住宅建设实行分类管理：

（一）对村（居）民利用旧房屋、旧宅基地扩建、改建住宅自用的，建设者凭宅基地使用权证或村（居）委会确认的宅基地相关证件，按程序办理规划建设审批手续；在新规划的宅基地上新建住宅或用地面积 1 亩以内的村（居）民联建住宅，凭国土部门证明文件按程序办理规划建设报批手续。

（二）用地面积 1 亩以上的村（居）民联建住宅、村（居）民委员会或者集体经济组织集中建设城乡村民住宅的，凭土地使用权证或不动产权证按程序办理规划建设报批手续。

第九条 城乡村民住宅建设的审批管理遵循重心下移、简化程序、方便群众的原则。

第十条 城乡村民住宅建设涉及的审批部门应当按照职责做好相关审查工作：

（一）城乡规划行政管理部门负责审查：

1. 是否符合城乡规划；
2. 建筑面积、建筑层数、建筑间距、建筑高度等技术指标是否符合要求；
3. 依法应当审查的其他内容。

（二）国土资源行政管理部门负责审查：

1. 是否符合宅基地管理相关规定；
2. 是否符合土地利用总体规划；

3. 是否已办理用地手续;
4. 依法应当审查的其他内容。

(三) 住房和城乡建设行政主管部门负责审查:

1. 自行委托设计的, 设计单位是否符合资质要求;
2. 是否需要申领施工许可证;
3. 依法应当审查的其他内容。

(四) 公安消防机构负责集中建设的村(居)民住宅等建设工程的消防审查监督工作。

第十一条 村(居)民自建城乡村民住宅的, 由城乡规划、国土资源、住房和城乡建设等行政主管部门委托镇人民政府(街道办事处)办理审批手续, 镇人民政府(街道办事处)办理审批手续后应向委托的行政主管部门进行备案; 不具备委托条件的, 由城乡规划、国土资源、住房和城乡建设等行政主管部门办理审批手续。

第十二条 村(居)民自建城乡村民住宅的, 按照以下程序申请办理建设审批手续:

(一) 向所属村(居)民委员会递交申请材料。

(二) 村(居)民委员会应当将申请人现居住情况及申请建房等情况公示十个工作日以上, 无异议或者异议不成立的, 经村(居)民委员会签署意见后, 报送镇人民政府(街道办事处)。

(三) 镇人民政府(街道办事处)受城乡规划、国土资源、住房和城乡建设等行政主管部门委托办理审批手续的, 应当自

受理申请之日起二十个工作日内对申请材料进行审核，符合条件的，办理相关审批手续；不符合条件的，书面通知村（居）民委员会，由其书面告知申请人并说明理由。尚未实行委托审批的，由城乡规划、国土资源、住房和城乡建设等行政管理部门办理审批手续。

第十三条 用地面积 1 亩以内的村（居）民联建、村（居）民委员会或者集体经济组织集中建设城乡村民住宅的，按照以下程序申请办理建设审批手续：

（一）提出集中建设方案和分配方案并公示十个工作日以上，无异议或者异议不成立的，经村（居）民会议或者村（居）民代表会议讨论同意，由村（居）民委员会向镇人民政府（街道办事处）提出申请。

（二）镇人民政府（街道办事处）受城乡规划、国土资源、住房和城乡建设等行政管理部门委托办理审批手续的，应当自受理申请之日起二十个工作日内进行审核，符合条件的，给予办理相关审批手续；不符合条件的，书面告知申请人并说明理由。尚未实行委托审批的，由城乡规划、国土资源、住房和城乡建设等行政管理部门办理审批手续。

第十四条 用地面积 1 亩以上村（居）民联建、村（居）民委员会或者集体经济组织集中建设城乡村民住宅的，由村（居）民委员会或者集体经济组织提出集中建设方案和分配方案，并公示十个工作日以上；无异议或者异议不成立的，经村（居）民会议或者村（居）民代表大会讨论同意，由村（居）民委员

会向镇人民政府（街道办事处）提出申请；经镇人民政府（街道办事处）同意后向城乡规划、住房和城乡建设行政主管部门申请办理规划、建设审批手续，建设项目应严格按城市规划要求执行。

第十五条 申请人在办理城乡村民住宅建设审批手续时，应当向镇人民政府（街道办事处）或各行政主管部门提供以下材料：

（一）城乡村民住宅建设申请表。

（二）户口簿及家庭成年成员的身份证复印件。

（三）村（居）民委员会签署的书面同意意见，属村（居）民委员会或者集体经济组织集中建设城乡村民住宅的，还需提供集中建设方案和分配方案。

（四）土地使用权证、不动产权证、宅基地使用权证明材料或国土资源行政主管部门的审核意见，属改建、扩建或者翻建原住宅的，还需提供原住宅的权属证明材料。

（五）住宅设计图，建筑层数在二层以上（含二层）的，应当由具备资质的建筑设计单位设计。

第十六条 城乡村民住宅未依法办理相关审批手续的，不得开工建设。

第十七条 建设单位或者个人应当自取得城乡建设规划许可证等审批手续之日起一年内依法施工建设，需要延期的，应当在期满三十日前申请办理延期手续，延长期限不超过六个月。

逾期未依法施工建设的，城乡建设规划许可证等审批证件自行失效。

第十八条 建设单位或者个人应当按照审批要求进行建设，不得擅自变更；确需变更的，应当依法申请办理变更手续。

第十九条 城乡村民住宅开工建设前，建设单位或者个人应当向城乡规划行政主管部门申请验线。城乡规划行政主管部门应当自受理申请之日起5个工作日内进行验线。

城乡村民住宅建设竣工后，建设单位或者个人应当就建设工程是否符合审批内容，向城乡规划行政主管部门申请核实。

城乡规划行政主管部门可以委托镇人民政府（街道办事处）实施规划验线和核实。城乡规划行政主管部门已经委托镇人民政府（街道办事处）办理规划审批手续的，应当一并委托其实施规划验线和核实。

第二十条 城乡村民住宅建设工程未经城乡规划、国土资源、住房和城乡建设等行政主管部门或其委托的镇人民政府（街道办事处）审批的，有关单位不得为其办理供电、供水、供气、有线电视接入等手续。

第二十一条 相关行政主管部门应当将受委托的镇人民政府（街道办事处）和受委托实施的审批内容予以公布。

相关行政主管部门和镇人民政府（街道办事处）应当将城乡村民住宅建设的申请条件、申报审批程序、审批工作时限等向社会公开。

村（居）民委员会应当将村（居）民建房申请和审批情况在村（居）务公开栏上进行公示。

第二十二条 相关行政主管部门和镇人民政府（街道办事处）应当向村（居）民宣传住宅小区规划、建房技术标准、质量安全、减灾防灾、生态环境保护和配套设施建设等相关规定。

第二十三条 城乡规划行政主管部门、城市管理行政执法部门和镇人民政府（街道办事处）应当加强对本辖区内城乡村民住宅建设情况的监督检查，有关单位和个人应当配合监督检查，如实提供与监督检查事项有关的文件、资料。

村（居）民委员会发现本辖区内的城乡村民住宅建设存在违法情形的，应当立即制止并报告镇人民政府（街道办事处）处理。各镇人民政府（街道办事处）应落实属地管理责任，依法及时处置有关违法建设行为。

第二十四条 饶平县人民政府可参照本办法，结合本地实际出台相关管理规定。

第二十五条 本办法自颁布之日起施行，有效期至 2019 年 12 月 31 日。《潮州市人民政府办公室关于加强市中心城区农村集体建设用地管理有关问题的通知》（潮府办〔2013〕14 号）同时废止。