

雷州市自然资源局

雷自然资函〔2021〕817号

关于征求《雷州市城镇规划区村民建房管理办法（试行）》意见的函

雷州市各有关单位：

原《雷州市城镇规划区村民建房管理办法（试行）》业经2018年1月4日市政府公布执行。由于文件执行有效期为3年，即至2021年1月4日止，因此需启动修编《雷州市城镇规划区村民建房管理办法（试行）》，现《雷州市城镇规划区村民建房管理办法（试行）》（修编稿）已经完成。根据有关规定，征询有关单位的意见，请你们认真研究并提出宝贵意见，于2021年10月31日前将意见（加盖单位公章）反馈至我局，以便我局按程序上报，逾期未反馈视为无意见。

（联系人：林小建，联系电话：13659798851，传真：8813112，邮箱：Lzsgtzyj@126.com）。

妥否，请函复。

附件：1. 征求意见单位名单

2. 《雷州市城镇规划区村民建房管理办法（试行）》（修编稿）



征求意见单位名单

市住建局、市交通运输管理局，市教育局、市科工贸和信息化局、市公安局、市司法局、市农业农村局、市城综局、市水务局、市广旅体局、市卫生健康局、市市场监管局、雷城街道办、西湖街道办、新城街道办、白沙镇人民政府、附城镇人民政府、沈塘镇人民政府、龙门镇人民政府、客路镇人民政府、市自来水有限公司、市电信有限公司、市移动有限公司。

雷州市城镇规划区村民建房 管理办法（试行）

第一条 为进一步规范雷州市城镇规划区村民建房管理，保障城镇规划实施，实现城镇有序建设，提升城镇人居环境质量，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《广东省城乡规划条例》等法律法规的规定和湛江市人民政府《关于印发湛江市城市规划区内村民建房管理办法（试行）的通知》（湛府[2017]14号），结合我市实际，制定本办法。

第二条 雷州市城镇规划区村民利用宅基地新建、改建、扩建住宅活动，适用本办法。

本办法所称的村民，是指依法登记户籍地址为我市城市总体规划范围内和镇总体规划范围内的行政村或社区的农村集体经济组织成员。

第三条 城镇规划区村庄规划实行分类编制，因地制宜，尊重自然，传承特色。

市人民政府在城市总体规划和控制性详细规划指导下，组织编制城市总体规划范围内城中村村庄整治规划，经市城市规划委员会评审和市人民政府批准，指导城中村村民建房。

各镇政府要按照镇总体规划和控制性详细规划要求，负责组织编制镇区总体规划范围内村庄规划，经市城市规划委员会评审后由市人民政府批准实施，指导镇区内村庄村民建房。

城中村和镇中村的村庄整治规划、村庄规划编制和管理经费应分别纳入市政府和镇政府的财政预算。

第四条 城镇规划区内村民建房实行分级管理，由市自然资源主管部门负责城市规划范围内村民建房管理，镇政府负责镇区规划范围内村民建房管理，市自然资源、住建、农村农业、城市综合执法主管部门按照职责分工，负责村民建房的相关工作，供电、供水等部门依据职责协助做好村民建房的相关工作。

第五条 城市规划区内村民建房应当先规划，后建设。

城中村村庄整治规划、村庄规划未经批准，村民建房只能在原宅基地上建设。城中村村庄整治规划和村庄规划批准后，按规划实施建设。

第六条 鼓励村民建设公寓式住宅。公寓式住宅是指区别于单家独户式住宅的多户村民集中建设居住的单元式住宅。

建筑立面、色彩、建筑风格等应具有雷州半岛特色元素，禁止无证设计、无设计图纸建设。

第七条 城镇非农业人口（含华侨），除原为农业人口合法取得的宅基地或继承房屋占用农村宅基地以外，不得使用农村集体土地建房。

第八条 城镇规划区内村民建房向城镇规划主管部门申请规划报建，由市自然资源主管部门核发《建设工程规划

许可证》。

第九条 在符合城中村村庄整治规划或符合城市规划确定的道路红线、退缩线、基础设施、公共设施和绿地等“四线”规划要求的前提下，城中村村民已取得宅基地确需建房的，按以下要求建设：

（一）村民在宅基地上建设自住房的，建筑基底面积不超过 120 平方米，建筑层数原则上不超过 6 层，道路红线小于 30 米的，首层层高不超过 4.5 米道路红线大于或等于 30 米的，首层高度不超过 5.5 米，标准层层高不超过 3.3 米；内外地台高差不超过 0.3 米。

（二）村民宅基地位于城镇重要地段和历史风貌街区、传统村落保护范围的，其住宅建设应符合城市规划要求，且层数、高度、色彩必须与周边建筑相协调一致。已纳入历史建筑、历史文化街区和传统村落保护范围的村民住宅需维修加固的，应按原层数、原面积和历史建筑、历史文化街区、传统村落景观风貌要求维修加固；如维修加固难以实施的，可以按原层数、原面积和历史文化街区景观风貌要求申请重建。

（三）村民住宅经有资质的机构鉴定为危房的，自然资源主管部门应当区分情况办理。可以维修加固的，批准其维修加固；不能维修加固的，可按原面积、原层数、原高度或本条第（一）项标准批准重建；不能维修加固的，在符合城



市规划确定的道路红线和退缩线、基础设施、公共设施、绿地等“四线”规划要求的前提下，可按原面积、原层数、原高度或本条第（一）项标准批准重建；不能维修加固、拆除重建又影响近期城市规划实施的，不得批准其在原址上拆除重建，可由有关部门按规定给予实物或货币补偿。

第十条 村民建房，简化办证程序和办事流程，按以下程序办理规划报建、规划核实手续：

（一）申请下达规划设计条件。

村民建房申请下达规划设计条件，所需提交资料：

- 1、《雷州市村民建房审批表》；
- 2、身份证、户口本（复印件）；
- 3、宅基地用地手续（村（居）委会、镇政府（街道办）、自然资源部门在《雷州市村民建房审批表》和宗地图（含电子版）中审核盖章）；
- 4、属于危房的，提交危房鉴定报告书；属于改（扩）建加层的，提供有资质设计单位出具的结构安全证明。

（二）申领《建设工程规划许可证》。

需提交具有相应资质的设计单位设计的建筑工程设计施工图。

（三）申领建设工程竣工规划核实意见。

房屋竣工后，村民填写《雷州市村（居）民建房规划核实申请表》、携带《建设工程规划许可证》，向市自然资源主

管部门申请建设工程规划核实。

第十一条 村民建房建筑总面积超过 300 平方米的，应当向市城乡建设主管部门申领《建筑工程施工许可证》。申请办理《建筑工程施工许可证》，需提供以下资料：

- （一）身份证和户口簿复印件；
- （二）《建设工程规划许可证》；
- （三）具有相应资质设计单位出具的建筑设计施工图；
- （四）与施工单位签订的施工合同。

第十二条 村民建房工程竣工验收，由村民组织设计、施工等单位项目负责人验收。

第十三条 建设公寓式住宅应按房屋建筑工程报建的程序申领《建筑工程施工许可证》。

第十四条 市自然资源主管部门负责城市规划区内村民建房的规划批后管理，各镇人民政府负责镇规划区村民建房的规划批后管理。

村民建房应当按照有关规定，在施工现场设置建设工程规划许可公示牌。

第十五条 违反土地管理法律、法规，非法买卖、转让宅基地的，由属地镇街依法查处。

第十六条 未经规划批准擅自建设或违反规划设计条件、《建设工程规划许可证》规定建设的，由市城市综合执法主管部门依法查处。

第十七条 未取得《建筑工程施工许可证》或者为规避办理《建筑工程施工许可证》将工程项目分解后擅自施工的，由市建设行政主管部门依法查处。

第十八条 村民建房按照“谁审批、谁负责”的原则，落实责任追究制度。

第十九条 当事人弄虚作假，采取欺骗手段、伪造资料骗取建房审批手续的，依法撤销批准文件，并由辖区人民政府组织拆除其建筑物。

第二十条 本办法由市自然资源局负责解释。

第二十一条 本办法自印发之日起试行。以往相关规定与本办法相悖的，以本办法为准。