

邵阳县人民政府办公室文件

邵政办发〔2021〕46号

邵阳县人民政府办公室 关于印发《邵阳县县城规划区个人建房 管理办法》的通知

各乡镇人民政府，场管委，县工业集中区管委会，县直相关单位：

《邵阳县县城规划区个人建房管理办法》已经县人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

邵阳县人民政府办公室

2021年7月16日

邵阳县县城规划区个人建房管理办法

第一章 总 则

第一条 为保障县城总体规划顺利实施，规范县城规划区内个人建房，有效遏制个人违法违规建房行为，依据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》等法律法规规定，以及《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》《湖南省农村住房建设管理办法》《湖南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《湖南省自然资源厅关于落实自然资源部以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革等相关文件精神的通知》等相关政策要求，结合邵阳县实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于县城规划区内个人新建、改建、扩建房屋的建设管理工作。

第三条 本办法所称县城规划区为《邵阳县县城总体规划（2000-2020）（2011年修订）》中确定县城规划区范围。包括：凤凰社区、大岭社区、石湾社区、沙坪社区、双合社区、桂竹山社区、红石社区、峡山社区、梅子院村、楠木村、书堂山村、大坝村、罗吉村、玉田村、榨木桥村、白羊铺村、云山村、海棠村、坪田村、塘坪村、兴安村。具体范围以图件为准。

第四条 本办法所称个人建房指县城规划区内集体经济组织

成员占用本集体经济组织的土地（以下称农村村民建房）以及个人使用国有土地建设独栋住宅及附属建（构）筑物的行为。

第五条 县城规划区原则上严格控制个人建房，按照保障民生，立足当前经济社会发展需求的原则，将县城规划区划分为一级规划控制区、二级规划控制区和三级规划控制区，对个人建房实行分区管理。

县人民政府根据县城发展需要对个人建房区域划分进行动态调整，调整后及时向社会公布。

第六条 严禁任何单位和个人非法买卖、租赁集体土地建房。严禁任何单位和个人以建自住房为由，变相从事房地产开发。

第七条 因征地搬迁安置的，按照县政府征地搬迁安置政策执行；经批准实施棚户区改造的，按县政府棚户区改造有关政策执行。

第八条 个人已取得国有土地使用权尚未建设的，按照本办法规定禁止建设的，经土地使用权人申请，县自然资源局报县人民政府批准后，按照有关规定给予补偿并收回土地使用权。

第九条 县城规划区内个人建房实行许可制度，限期建设；批准期限内未建设的，可以依法延期；延期未获批准或超过批准期限未建设的，许可自动失效。

第二章 区域划分

第十条 一级规划控制区分 3 个片区，一片区为洛湛铁路一

祖老山路—富康路以北建成区—凤凰街—建设大道—夫夷水—石湾路—海棠路两侧建成区—邵阳县一中—红州—邵塘大道—育才路—开元大道—红州路以北 600 米范围内的区域；二片区为夫夷水以西梅子院村规划鹭洲路与资汇路两侧建成区内的区域；三片区为桂竹山社区夫夷街及河西街两侧建成区—万宝路以西建成区内的区域。

一级规划控制区即为国有土地管理区，主要包括：2005 年土地利用数据库和第二次土地调查数据库中均为建设用地的认定为国有土地，2020 年底前经省级以上人民政府批准的国有土地，均按国有建设用地进行管理。

第十一条 二级规划控制区：一级规划控制区范围以外，呼南高铁—S223—洛湛铁路—G207 国道—G356 以南 750 米—G207 国道以西 1200 米—Y043 环城公路以南 200 米—桂竹山社区与向阳村村界—建设大道以南 200 米—夫夷大道—兴安村与桂竹山社区村界—夫夷水—S317 以北 150 米—翰林街—中医院康养中心—秋田街—S317 以北 150 米—海棠路以西 200 米—红州路以北 1500 米—洛湛铁路—红石物流园—二广高速连接范围内的区域。

一级、二级规划控制区包括整拆整建区和非整拆整建区。

整拆整建区包括以下四个区域（保留院落除外）：

（一）工业集中区整拆整建区：东至洛湛铁路，南至夫夷大道，西至海棠路，北至红洲路；

（二）城西整拆整建区：梅子院村夫夷水以西，规划鹭洲路与资汇路两侧建成区；

(三) 塑胶产业园整拆整建区：东至 G207 国道，南至规划开元大道与茶都路交汇处，西至 G207 国道以西 1200 米，北至 Y043 环城公路；

(四) 非整拆整建区为一级、二级规划控制区范围以内整拆整建区范围以外的区域。

第十二条 三级规划控制区：县城规划区以内，一级、二级规划控制区以外的区域。

三级规划控制区道路和电力线路控制标准如下：

(一) 公路两侧边沟外缘起：邵塘大道不少于 100 米、国道不少于 20 米、省道不少于 15 米、县道不少于 10 米、乡道不少于 5 米，在高速公路沿线建房的，其房屋边缘与高速公路隔离栅栏的间距不少于 30 米。在公路、铁路、机场建筑控制区内，不得新建、改建、扩建建筑物或构筑物。

(二) 电力线路边线向外延伸所形成的两平行线区域按照电压等划分电力设施保护区，在一般地区各级电压导线的边线延伸距离如下：1-10 千伏为 5 米、35-110 千伏为 10 米、154-330 千伏为 15 米、500 千伏为 20 米。

第十三条 各区域的具体位置和范围以“邵阳县县城规划区个人建房管理分区规划图”为准，该规划图与本办法一并公布实施。

第三章 区域管理

第十四条 一级和二级规划控制区内（保留院落除外）原则

上不再审批新占土地的个人建房用地。整拆整建区（保留院落除外）不得审批任何个人建房，保留院落和非整拆整建区有合法土地权属来源依据且符合城市规划或者村庄规划的可以改扩建。申请房屋改建时，房屋周边有少量空闲土地可以利用、符合规划要求且无纠纷的，可以申请扩建，扩建一般不得超过 50 平方米。符合分户条件农村新增宅基地原则上只允许在村庄规划确定的村民建房点建房。

第十五条 一级规划控制区内非整拆整建区的土地严格实行有偿使用，鼓励已按划拨方式取得建设用地使用权的个人以协议方式受让土地，土地出让金按不低于即时评估价 40% 的标准收取，新建（扩建）土地以出让方式供地，按即时评估价的 100% 收取土地出让金。

第十六条 一级规划控制区内现有房屋经鉴定属于危房，符合城市规划要求，原则允许原址进行危房改建，但不得超过 4 层，限高 16 米，满足主要技术经济指标的最高不得超过 6 层，限高 24 米。

第十七条 二级规划控制区内的非整拆整建区确实有个人新建住房需求，且符合“一户一宅”等建房条件（详见第二十一条）的，按“合理布局、相对集中、方便生产生活”的原则，科学选址，统一安排在保留院落预留的新增建房集中点，并在村庄规划中予以落实。

第十八条 三级规划控制区按农村建房，实行规划控制，规

划建房标准应符合村庄规划要求。

第十九条 规划区内所有的个人建房不得超过批准范围修建任何形式的围墙。

第四章 审批条件

第二十条 按照集约节约用地原则，原则上使用原有宅基地改建、扩建、新建房屋。需要另行申请宅基地的居民，严格按照《中华人民共和国土地管理法》《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》《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《湖南省农村住房建设管理办法》（湖南省实施《中华人民共和国城乡规划法》办法）规定申请宅基地。

第二十一条 个人建房坚持“一户一宅”原则，凡属且必须符合以下条件：

（一）申请人须为本集体经济组织成员，持有拟建房所在地合法户籍证明，且具有完全民事行为能力的成年人；

（二）申请人无住房、现有住房明显不足或现状住房已成危房确需改建的，且申报前无出租、转让、闲置、赠予宅基地，无出售住宅或将住宅改作其它用途的情形；

（三）因国家、集体建设需要，原宅基地被征收或占用，没有进行迁建安置或货币补偿安置的；

（四）因发生或防御自然灾害以及实施村镇规划、土地整治需要迁建的；

（五）因户籍迁移成为本村集体经济组织成员，经集体经济组织分配承包责任田土，并承担本集体经济组织成员同等义务，且在原籍没有宅基地或宅基地已依法处置的；

（六）因外出打工、上学、参军入伍、服刑等特殊原因将农业户口迁出，现户口回迁后继续从事农业生产，并承担本村集体经济组织成员同等义务，且无住房的农业人口；

（七）其他法律法规及政策性规定条件。

第二十二条 村民申请宅基地，有下列情形之一的，不予批准：

（一）申请住宅用地不符合县城总体规划、控制性详细规划或村庄规划、土地利用总体规划的；

（二）涉及占用农用地未办理农用地转用审批手续的；

（三）不同意将原宅基地退还集体的；

（四）一户一子（女）家庭有一处以上（含一处）宅基地的；

（五）将原住宅出售、出租、赠与他人或擅自改作生产经营用途的；

（六）户口虽已迁入，原籍住房未拆除、未退出或未依法处置的；

（七）原有宅基地面积已达到规定面积标准或能够解决分户需要的；

（八）申请宅基地未确权或土地权属有争议的；

（九）原有住宅拆迁时已按房屋拆迁安置规划进行了安置的；

（十）夫妻双方均为农业户口，双方户口未迁至同一集体经济组织，其中一方已有宅基地的；

（十一）有非法占地建房行为，尚未依法处理到位的；

（十二）非户主申请的；

（十三）国家法律法规及政策规定或县人民政府规定不予批准的。

第二十三条 农村居民申报建房建筑规模和宅基地面积标准执行《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》和《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》，农村村民建房用地面积以4人户为基准每户不超过120平方米，每增加一人增加20平方米，独生子女户可以增加20平方米。每户总用地面积标准为：占用耕地不得超过130平方米，占用其他土地不得超过180平方米。

第二十四条 申请户人口核算必须符合下列规定：

（一）与申请人在同一户口本上的直系亲属常住人口，且为本集体经济组织成员；

（二）申请人已婚尚未有子女的，可增加一个核算人口。

第二十五条 农村村民建房分户的基本原则：

（一）独生子女户，不论几代人，为一个家庭户型；有两个以上农业户口子女的，有子女已达适婚龄且已嫁娶的，经公安机关分户可作为两个以上家庭户型，但父母必须伴靠一农业户口子女建房；

（二）夫妻关系存续期间分户的只认定一户；离婚一年以上且未共同生活或离婚后一方又另行结婚的可以认定分户；

（三）与父母共同生活的外嫁女及未婚子女不能和父母分户；

（四）本办法未规定的其他特殊情形，应提交村民代表大会按“一事一议”集体讨论决定，经乡镇人民政府协同相关部门审核后公示认定。

第五章 审批程序

第二十六条 县城一级规划控制区由县自然资源局管理，建房户资格由组、社区、乡镇人民政府审查核实后，县自然资源局办理《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》后方可开工建设；二级规划控制区内个人建房由县自然资源局、县农业农村局、乡镇人民政府共同管理，建房户资格由组、社区（村）、乡镇人民政府审查核实后，县自然资源局会同乡镇人民政府现场踏看并签署联审意见，由县自然资源局办理《建设用地规划许可证》乡镇办理宅基地批准书；三级规划控制区内个人建房按农村村民建房办理，县自然资源局经办股室会同乡镇人民政府现场踏看，在不影响远期规划情况下由乡镇人民政府办理《乡村建设规划许可证》和《宅基地批准书》。

第二十七条 申请县城规划区个人建房，按以下程序办理：

申请人提出书面申请，经申请人所在村（社区）原小组村民在申请报告上签字盖指印同意后，报村（社区）签署意见后报政务服务窗口受理，镇人民政府和县自然资源局安排用地规划工作人员实地勘查和初审符合条件的，县自然资源局向镇人民政府出

具《邵阳县县城规划区个人建房规划许可审批联系函》，申请人向镇人民政府提交相关审批资料和《联系函》，经乡镇人民政府审核办理《宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》，报县自然资源局办理《建设用地规划许可证》，申请人按照《乡村建设规划许可证》上批准用地面积做好建筑整体设计图，再向县自然资源局申请办理《建设工程规划许可证》后方可开工，并由县自然资源局会同乡镇自然资源局办现场放线和基础完工验线，验线符合审批要求的方可进行主体施工建设，验线不符合审批要求的由县城市管理和综合执法局责令改正，否则按违法建设予以处理。

第二十八条 申办《建设工程规划许可证》需提交以下材料：

- （一）个人建房申请表；
- （二）土地使用权属证明文件、宅基地批准书、《出让合同》房屋所有权证复印件（验看原件）；
- （三）《乡村建设规划许可证》或《建设用地规划许可证》
- （四）建筑总平面图（比例 1: 500）和单体设计方案（平面图、立面图、剖面图，比例 1: 100 或 1: 200）；
- （五）县自然资源局认为需要提交的其它材料。

第六章 竣工核实

第二十九条 经批准建房办理《建设用地规划许可证》，规划区内建房人应当在工程竣工后向县自然资源局申请竣工核实，办理《乡村建设规划许可证》在工程竣工后向当地乡镇人民政府核实验收；县自然资源局及当地乡镇人民政府受理申请后应当在

10个工作日内进行现场核实，出具验收核实意见书。

第三十条 竣工验收应提交以下资料：

- （一）《建设工程规划许可证》或《乡村建设规划许可证》；
- （二）《宅基地批准书》或土地出让合同等土地权属来源资料；
- （三）竣工规划核实图、宗地图、房屋质量安全证明；
- （四）其他法律法规所规定的资料。

第三十一条 个人建房通过规划验收方可办理不动产登记，经核实不符合规划许可要求的，转入行政处罚程序，依法进行处理。

第七章 过渡保障

第三十二条 在整拆整建区内，无房户和经有关部门认定的住房困难户、危房户，在该区域的整拆整建工作尚未启动前，可以根据自身的具体情况，自主选择以下过渡方式之一暂时解决住房问题：

- （一）向住建部门申请公租房；
- （二）向住建部门申请租房补贴，具体标准以县人民政府确定的当年度公租房租赁标准执行；
- （三）现有房产占规划道路红线或在建设项目范围内的危房，由县人民政府征拆机构收购，由建设业主单位落实征收资金。

第八章 监督检查及法律责任

第三十三条 村委会（社区）、乡镇人民政府、场管会、工

业集中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、文旅广体、环保、气象、消防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。

第三十四条 未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占地建设的，由县农业农村局和县自然资源局依法查处并责令退还非法占用的土地。

第三十五条 未经批准或未按照批准的要求进行房屋建设的，由县城市管理和综合执法局依法查处。依法应当拆除的，由县人民政府责成有关部门强制拆除。

第三十六条 违反本办法第四条规定违规开发出售房屋的，县自然资源部门不得办理相关手续，并按有关法律法规进行处理。

第三十七条 县农业农村局、县自然资源局、县住建局、县城市管理综合执法局、县林业局、县市场监督管理局、电力、通讯等部门（单位）和所辖乡镇人民政府、场管委、村委会和社区的工作人员，为违法用地、违法建设提供服务或办理相关手续的，依法依规依纪追究相关责任人责任；在个人住房建设规划管理和用地审批工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法依规从严追究相关人员责任，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第九章 附 则

第三十八条 本办法出台之前，建房资格审核通过没有提交资料申请办理规划许可的，一律依据本办法执行。

第三十九条 塘渡口镇行政区域内不在规划区范围的村，其个人建房参照本办法的三级规划控制区建房规定执行。

第四十条 各乡镇场参照执行。