



汕头经济特区农村村民住宅建设管理办法

(2014年10月14日汕头市人民政府令第158号公布 自2014年12月1日起施行 根据2016年12月3日汕头市人民政府令第172号《汕头市人民政府关于修改〈汕头经济特区既有住宅增设电梯办法〉等16件规章和规范性文件的决定》第一次修正 根据2019年4月26日汕头市人民政府令第189号《汕头市人民政府关于修改〈汕头经济特区农村村民住宅建设管理办法〉的决定》第二次修正)

第一条 为规范农村村民住宅建设，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》等法律、法规的基本原则，结合汕头经济特区（以下简称特区）实际，制定本办法。

第二条 在特区范围内使用集体所有土地建设农村村民住宅及其监督管理等活动，适用本办法。

第三条 区（县）人民政府应当加强对本行政区域内农村村

民住宅建设管理工作的领导。

自然资源、住房和城乡建设等行政管理部门按照各自职责负责农村村民住宅建设的规划、用地和建筑管理工作。

发展改革、农业农村、生态环境、城市管理和综合执法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，做好农村村民住宅建设管理的相关工作。

第四条 农村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，实行先规划后建设；

（二）节约、集约利用土地，适度集中布局；

（三）建筑设计应当安全、适用、经济、美观，体现村居地域特色，鼓励采用农村村民住宅通用设计图。

编制和修改村庄规划，应当按照适度集中布局的原则规划农村村民住宅建设用地。

本条第一款第三项规定的农村村民住宅通用设计图，由市自然资源行政管理部门会同市住房和城乡建设行政管理部门编制，并免费向村（居）民提供。

第五条 农村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）规划区内进行农村村民住宅建设的，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）进行农村村民住宅建设的除外。

在城市（镇）规划区外进行农村村民住宅建设的，或者使用原有宅基地进行农村村民住宅建设的，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）民自建。

第七条 在城市（镇）规划区内由村（居）民委员会或者集体经济组织集中建设农村村民住宅的，不得建设低层联体式或者单户独院式住宅。

鼓励村（居）民委员会或者集体经济组织集中建设农村村民住宅小区。有关行政管理部门在用地安排、行政许可等方面给予便利。

第八条 城乡规划对农村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农村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农村村民住宅的，其规划技术指标为：

1.容积率：不大于 4.5，且不小于 1.5。

2.建筑密度：不大于 40%。

3.绿地率：按照《汕头经济特区城市绿化条例》规定的标准执行；确因条件限制，达不到规定标准的，应当按不小于 15%控制。

4.停车率：不小于 12%。

5.建筑间距：主朝向间距单方按建筑物高度的 0.3 倍退距，并按照《汕头经济特区城乡规划建设技术规定》中住宅建筑间距的计算方法执行；次朝向间距按照《汕头经济特区城乡规划建设技术规定》中住宅建筑间距退距的计算方法执行。

6.其他规划技术指标按照城乡规划有关技术规定执行。

（二）村（居）民自建农村村民住宅的，其规划技术指标为：

1.建筑层数和层高：建筑层数不大于 6 层；建筑层高首层不大于 4.5 米，其他层高不大于 3.5 米。

2.建筑间距：新安排宅基地应当按要求预留消防通道和建筑间距，建筑主朝向间距不小于 6 米，次朝向间距宜不小于 4 米，在采取防火分隔等消防措施的基础上次朝向间距可适当减小；在

原有宅基地上建设的，应当采取防火分区等补救措施满足消防要求，每栋建筑应当至少有一侧设置供消防车通行、停靠的消防车道。

3.临村民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，临40米以下城市道路（含绿化带）的住宅退让道路红线应当不少于4米，临40米以上城市道路（含绿化带）的住宅退让道路红线应当不少于6米，并满足与相邻建设用地的间距。在原有宅基地上建设，无法满足上述条件的，住宅建筑结构及施工范围不得突出相邻道路（含绿化带）红线，并满足与相邻建设用地的间距。

第九条 农村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 农村村民住宅建设涉及审批部门应当按照职责做好相关审核工作，其中：

（一）自然资源行政管理部门负责审核：

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.是否符合宅基地管理相关规定；



- 4.是否符合土地利用总体规划；
- 5.是否已办理用地手续；
- 6.依法应当审核的其他内容。

（二）住房和城乡建设行政主管部门负责审核：

- 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.依法应当审核的其他内容。

第十一条 村（居）民自建农村村民住宅的，自然资源、住房和城乡建设管理方面的审批手续由相关行政主管部门委托镇人民政府（街道办事处）办理，并向委托的行政主管部门备案。镇人民政府（街道办事处）暂时不具备审批技术条件的，区（县）人民政府可以采取过渡措施，由镇人民政府（街道办事处）统一收件后送相关行政主管部门办理审批手续。

区（县）人民政府应当为镇人民政府（街道办事处）履行农村村民住宅建设管理职能提供必要的工作条件。自然资源、住房和城乡建设等行政主管部门应当加强对受委托的镇人民政府（街道办事处）的业务培训和指导。

第十二条 村（居）民委员会或者集体经济组织集中建设农村村民住宅的，实行牵头部门统一收件和答复，相关审批部门提

前介入、集中联审。集中联审可以采取会议研究、书面征求意见等形式，采取书面征求意见形式的，参与联审有关行政管理部门应当在七个工作日内答复牵头部门。

前款规定的牵头部门，由区（县）住房和城乡建设行政管理部门承担，市人民政府另有规定的除外。

第十三条 村（居）民自建农村村民住宅的，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内，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）受自然资源、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十个工作日内对申请材料进行审核，符合条件的，办理核发乡村建设规划许可证等审批手续；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，镇人民政府（街道办事处）自收到申请材料之日起三个工作日内报送相关行政管理部门办理审批手续，并协助做好相关告知工作。

第十四条 村（居）民委员会或者集体经济组织集中建设农村村民住宅的，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内，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，并由村（居）民委员会签署意见后，报送镇人民政府（街道办事处）；

（二）镇人民政府（街道办事处）应当自受理申请之日起三个工作日内进行审核，符合条件的，提出审核意见报送牵头部门；不符合条件的，书面告知申请人并说明理由；

（三）牵头部门应当自受理申请之日起十个工作日内，组织自然资源、住房和城乡建设、发展改革、生态环境等行政管理部门进行联审，联审意见认为符合条件且不需办理建设工程基本建设审批手续（以下简称基建审批手续）的，办理规划许可等审批手续；不符合条件的，书面告知申请人并说明理由。

按照前款第三项规定联审后，认为符合条件但依法需要办理基建审批手续的，由自然资源行政管理部门出具规划审批意见，参与联审有关行政管理部门将办理基建审批手续依法需向本部门提供的材料书面告知牵头部门，牵头部门将规划审批意见和办理基建审批手续依法需要提供的材料一并书面通知镇人民政府

（街道办事处），由其组织申请人向有关行政管理部门办理基建审批手续，相关部门应当按照联审意见依法办理。

第十五条 申请人在办理农村村民住宅建设审批手续时，应当向镇人民政府（街道办事处）提供以下材料：

（一）农村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农村村民住宅的，还需提供集中建设方案和分配方案。

（四）宅基地使用权证明材料或者自然资源行政管理部门的审核意见，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）四至范围和工程图纸资料；建设三层以上住宅的，提供具备资质的设计单位、人员绘制的设计图，或者直接选用有关部门提供的通用设计图。

（六）参与联审有关行政管理部门要求提供的其他材料。

第十六条 农村村民住宅未依法办理规划许可或者其他建设审批手续的，不得开工建设。

第十七条 建设单位或者个人应当自取得规划许可证件之

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不超过六个月的延长期，但延长次数不得超过一次。逾期未依法施工建设的，规划许可证件自行失效。

第十八条 规划许可证件应当明确建设用地位置、建设规模、规划用地界线及面积、使用功能、建筑高度、建筑间距要求等内容。

建设单位或者个人应当按照规划许可证件的规定进行建设，不得擅自变更；确需变更的，应当依法向自然资源行政主管部门申请办理变更手续。

第十九条 建设单位或者个人应当依法委托具备资质的建筑施工企业或者具备相应建筑施工技能的农村建筑工匠施工，并签订施工合同，明确质量安全责任、质量保证期限和双方权利义务。

第二十条 农村村民住宅开工建设前，建设单位或者个人应当向自然资源行政主管部门申请验线。自然资源管理部门应当自受理申请之日起五个工作日内进行验线。

农村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规划许可证件的内容，向自然资源行政主管部门申请核实；经核实合格后依法组织竣工验收。

村（居）民自建农村村民住宅的，规划验线和核实可由自然资源行政管理部门委托镇人民政府（街道办事处）实施。

第二十一条 农村村民住宅建设工程未经自然资源行政管理部门核实合格的，建设单位或者个人不得组织验收和投入使用，有关部门不得办理工程质量竣工验收备案、权属登记等手续，供水、供电、燃气等单位不得办理相关开户接入手续。

第二十二条 村（居）民委员会或者集体经济组织集中建设的农村村民住宅竣工验收合格后，应当按照经村（居）民会议或者村（居）民代表会议讨论通过的分配方案分配住房，分户办理权属登记手续。

第二十三条 农村村民住宅建设规划档案由自然资源行政管理部门管理，并按规定移送城建档案管理机构。

第二十四条 相关行政管理部门和镇人民政府（街道办事处）应当将农村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。

第二十五条 相关行政管理部门和镇人民政府（街道办事处）应当向村民宣传住宅小区规划、建房技术标准、质量安全、

减灾防灾、环境保护和配套设施建设等相关规定。

鼓励社会各方面技术力量支持农村村民住宅建设,有条件的地区可组建农村村民住宅建设技术服务机构,为农村村民住宅建设服务。

第二十六条 自然资源行政管理部门、城市管理和综合执法部门和镇人民政府(街道办事处)应当加强对本辖区内农村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农村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。

第二十七条 未依法取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行农村村民住宅建设,在镇辖区范围内的,由镇人民政府责令停止建设、限期改正,逾期不改正的,依法强制拆除,自然资源行政管理部门应当予以配合;在街道辖区范围内的,由自然资源行政管理部门责令停止建设、限期改正,逾期不改正的,依法强制拆除,街道办事处应当予以配合。

前款规定由自然资源行政管理部门查处的城乡规划违法行为,在实行城市管理相对集中行政处罚权制度的区域,由城市管理和综合执法部门负责查处。

第二十八条 对本办法施行前已建成的农村村民住宅，区（县）人民政府应当组织开展普查登记；对违法建筑应当根据实际情况制订整治方案，通过依法补办手续、拆除、没收等方式分类整治。对于暂时不能拆除或者没收的违法建筑，应当将其纳入管控，督促当事人消除安全隐患。

第二十九条 本办法自 2014 年 12 月 1 日起施行。