

温州市人民政府办公室文件

温政办〔2024〕62号

温州市人民政府办公室关于 切实加强农村住房建设管理的通知

各县（市、区）人民政府，市各有关单位：

为进一步加强农村住房建设质量安全管理，规范农村住房建设行为，提升农民群众居住品质，建设宜居宜业和美乡村，根据《建设工程质量管理条例》《建设工程安全生产管理条例》《村庄和集镇规划建设管理条例》《浙江省农村住房建设管理办法》（浙江省人民政府令第367号）和《关于加强农村房屋建设管理的指导意见》（建村规〔2024〕4号）等有关规定，结合我市实际，经市政府同意，现将有关事项通知如下：

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持以人民

为中心的发展思想，贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府的决策部署，健全完善农村住房建设管理制度，全面推动落实农村住房建设依法依规实行“五个必须”（即必须有建设规划管控、必须有房屋结构设计、必须有合格的施工主体、必须有技术指导和队伍、必须有竣工验收），进一步推进落实“四到场”（即建筑放样到场、基槽验收到场、施工过程到场、竣工验收到场监督管理制度），优化技术指导服务，规范农村建房行为，不断提高农村住房建设管理能力和水平。

二、工作内容

（一）强化规划管理。

加快实现乡村地区规划管控全覆盖，突出节约集约用地导向，落实乡村建设规划许可和农房建设带方案审批制度，强化村庄规划对农房建设的基础性指导地位。已编制村庄规划的，以村庄规划作为核发规划许可证的依据，未编制村庄规划的，可依据“通则式”的乡村规划管理规定，核发乡村建设规划许可证。切实加强规划许可和用地审批管理，对农村住房的选址、层数、层高等内容进行审核管控；合理避让地震断裂带、易滑坡、洪涝灾害、挖矿采空区等不安全区域，确保农村住房选址安全。鼓励建造联建房（两户及以上住户联合建设，各户使用功能独立、结构连为一体的农村住房），以套房式公寓为主；控制独立式住宅建造，注重建筑风貌特色控制，同一村庄的新建建筑应尽量统一朝向布局，对照“屋顶、山墙、墙体、门窗、勒脚、色彩、材质”

七要素，符合“一村一貌”的要求，融入村庄布局和景观。

（二）强化宅基地管理。

1. 农村村民一户只能拥有一处宅基地，对历史形成的宅基地面积超标和“一户多宅”等问题，按照有关政策规定进行分类认定和处置。农村村民住房建设使用宅基地，以“户”为单位申请，依据户内资格权人数申请建房，其资格以具有农村集体经济组织成员身份来界定，原则上以“三分三改”明确的农村集体经济组织成员资格信息为基础，并由村集体经济组织出具社员资格书面凭证。

2. 农村住房建设由乡镇人民政府（街道办事处）依法依规开展联审联办，根据下列标准共同核定宅基地用地面积（包括附属用房、庭院用地）、住房建筑面积：

（1）用地面积。3人及以下户，使用耕地的，不得超过60平方米；使用园地、林地等其它土地的，不得超过80平方米。4—5人户，使用耕地的，不得超过80平方米；使用园地、林地等其它土地的，不得超过100平方米。6人以上户，使用耕地的，不得超过125平方米；使用园地、林地等其它土地的，不得超过140平方米。

（2）基底面积。单间宅基地基底的长度一般为10—13米、宽度一般为3—3.5米；异形宅基地需要在满足人均面积的基础上，充分考虑地形因素，合理确定基底形状，保持方整、确保适用；房屋四至（含滴水）垂直下落投影、台阶均应控制在自家宅

基地范围内。

(3) 建筑面积。农村住房建筑面积控制在人均 60 平方米以内；地下空间利用不计入建筑总面积，不得超过宅基地批准范围且不应大于 1 层、净高不超过 2.8 米。

(4) 建筑层数。独立式住宅不超过 5 层，一般应为三层以及三层以下且不设地下室的农村住房（以下统称低层农村住房）；联建公寓不超过 6 层。

(5) 建筑层高。农村住房层高不应小于 3 米且不应大于 3.5 米，建筑高度（坡屋顶按建筑檐口高度计算）不应大于 21 米。

(6) 原拆原建。已确权登记的原住房拆除重建宅基地（自然间）占地面积或住房建筑面积超过上述标准的，在符合相关规划的情况下，可按原宅基地（自然间）占地面积或住房建筑面积审批。

（三）强化限额以上农村住房建设管理。

1. 农村住房建设应当按照《关于调整房屋建筑和市政基础设施工程施工许可证办理限额的通知》（浙建〔2020〕18 号）规定，限额以上（工程投资额在 200 万元以上[含 200 万元]或者建筑面积在 1000 平方米以上[含 1000 平方米]）农村住房的建设单位在开工前依法办理施工许可证，个人建房的可以委托村居（社区）集体组织办理施工许可证，施工许可证应备注建房村民信息。

2. 限额以上农村住房建设必须严格履行规划许可、施工图审查（施工图审查费用由项目属地财政自行安排）、施工许可（质

房、联建房按照本通知管理，农村住房使用安全的管理以及农村危险房屋的治理，依照《浙江省房屋使用安全管理条例》的规定执行。本通知由市住房和城乡建设局同有关部门负责解释，自2025年2月1日起施行，有效期5年。

温州市人民政府办公室

2024年12月4日

（此件公开发布）