

乐清市人民政府文件

乐政发〔2020〕22号

乐清市人民政府 关于印发《乐清市个人住宅建设管理 办法》的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，市政府直属各单位：

《乐清市个人住宅建设管理办法》已经十六届市政府第二十二次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真遵照执行。



(此件公开发布)

乐清市个人住宅建设管理办法

第一章 总 则

第一条 为进一步加强我市个人住宅建设管理，改善城乡人居环境，提升城乡建设品位，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》《农业农村部、自然资源部关于规范农村宅基地审批管理的通知》（农经发〔2019〕6号）《浙江省城乡规划条例》《浙江省自然资源厅、浙江省农业农村厅、浙江省住房和城乡建设厅关于印发农民建房“一件事”办事指南的通知》（浙自然资函〔2019〕47号）等法律法规及上级行政规范性文件规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 我市个人住宅建设活动适用本办法。

本办法所称个人住宅建设，是指在我市行政区域内符合条件的村民和居民（以下简称村<居>民）在集体土地或者国有土地上新建、改建和扩建个人住宅的行为。

本办法所称改建是指在原用地范围内对原住宅进行改造或者重建的建设行为；扩建是指扩大原住宅用地范围的建设行为。

第三条 乡镇人民政府（街道办事处）负责集体土地上个人住宅建设用地审批（含用地资格预审）；受市政府委托负责国有土地上符合条件的个人住宅建设用地审批。

市自然资源和规划局负责个人住宅建设国土空间规划、土地利用计划和规划许可等工作，在国土空间规划中统筹安排宅

基地用地规模和布局，满足合理的宅基地需求，依法办理农用地转用审批和规划许可等相关手续。

市住建局负责《建设工程规划许可证》《乡村建设规划许可证》发放和建设工程规划核实工作。

市农业农村局负责农村宅基地改革和管理工作，建立健全宅基地分配、使用、流转等管理制度，完善宅基地用地标准，指导宅基地合理布局、闲置宅基地和闲置农房利用；组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查，及时将农民建房新增建设用地需求通报市自然资源和规划局；参与编制国土空间规划和村庄规划；对乡镇人民政府（街道办事处）宅基地管理进行业务指导和监督。

其他相关部门依据各自职责，积极配合做好个人住宅建设有关工作。

第四条 村民委员会或者村集体经济组织要健全宅基地申请审核有关制度，确保宅基地分配使用公开、公平、公正，做好个人住宅建设管理相关工作。

第五条 个人住宅建设应当符合国土空间等相关规划，并遵循合理布局、节约用地的原则。

第二章 规划控制

第六条 按照城乡建设和发展需要，市域范围内划分为重点控制区域和一般控制区域。

重点控制区域的范围详见附件 1,重点控制区域以外的区域为一般控制区域。市政府根据城乡发展需要适时调整重点控制区域范围。

重点控制区域细分为一级控制地带和二级控制地带。下列区域为一级控制地带,其他重点控制区域为二级控制地带:

(一) 30 米以上规划道路红线外两侧 50 米内的区域;

(二) 规划功能为非住宅类用地(不包括以住宅为主要功能的混合用地)的区域;

(三) 已列入旧城、旧村及城中村等改造范围的区域;

(四) 市政府确定的其他区域。

第七条 根据控制区域不同,对个人住宅建设按照以下规定进行分类管理:

(一) 一级控制地带内只允许不扩大建筑规模的改建,禁止新建和扩建单间式住宅;

(二) 二级控制地带内只允许改建,禁止新建、扩建单间式住宅;

(三) 一般控制区域内鼓励建设公寓式住宅。

第八条 在重点控制区域内已形成整幢建设的成排房屋,其中未建的用地规模在 100 平方米以下的插花闲置地,不宜建设公寓式住宅的,可以新建单间式住宅。

第九条 严格控制与规划不符合的房屋进行重建。但是存在安全隐患或者因自然灾害造成的毁坏性房屋,可以修复加固;无法修复加固的,优先予以拆迁安置;近期无法落实拆迁安置

并鉴定为 D 级危房的，在乡镇人民政府（街道办事处）出具近期无法落实拆迁安置的意见后，允许原拆原建（不提高原建筑高度、不扩大原建筑规模），对不占用城市道路、不影响近期规划实施的，可以适当放宽到 3 层。

第十条 国有土地上的单间式住宅（非房地产开发项目）除在原址仍按单间式进行不扩大建筑占地规模的改建外，可以单独或者联合申报改建公寓式住宅，但最高不得超过 6 层。国有出让土地上的公寓式住宅或单间式住宅，符合规划要求，经批准同意追加房屋建筑面积的，应当补缴土地出让金。

第十一条 单间式住宅层数不得超过 6 层，建筑高度不得超过 21 米。

第十二条 单间式住宅间距以满足日照要求为基础，综合考虑采光、通风、消防、防灾、管线埋设、视觉卫生等要求。

单间式住宅布置应当符合规划，但在审批时可以根据实际情况在规划具体位置一米范围内调整，不再重新修改规划，并应当按照相关技术规定重新核算并确定建筑层数。

第十三条 在旧区内建设单间式住宅，北侧为单间式农居且层数在 3 层以上的，位于南侧的拟建建筑与北侧住宅的建筑间距按照以下方法确定：

（一）拟建建筑高度超过 14 米的，建筑间距应当不小于自身建筑高度的 0.8 倍；

（二）拟建建筑高度在 14 米以下的，建筑间距应当不小于自身建筑高度的 0.6 倍，且不小于 4 米。

第十四条 村民委员会或者村集体经济组织应当对本村个人住宅建设进行统筹规划，合理布局。

城镇建设重点控制区域内除按照控制性详细规划划分地块进行整体改造外，建设公寓式住宅前，村民委员会或者村集体经济组织应当报请乡镇人民政府（街道办事处）组织编制地块方案；一般控制区域内建设公寓式住宅的，根据需要编制地块方案。

第十五条 对尚不能按照地块方案实施连片整体改造的，可以在地块方案规划范围内划分便于近期建设的若干独立实施区域，按照统一规划、分步建设的原则实施局部改造。在独立实施区域制定分配方案后可以按栋进行建设。

第十六条 独立实施区域的划分应当符合以下规定：

（一）控制红线内规划建筑离界距离满足技术规定或者对红线外现状合法建筑日照分析符合规定；对区域外原已达不到日照标准的建筑，不得降低其原有日照标准；

（二）四至为不足 24 米规划道路的，以道路中心线为界；

（三）各独立实施区域之间的界线应当重合。

第三章 用地控制

第十七条 严格控制占用耕地建设住宅，尽量规划和使用原有宅基地、村内空闲地。

个人建房用地禁止选址在地质灾害易发区。

第十八条 村（居）民利用集体土地建设单间式住宅，其所拥有的住宅占地面积之和不得超过下列标准：

（一）家庭人口 6 人以上为大户，使用耕地的，不得超过 125 平方米；使用其他土地的，不得超过 140 平方米；

（二）家庭人口 4 至 5 人为中户，使用耕地的，不得超过 90 平方米；使用其他土地的，不得超过 120 平方米；

（三）家庭人口 3 人以下为小户，使用耕地的，不得超过 60 平方米；使用其他土地的，不得超过 90 平方米。

已有宅基地，在标准面积内再申请耕地建房的，原有宅基地面积按照 70%折算成耕地面积。

审批时还应当考虑自然间的完整性。

第十九条 集体土地上的单间式房屋原拆原建的，其住宅占地面积不受户籍、家庭人口限制，但不得大于 140 平方米。

宗地四至有部分移位或者房屋形状、朝向发生变化，在保持用地面积、土地性质不变、未影响相邻权利人合法权益并且符合规划控制的情况下，视为原拆原建。

第二十条 村（居）民利用集体土地单独或者联合建设公寓式住宅的，套型面积一般不超过 160 平方米，建筑面积按照下列规定审批，审批时应当考虑套的完整性：

（一）新审批的大户不超过 480 平方米、中户不超过 360 平方米、小户不超过 240 平方米；

（二）已有单间式住宅再申请建设公寓式住宅的，公寓式住宅建筑面积按照可报批单间式住宅占地面积的 4 倍计算；

(三) 拆除原有单间式住宅后联合建设公寓式住宅的(包括原址建设和因道路规划控制和村庄改造引起的异地建设),其建筑面积不超过下列标准:

1. 4层以下的房屋,最大建筑面积为其房屋合法占地面积的4倍;

2. 5层以上的房屋,最大建筑面积为其房屋合法建筑面积的1倍;

3. 已确定使用权或者房屋所有权的道坦、简易房(厕所、猪舍、柴基等),最大建筑面积为其合法占地面积的1倍。

低于10层且建筑高度不超过27米的公寓式住宅可以由村民联合申报,10层以上或者建筑高度超过27米的公寓式住宅由村民委员会或者村集体经济组织按照基本建设程序申报。

第二十一条 符合下列条件之一的村(居)民可以以户为单位由户主申请建房,属于新申请宅基地、户主年龄超过60周岁的,原则上由子女申请建房:

(一) 无房或者住房困难的;

(二) 危旧房需要改造或者房屋自然损毁的;

(三) 因地质灾害避让或者旧村改造等原因拆迁安置的;

(四) 无住房,且经批准回乡落户的退伍军人,回乡定居的华侨、港澳台同胞、外籍华人,烈士家属,原定销户、自理口粮、蓝印户口的居民,也可以在原籍地申请建房用地;

(五) 其他需要申请建房的情形。

建房户向户口所在村村民委员会或者集体经济组织提出书

面建房申请，村民委员会或者集体经济组织会议通过，并出具会议纪要，其中第四款涉及人员申请建房，需要经村民代表会议或者村集体经济组织社员代表会议集体讨论决定。

第二十二条 具有下列情形之一的，视同已分户：

（一）未分户的家庭，子女达到法定结婚年龄的；

（二）原夫妻双方已离婚超过3年或者未到3年一方已再婚的。

第二十三条 具有下列情形之一的，建房用地申请不予批准：

（一）1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施以后，通过审批、继承、交换、赠与、转让等方式所得的宅基地或者国有划拨土地上的建筑物已达最大土地审批面积标准，全部或者部分转让后（调剂除外）再申请建房用地的；

（二）原审批土地面积已达土地审批标准，在征收时已按当时市场价给予货币补偿、房屋产权调换或者土地置换再申请建房用地的；

（三）因地质灾害避险移民、下山移民等原因已享受安置再申请建房用地的；

（四）在旧城、旧村及城中村等改造区域内申请建房用地的；

（五）违法建设住宅行为未处罚到位申请建房用地的；

（六）析产前家庭原有宅基地面积已经达到分户后各户限额标准，户主或者家庭成员再申请建房用地的；

(七) 其他不予批准的情形。

第二十四条 农村村民的建房人口，按照建房户户口簿内记载的农业人口数确定，其中已婚尚未有子女和已领取独生子女证的，可以增加一个人口计算，但下列人员不计入建房人口：

- (一) 已批准建房的人员；
- (二) 在户口簿中非本户直系亲属的在册人员；
- (三) 国家机关和事业单位工作人员、国有企业职工。

父母属本村村民且无住房，但与建房申请人分户，申请人无兄弟姐妹的，父母按实际人口计算；有兄弟姐妹的，父母可以按 1 人计算。

下列农村村民家庭成员在本村虽无常住户口，但可以计入建房人口：

- (一) 原户籍属农业户口的复转退军人（不包括已在外结婚定居人员）、现役军人、在校学生和在监狱服刑人员；
- (二) 户籍在本市的配偶和子女；
- (三) 未享受国家相关住房优惠政策的蓝印户口、移民农转非、自理口粮等人员；
- (四) 其他人员。

第二十五条 现有宅基地无法满足居住需求，本村村民可以通过买卖、赠与等方式调剂宅基地使用权，但是调入方调入的宅基地与原有宅基地面积之和不得超过规定标准，调出方可以在规定面积标准内再申请新建或者扩建住宅。

调剂宅基地由调剂双方当事人共同向所在村村民委员会或

者村集体经济组织提出申请，报乡镇人民政府（街道办事处）批准，并办理土地变更登记。

第四章 建设审批程序

第二十六条 在集体土地上建设住宅的，建房户应当按照下列程序进行申报：

（一）建房户向所在村村民委员会或者村集体经济组织提出申请，取得村民委员会或者村集体经济组织的书面同意意见；

（二）建房户委托相应测绘资质的测绘机构进行拟建房地块城乡规划红线图测绘，同时出具土地利用现状图和总体规划图。测绘时需经所在村村民委员会或者集体经济组织现场确认；

（三）建房户向乡镇人民政府（街道办事处）提出个人住宅建设资格预审申请。符合条件的，乡镇人民政府（街道办事处）出具《个人建房资格预审结果告知书》；

（四）建房户向市自然资源和规划局提出个人住宅建设用地规划许可申请，在城镇规划区内的，市自然资源和规划局出具《建设用地规划许可证》；在乡、村庄规划区内的，市自然资源和规划局出具《规划初审意见联系单》；

（五）拟建房地块属农用地或未利用地的，由市自然资源和规划局组件上报农用地专用或未利用地转用审批；

（六）建房户向乡镇人民政府（街道办事处）提出用地审批申请，取得《个人建房用地批准书》；

(七) 建房户向市住建局提出申请，在城镇规划区内的，市住建局出具《建设工程规划许可证》；在乡、村庄规划区内的，市住建局出具《乡村建设规划许可证》；

(八) 建房户在建设工程完毕后，向市住建局提出规划核实申请，对符合建设要求的，市住建局出具《建设工程规划核实确认书》。

在国有土地上建设住宅的，参照城镇规划区内集体土地上住宅审批流程进行审批(建房户直接向乡镇人民政府<街道办事处>提出申请)。

第二十七条 对建房户的建房申请，村民委员会或者村集体经济组织应当进行讨论；建设公寓式住宅的，村民委员会或者村集体经济组织应当根据地块方案足额确定建房户名单及分配方案。

第五章 监督管理

第二十八条 设计单位在编制建筑施工图纸时应当严格以城乡规划和规划设计条件为依据，不得突破。

第二十九条 要加强个人住宅施工过程监督，各乡镇人民政府(街道办事处)、市自然资源和规划局、市住建局和村级组织要建立和落实农村宅基地管理共同责任机制，严格落实“四到场”制度，做到建筑定位放线到场、基槽验线到场、施工过程到场，竣工核实到场，有关责任人员须到场签字。有条件的乡镇

（街道）可将建筑定线放线到场提前至拟建地块申请审批前测绘环节进行。

第三十条 工程竣工后建房户应当委托有相应测绘资质的单位进行竣工测量和不动产测量并出具测量报告，作为规划核实和不动产登记的依据。

第六章 附则

第三十一条 历史文化名村、历史文化街区和风景名胜区内个人住宅建设应当遵守相关法律法规和已制定的规划，不适用本办法。

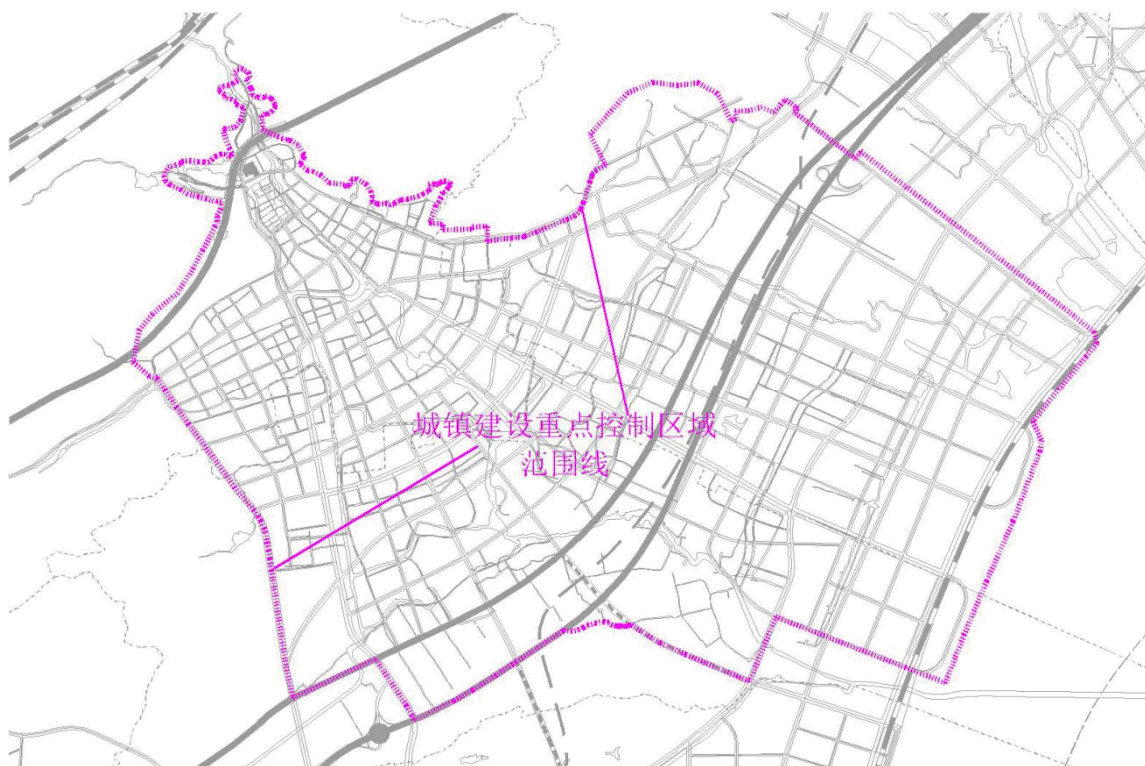
第三十二条 国有土地上的房屋原有土地边界不规则或者压占城市道路规划路幅、建筑退让区域、消防通道的，在批准改建时，可以适当调整土地边界，但不得扩大占地面积；涉及使用集体土地的，还需经所在村村民委员会或者村集体经济组织同意。

第三十三条 本办法自 2020 年 4 月 20 日起施行。2015 年 6 月 29 日发布的《乐清市人民政府关于印发乐清市个人住宅建设管理办法的通知》（乐政发〔2015〕55 号）同时废止。

- 附件：1. 城镇建设重点控制区域范围图
2. 乐清市个人住宅建设审批流程图

附件 1

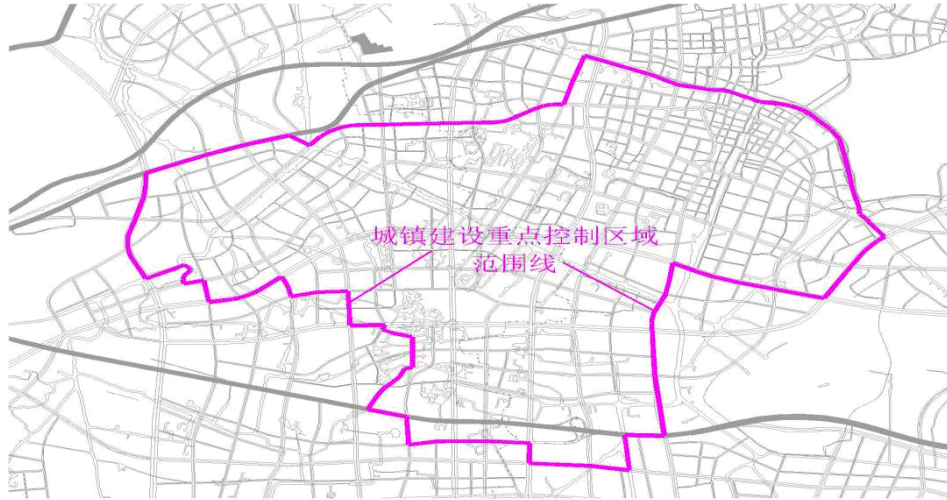
城镇建设重点控制区域范围图（乐盐片）



注：

1. 涉及乐成街道北门社区、金溪社区、银溪社区、东门社区、南门社区、西门社区、景贤社区、湖上岙村；
2. 涉及城东街道后所社区（后所股份经济合作社、白沙股份经济合作社、半沙股份经济合作社、蛎灰窑股份经济合作社、坝头股份经济合作社）、东山南社区；
3. 涉及城南街道南山社区（限原万岙村、原前山村，下同）、宋竹社区（原盖竹村、原宋湖村）、良港社区（原水深村、原马车河村、原县浦村）、石马社区（原石马南村、原石马北村、原石马捕捞村）、南岸社区（原南岸村、原南岸捕捞村）、南草垟社区（原南草垟村）、清和社区、百岱村。

城镇建设重点控制区域范围图（柳白片）



注：

1. 涉及柳市镇长虹社区（原长虹村）、麻园村（原潭头村、原长丰村）、上园社区（原上园村）、前街社区（原前街村）、柳江村（原上来桥村、原黄七甲村、原吕庄村）、翔金垱村、里马村（原三里村、原马仁桥村）、上池村、新桥村（原前西村、原后西村、原东村村）、新民村、周林村（原林宅村、原塘沿周村）、横带桥村（原横带桥西岸村、原横带桥东岸村）、西仁宕村、长道坦村（原尚宅村、原长道坦村）、薛宅村（原捞新村、原薛宅村）、前垱洞村、凰屿村（原西凰屿村、原东凰屿村、原社头村）、蟾东村、仙垱村（原仙垱村）、象山村、浹底村（原浹东村、原浹西村、原长春村）、金丝河村（原金西村、原金东村）、排岩头村（原排岩头村）；
2. 涉及北白象镇白塔王社区（原白塔王村、原象南居、原象东居）、西才村、东才村、三重炉村、王家店村、南才村、前西漳村（原前西漳村）、后西漳村、樟湾村（原樟湾村）、前程村（原前程村）、前岸村（原前岸村、原白象村）、前西岑村、后西岑村、水潭村、江夏村（原前五宅村、原七宅村、原三房村）、长安村（原四房村、原大新村）、大星村、蒋家桥村、联芳村（原鹤浹村）、金炉村、大港村、山东村、桥兴村（原桥下村）、小港村（原小港村、原潘珠垱村）。

城镇建设重点控制区域范围图（虹桥片）



注：

涉及虹桥镇上陶社区（原上陶村）、东街社区（原东街村）、七村、八村、河深桥社区（原河深桥村）、东垞村、钱家垞村、连桥村、邵东吕村、大仙垞村（原仙垞陈村、原下仙垞村）、南屿社区（原一村）、西街村、三村、四村、建强村、黎明村、杏南村（原吴宅村、原田垞季村、原周宅村、原潘宅村）、龙坦村、邬家桥村、长山村（原塔桥村、原武宅村）。

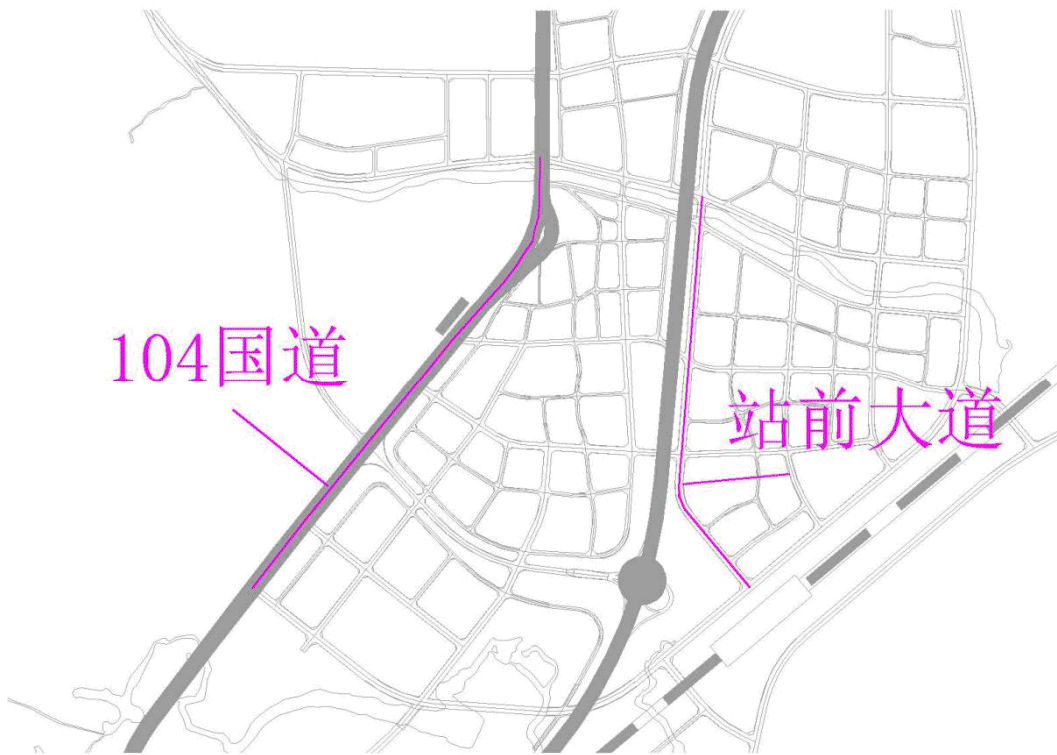
城镇建设重点控制区域范围图（大荆镇）



注：

涉及大荆镇荆山社区（原荆南村、原三官庙村、原肖包周村、原荆东村、原东里村）、云泽社区（原西一村、原西二村、原石门村、原高地村、原下干村）、蔗湖村。

城镇建设重点控制区域范围图（雁荡镇）



注：

站前大道（听涛路至雁山路）、104国道（雁山路至高速出入口）道路边线两侧 50 米范围为城镇建设重点控制区域，涉及雁荡镇站前社区泽前片（原泽前村）、白溪街村、上詹村、上阳村上黄片（原上黄村）。

乐清市个人住宅建设审批流程图



抄送：市委各部门，市人大、政协，市人武部，市法院，市检察院，
各人民团体，各民主党派。

乐清市人民政府办公室

2020年3月20日印发
