栾政〔2019〕 号

栾川县人民政府

关于印发栾川县城乡建设用地和居民建房管理暂行办法的通知

各乡（镇）人民政府，县人民政府有关部门，各有关单位：

《栾川县城乡建设用地和居民建房管理暂行办法》已经县政府同意，印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

2019年5月31日

栾川县城乡建设用地和居民建房管理

暂行办法

第一条 为加强土地资源管理，规范栾川县城乡建设用地和居民建房行为。根据《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例、《中华人民共和国城乡规划法》和《河南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》《洛阳市城乡规划条例》等法律法规规定，制定本办法。

第二条 栾川县县域内依法应当报请国家、省、市、县人民政府批准的建设用地的申请、审查、报批和实施及居民建房的规划管理适用本办法。

第一部分 城乡建设用地管理

第三条 县自然资源行政主管部门负责建设用地的申请受理、审查、报批工作。

第四条 在建设项目审批、核准、备案阶段，建设单位应当向建设项目批准机关的同级自然资源行政主管部门提出建设项目用地预审申请。

受理预审申请的县自然资源行政主管部门依据土地利用总体规划、土地使用标准和国家土地供应政策，对建设项目的有关事项进行预审，出具建设项目用地预审意见。

第五条 在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围外，单独选址的建设项目使用土地的，建设单位向县自然资源行政主管部门提出用地申请。

建设单位提出用地申请时，应当提交下列材料:

（一）建设项目用地申请书;

（二）建设项目批准、核准或者备案文件;

（三）建设项目初步设计批准或者审核文件。

建设项目拟占用耕地的，要提出补充耕地方案;建设项目位于地质灾害易发区的，还要提供地质灾害危险性评估报告。

第六条 任何单位和个人进行建设需要使用土地的，应当向县自然资源行政主管部门提出申请，县自然资源行政主管部门对符合条件的建设用地申请自收到申请之日起三十个工作日内拟定农用地转用方案、补充耕地方案、征收土地方案和供地方案，编制建设项目用地呈报说明书，经县人民政府审核同意后，报上一级自然资源行政主管部门审查。

兴办乡镇企业、乡（镇）村公共设施、公益事业和居民建设住宅，经依法批准可以使用本集体经济组织农民集体所有土地。

第七条 建设项目需占用国有农用地的，由县自然资源行政主管部门拟定农用地转用方案、补充耕地方案和供地方案。

建设项目需占用农民集体所有建设用地的，由县自然资源行政主管部门拟定征收土地方案和供地方案。

建设项目需占用国有未利用地的，按照《土地管理法实施条例》的规定办理。

第八条 建设项目需要使用国有划拨土地的，建设单位按照相关法律法规的规定，向县自然资源行政主管部门提出建设用地申请，经审查符合条件的，报县人民政府批准。

第九条 建设单位以出让方式取得国有土地使用权的，应当按照国务院规定的标准和办法，缴纳土地使用权出让金和其他费用后，方可使用土地。

第十条 乡镇企业、乡（镇）村公共设施、公益事业、农村居民住宅等乡（镇）村建设，需要按照村庄和集镇规划，合理布局，综合开发，配套建设。建设用地需要符合乡（镇）土地利用总体规划和土地利用年度计划。

农村集体经济组织使用乡镇土地利用总体规划确定的建设用地兴办企业或者与其他单位、个人以土地使用权入股、联营等形式共同举办企业的，建设单位按照相关法律法规的规定，向县自然资源行政主管部门提出申请，符合条件的报县级人民政府批准。其中涉及转用农用地的，依法办理审批手续。

乡（镇）村公共设施、公益事业建设，需要使用土地的，经乡镇人民政府（管委会）审核，向县自然资源行政主管部门提出申请，符合条件的报县人民政府批准。其中涉及占用农用地的，依法办理审批手续。

第十一条 农村居民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地面积不得超过省、市规定的标准。按照批新交旧的原则，农村居民在取得新批宅基地后，原有宅基地一律收归村集体所有。

农村居民建住宅，需要符合乡（镇）土地利用总体规划，并尽量使用原有的宅基地和村内空闲地。

农村居民住宅用地，经乡（镇）人民政府审核，由县人民政府批准，其中涉及占用农用地的，依法办理审批手续。

农村居民出卖、出租住房后，再申请宅基地的，不予批准**。**

第十二条 农民集体所有土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设，但是符合土地利用总体规划并依法取得建设用地的企业，因破产、兼并等情形致使土地使用权依法发生转移的除外。

第二部分 城乡居民建房管理

第十三条 本《办法》所称居民建房,是指县域内城乡居民以满足本人或其家庭成员居住为目的，在其合法宅基地或其它合法居民住宅用地（以下简称建房用地）内进行房屋建设（包括新建、翻建、改建、扩建等）的行为。

第十四条 县自然资源局是全县居民建房规划管理的行政主管部门,具体负责县城规划区内居民建房规划管理；指导监督各乡镇人民政府（管委会）居民建房规划管理工作。各乡镇人民政府（管委会）承担乡镇、村庄规划区（包括各类景区、度假区）内居民建房规划管理工作，按照有关规定具体负责相应管辖区域内居民建房规划管理和监管职责。任何单位和个人都有遵守和监督城乡规划管理的义务,并有权对违反规划建设的行为进行监督和举报。

第十五条 居民建房规划管理和用地规范

（一）严格居民建房管理,禁止违法建设住宅建筑和临时构筑物。

（二）禁止居民建设商业建筑、工业建筑等非住宅建筑,严禁任何形式的小产权房开发行为。

（三）居民建房用地符合现行城乡规划用地性质的，按本《办法》相应规定进行规划审批。

（四）居民建房用地不符合现行城乡规划用地性质，位于各级政府确定的城中村（棚户区）改造范围内或规划的公共设施、基础设施项目（如学校、道路、绿地等）范围内的，不得进行房屋建设。

第十六条 在城乡规划区内,有下列情形之一的,居民建房不予规划审批。

（一）私自购买居民宅基地或农用地建房的;

（二）擅自将住房改作经营性用房后无住房的;

（三）地块四邻存在争议纠纷的;

（四）其他不符合房屋建设条件的。

第十七条 居民建房的有关要求

（一）建筑层数：县城、乡镇（管委会）规划区内建筑层数不超过4层，其他区域不超过3层。

（二）建筑高度：按照洛阳市有关技术规定计算，建筑层高和总高度应与相邻建筑相协调，1-2层建筑层高不超过3.9米，3层及以上建筑层高不超过3.3米。三层建筑总高度不超过12米，四层建筑总高度不超过15米。

（三）正负零控制点:以拟建建筑物周边的道路或所在地周边合理公共空间的中心高度为正负零,室内地坪高度不宜超过正负零高度0.45米；拟建建筑物周边高差较大等特殊情况，正负零结合现场实际情况确定。正负零位置由县自然资源行政主管部门的测绘部门进行测量放线确认。

（四）建筑进深:建筑进深不宜大于16米，大于16米的建筑需向住建部门备案。

（五）建筑形式及色彩：建筑屋面形式要求采用灰色坡屋顶，建筑色彩以灰白色为主色调，且必须符合县城乡总体规划、区域控制性详细规划以及城市设计、街景设计等相关规划的要求。

（六）建筑退界及间距：建筑周边宜留采光、通风、落水等空间，建筑退界距离及建筑间距必须经四邻协商同意，并经村（居）民组、村（居）委会（社区）、乡镇人民政府（管委会）签字盖章同意。

（七）建筑消防通道:房屋建设周边有宅间道路或消防道路（包括规划消防道路）的,不允许侵占现状道路（包括地面侵占及地上空间侵占）或消防道路。

第十八条 居民申请住宅建设时,应当提交下列材料：

（一）建设房屋书面申请；

（二）土地使用权人身份证明资料；

（三）申请人土地权属证明材料;

（四）四邻、村（居）民组、村（居）委会（社区）及乡镇人民政府（管委会）意见;

（五）建房位置测绘地形图及建筑平面布置方案；

（六）拟建房屋施工图(含平面图、立面图、剖面图)和彩色效果图；

（七）人防审批相关文件。

（八）其它依照法律法规应当提供的文件。

第十九条 城市基础设施配套费征收：按照《栾川县城市基础设施配套费征收管理办法》（栾政【2017】24号）和《栾川县城市基础设施配套费征收细则》（栾政办【2017】102号）文件有关要求，县城及乡镇规划区内居民建房总建筑面积500平方米及以下的，按12元/平方米征收，500平方米以上的，按总建筑面积120元/平方米依法依规征收。

第二十条 县城规划区内居民持上述材料到县自然资源行政主管部门进行申报，县自然资源行政主管部门对符合规定的，自受理之日起十个工作日内按规定程序予以办理；在乡镇、村庄规划区（包括各类景区、度假区）内居民需持上述材料到乡镇人民政府（管委会）进行申报，乡镇人民政府（管委会）对符合要求的按规定程序予以办理。

对不符合规定不予办理的，县自然资源行政主管部门应告知不予办理的理由。

第二十一条 居民建房获得规划许可手续的,申请人应在一年内开工建设。一年内未动工建设的,应当在有效期届满三十日前提出延期申请。县自然资源行政主管部门、各乡镇人民政府（管委会）在有效期届满前作出决定，经批准可延长一次，延长期不得超过六个月。未提出延期申请或者县自然资源行政主管部门、各乡镇人民政府（管委会）决定不予延期的，规划许可手续期满自行失效。

第二十二条 建房居民取得规划许可手续后，由县自然资源行政主管部门或乡镇人民政府（管委会）实地放线后，按放线要求开工建设。经规划许可的住房建筑面积、层数、高度、色彩、朝向及退让要求等不得擅自改变。

1. 监督检查

第二十三条 县自然资源行政主管部门、各乡镇人民政府（管委会）是城乡建设和居民建房管理的监督检查部门。

第二十四条 对违反本《办法》未经批准擅自建设的，依据相关法律法规，由县自然资源行政主管部门依法予以处罚。符合城乡规划或土地利用总体规划的予以没收；不符合城乡规划或土地利用总体规划的限期拆除。

依照《中华人民共和国城乡规划法》相关规定，未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县自然资源行政主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，并处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，并处建设工程造价百分之十以下的罚款。

在乡镇、村庄规划区内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建设的，由乡镇人民政府（管委会）依照《中华人民共和国城乡规划法》相关规定，责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，可以拆除。

第二十五条 本《办法》所称在建违法建设行为，是指未经规划许可或违反规划许可，正在搭建、开挖的建设行为。县自然资源行政主管部门、乡镇人民政府（管委会）对在建违法建设行为要接诉即办。处置在建违法建设行为应遵循以下工作程序：

（一）现场核实认定、责令改正。执法人员发现或接到在建违法建设线索后，应当立即到达现场，做到接诉即办。在1个工作日内完成情况核实、现场勘验、违法认定，依照《中华人民共和国城乡规划法》相关规定，责令违法建设当事人立即停止建设、自行拆除，并告知其相应的权利和义务。

（二）查封施工现场。违法建设当事人拒不停止违法建设行为的，依照《中华人民共和国城乡规划法》相关规定，由县自然资源行政主管部门或乡镇人民政府（管委会）依法作出查封施工现场的措施。

（三）强制拆除。违法建设当事人拒不停止建设或者在责令改正期限内拒不拆除的，依照《中华人民共和国城乡规划法》相关规定，由县自然资源行政主管部门或乡镇人民政府（管委会）依法下达强制拆除决定书，在下达强制拆除决定书当日将该决定书张贴在拆违现场予以公告。乡镇人民政府（管委会）具体实施强制拆除并要组织相关部门制定拆除工作预案和应急预案；对当事人未自行清理合法财物的，需制作物品保管清单，妥善保管。对强制拆除全过程进行书面、影像记录，并由乡镇人民政府（管委会）及相关参加部门签字确认。

第二十六条 本《办法》所称依法没收的违法用地地上建筑物及其他设施，是指县自然资源行政主管部门在行政执法中依法没收的，被没收人在违法使用土地上建造的符合土地利用规划或城乡规划的建筑物及其他设施。

第二十七条 县自然资源行政主管部门作出没收违法用地地上建筑物或者其他设施的行政处罚决定后，根据用地性质或项目类型分类移交县国有资产管理部门或乡镇人民政府（管委会）处置。

公建项目违法用地地上建筑物及其他设施，移交国有资产管理部门处置。

私建项目违法用地地上建筑物及其他设施，移交所在地乡镇人民政府（管委会）处置，原则上以拆除复垦为主。

第二十八条 县自然资源行政主管部门在移交违法用地地上建筑物及其他设施时，需要制作《非法财物移交书》，连同《法院行政裁定书》《行政处罚决定书》和《没收非法财物清单》一并移交。《没收非法财物清单》中需要载明没收的违法用地地上建筑物及其他设施的原属单位（个人）、位置、占地面积、建筑结构等。《非法财物移交书》一式两份，由国有资产管理部门、县自然资源行政主管部门或乡镇人民政府（管委会）双方核验后盖章。

第二十九条 对依法没收的违法用地地上建筑物及其他设施，移交后可以采取以下方式进行处置：

1.拆除

对不符合城乡规划、违反国家产业政策、建筑质量存在安全隐患、对环境造成严重污染等类型的项目，由属地乡镇人民政府（管委会）进行拆除。该宗土地原为农民集体所有的，拆除复耕后可以交由原农村集体经济组织恢复耕种。

2.出让

对符合土地利用规划、城乡总体规划可以办理用地手续的，在按程序批准后，县自然资源行政主管部门在办理土地出让时，受国有资产管理部门委托对地上建筑物及其他设施一并挂牌出让。县国有资产管理部门根据《国有资产评估管理办法》的规定，选择具有资质的中介机构对其地上建筑物及其他设施进行评估，按评估价格支付地上建筑物及其他设施的价款，作为取得国有建设用地使用权的附加条件。竞得人需要在规定期限内将土地出让金、地上建筑物及其他设施的价款缴入规定的财政专户，并依法办理立项、规划、建设、环评、供地等手续。

3.使用

对民生项目、基础设施项目、公共服务项目违法用地地上建筑物及其他设施，经补办用地审批手续后，乡镇人民政府（管委会）可以统筹考虑用于农村集体经济发展需要。

第三十条 县自然资源行政主管部门、国有资产管理部门、乡镇人民政府（管委会），要按照本办法的规定，做好土地违法案件中地上建筑物及其他设施的没收、移交、接收、管理、处置工作。在没收、移交、接收、管理、处置过程中被没收人或者其他单位、个人妨碍执行公务的，由公安机关给予治安管理处罚。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十一条 被没收人或者其他单位、个人擅自出售、占有、使用、恶意破坏依法没收的违法用地地上建筑物及其他设施的，依法追究责任，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十二条 县住建、供电等部门在办理供水、供电等服务手续时，应当要求建设单位和个人主动提供取得的规划许可手续。未取得规划许可手续的，相关单位不得提供供水、供电、供暖、供气、通讯等服务。

以违法建筑为经营场所的，有关主管部门不得办理相关证照。

第三十三条 税务部门对违法买卖土地及违法建筑衍生的经营行为及其他问题进行税务稽查，对构成犯罪的移交司法机关查处。

第三十四条 任何单位或个人未经批准擅自毁林挖坡、平整土地的，由县林业主管部门依法予以处罚，并责令恢复林地原貌。

第三十五条 接受社会监督和公众对违法建设行为进行举报。执法机关应当公布举报电话和其他举报方式，执法机关及其工作人员依法为举报人保密。

第三十六条 相关执法监管人员要严格按照备案及本《办法》要求进行执法监管。相关规划许可部门、执法监管部门及乡镇人民政府（管委会）工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的,依法给予行政处分。构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第三十七条 本《办法》有效期为一年。

栾川县人民政府办公室 2019年5月31日印发