

苏州国家高新技术
产业开发区管理委员会
苏州市虎丘区人民政府 文件

苏高新管〔2019〕178号

管委会（区政府）关于印发
苏州高新区（虎丘区）农村住房
规划建设管理指导意见（试行）的通知

苏州浒墅关经济技术开发区、苏州科技城、苏州西部生态旅游度假区管委会，综保区管理办公室，各镇（街道）人民政府（办事处），各室局，各有关单位：

经管委会研究同意，现将《苏州高新区（虎丘区）农村住房规划建设管理指导意见（试行）》印发给你们，请遵照执行。

苏州国家高新技术产业开发区管理委员会
苏 州 市 虎 丘 区 人 民 政 府

2019年12月13日

苏州高新区（虎丘区）农村住房规划建设 管理指导意见（试行）

为规范农村住房规划建设管理和提高农村住房建设质量，优化农村空间布局，切实改善农村人居环境，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》等法律法规及上级相关文件要求，结合高新区实际，特提出如下指导意见：

一、指导思想

为深入贯彻十九大实施乡村振兴战略的总体部署，落实《关于进一步加强苏州市农村住房规划建设管理的指导意见》要求，为加快补齐高新区农村住房建设短板，建立健全相应管理体系，保障农村村民合法权益。通过加强科学规划，合理利用土地，规范设计施工，落实管理责任，依法规范审批，提升农房建设质量，打造具有高新区地域特色的美丽宜居乡村。

二、适用范围

本意见适用范围为高新区（虎丘区）规划保留村庄内农村村民翻建、移建、改（扩）建农村住房的建设活动及相关监督管理。本意见所称农村村民，是指具有农村集体经济组织成员资格的人员（以下简称“村民”）。本意见所称农村住房（以下简称“农房”），是指农村村民在宅基地上建设的住宅房屋。

三、基本原则

农房规划建设管理应当遵循以下原则：

（一）坚持科学规划。农房规划建设必须符合国土空间规划、镇村布局规划和村庄规划，坚持先规划、后建设，切实发挥规划的控制和引导作用。

（二）节约集约用地。坚持“一户一宅”，加强用地管理，严禁占用永久基本农田，引导村民合理用地，盘活农村宅基地等集体存量建设用地资源，实现土地节约集约利用。

（三）严格规范管理。按照城乡规划、土地管理、环境保护、质量安全等法律法规和政策规定，依法审批，规范操作。先拆违拆旧后方可建新，原有宅基地面积超过规定标准的，须按照规定标准进行核减。

（四）尊重群众意愿。坚持公开、公平、公正，尊重村民意愿，切实维护好村民的合法权益，保障村民充分享有知情权、参与权和监督权。

（五）彰显风貌特色。农房建设应与村庄风貌相融合，在满足村民现代化生产生活需求的同时，充分考虑区域自然环境禀赋，尊重历史人文传统，突出地方特色。

四、审批管理

（一）全面加强农房规划管理

1. 加快镇村布局规划编制。资源规划分局要根据实施乡村振兴战略和经济社会发展需要，落实“多规合一”要求，尊重村民主体地位。镇村布局规划应纳入城镇总体规划，镇（街道）人民政府（办

事处) (以下简称“镇(街道)”)根据批准的镇村布局规划,切实加强村庄规划建设管理。

2. 加快村庄规划编制。镇(街道)要以自然村为单位,编制村庄规划。结合“三优三保”专项规划和农村人居环境整治等专项行动,编制村庄整治规划。村庄规划应突出优化村民点布局,坚持科学、民主,广泛听取村民意见,经依法批准的村庄规划,作为村庄各项建设和管理的依据,必须严格执行。

3. 规范农房规划管理。镇(街道)要根据本意见要求,研究制定农房规划建设管理实施办法,引导村民严格按照村庄规划进行农房建设。规划保留村庄内村民,符合条件的可以根据已批准的村庄规划翻建、移建、改(扩)建住房。

4. 严把农房规划底线。镇(街道)要根据宅基地管理和村庄规划要求,结合申请人具体情况及宅基地现状进行审核,从严控制农房占地面积、建筑面积、建筑层数、建筑高度、建筑风貌,房屋建筑高度为二层建筑。

(二) 强化农村宅基地管理和用地保障

1. 严格执行“一户一宅”制度,必须先拆违拆旧、后建新,原有宅基地面积超过规定标准的,须按照标准进行核减。

2. 科学选址,充分利用原有宅基地、空闲地等,坚持用途管制,禁止占用永久基本农田。

3. 积极稳妥开展农村集体建设用地整理,大力开展空心村整治,统筹农村宅基地资源。

4. 鼓励组团式翻建。加强镇级统筹，在空间规划、土地指标、建设资金来源等方面采取系列措施，条件成熟一批启动一批。根据组团式翻建规模给予村民一定奖励。

（三）规范农房规划及设计管理

1. 每户宅基地面积不得超过 200 平方米，镇（街道）结合申请人具体情况及宅基地现状进行审核，确定宅基地面积为 135 平方米或 200 平方米，房屋（含主房和附房）占地面积不得超过新核定宅基地面积的 70%。从严控制农房占地面积、建筑面积、建筑层数、建筑高度、建筑风貌，翻建、移建、改（扩）建为二层建筑，不得建造地下室，檐口高度不得超过 7.8 米，屋脊高度不得超过 10.7 米。

2. 农房设计要遵循安全、经济、实用、美观的要求，在确保安全的同时，坚持传承与创新理念，彰显特色，科学配置功能空间，以镇（街道）特色风貌为主。住建局、资源规划分局编制农房建设方案图集和通用施工图集，免费供申请人选用；申请人若不选择规定图集或对拟选用的图集进行修改的，须委托具备相应资质的建筑设计单位出具相关图纸的，其出具的农房立面图应与住建局、资源规划分局编制的立面效果一致。

（四）加强农房施工管理

1. 申请人应当选择有资质的建筑施工企业（以下简称“承建人”）施工。申请人与承建人应签订施工合同，明确质量安全责任、质量保证期限及双方权利义务，并在镇（街道）建设管理服务所（简称“建管所”）备案。申请人及承建人应主动接受镇（街道）的监

督管理，参照《苏州高新区（虎丘区）农村房屋建设施工质量安全指导意见》的要求，加强施工工程质量、安全文明施工管理。申请人及承建人应严格落实安全和文明施工的各项必要措施，加强地基基础、主体结构安全和主要使用功能的质量控制。

2. 申请人建房时必须将农房生活污水管道接入村庄污水管网，建房过程中对村庄绿化、道路、污水处理设备等公共设施造成损坏的，申请人承担修复或赔偿责任。

3. 承建人必须遵守有关法律法规、施工操作规范和施工技术要求，购买建筑施工意外伤害保险，确保施工质量安全。农房建设必须使用合格的建筑材料。承建人要加强现场施工管理。

（五）规范农房审批程序

1. 镇（街道）应严格规范农房建设申请人的资格认定。申请人应当具备以下条件：

（1）申请人应为规划保留村庄农村村民，拥有该村户籍，且申请建房时为村集体经济组织成员。

（2）申请人应当在规划保留村庄内合法拥有宅基地，且该房屋已取得宅基地使用证或相关证明材料。

（3）按照《苏州市宅基地管理暂行办法》宅基地分户之情况，符合分户条件的村民不再另行安排宅基地，可安排一套 120 平方米基准套型的安置房，参照同一区域内同一时段的拆迁安置房价格结算。

2. 有下列情形之一的，不予批准。

（1）不符合国土空间规划的；

- (2) 村民出卖、出租住房后，再申请宅基地的；
- (3) 村民原住房改变用途，用于生产经营的；
- (4) 村民在原批准的宅基地以外有违章建筑而未先行拆除的（含原应当拆除而未拆除的建构筑物）；
- (5) 村民已享受高新区拆迁安置补偿的；
- (6) 其他不符合农房规划建设的情况。

3. 村民在宅基地上要求实施建房（包括翻建、移建、改（扩）建），按照本人申请、村委会初审、镇（街道）审批并公示的程序办理；房屋竣工验收合格后，由资源规划分局核发不动产权证。农房建设应履行以下流程：

(1) 申请。村民在宅基地上要求实施建房（包括翻建、移建、改（扩）建），向所在村民委员会（社区）（以下简称“村（社区）”）提出书面申请，填写《苏州高新区（虎丘区）农村村民建房申请审批表》，同时提供具有农村集体经济组织成员资格的证明材料（包括身份证明、户籍材料等）、宅基地使用证或者其他权源材料。申请人在统一提供的图集中选定房型及施工图或提供具备相应资质等级的设计单位出具的相关图纸。

(2) 初审。村（社区）对材料进行初审，通过后报镇（街道）建管所。初审不通过的向申请人说明原因并退回材料。

(3) 复审。由建管所核验申请人提供的相关材料，并会同镇（街道）农经部门、资源规划分局中心所、村（社区）对涉及翻建、改（扩）建的房屋进行现场踏勘并拍摄原房屋照片，对涉及移建的

确定新选址方案，建管所审核申请人是否符合建房资格并出具复审意见。

(4) 公示。镇(街道)审核同意后，将拟建情况和方案进行公示，公示内容包括宅基地四至图、选定房型的房屋平立剖及效果图等，公示时间不少于十日，公示期间如有异议，由村(社区)及镇(街道)进行调查处理。

(5) 审批。根据复审及公示情况，符合条件的，由资源规划分局负责核发《乡村建设规划许可证》、由建管所负责核发《村镇建设工程许可证》。

(6) 建造管理。申请人使用宅基地建房经批准后，需拆除原有房屋及原建构筑物等所有相关设施。拆除后申请人向村(社区)提出放线验线申请，村(社区)将放线验线申请报送镇(街道)，由镇(街道)组织建管所、资源规划分局中心所、村(社区)按《乡村建设规划许可证》《村镇建设工程许可证》所规定的内容进行实地划线放样，并验线确认；申请人在验线确认后方可动工建造；建房过程中，镇(街道)组织力量进行监管。

(7) 验收。房屋竣工后，申请人组织承建人、村(社区)及相关人员到场进行房屋竣工验收，通过验收形成竣工验收报告，建管所负责监督；由镇(街道)组织村(社区)、建管所、农经部门、资源规划分局对房屋进行综合验收，通过验收后形成综合验收意见。申请人应及时将建房资料及验收材料一并报所在镇(街道)建管所进行竣工备案，建管所将材料整理归档，做好档案管理。

(8) 发证。资源规划分局按规定程序核发不动产权证书。

五、责任分工

(一) 申请人建房应遵守相关规划、对房屋的质量安全负总责，承担建设主体责任。农村住房设计、施工、材料供应单位或个人分别承担相应的建设工程质量和安全责任。

(二) 区级部门职责。成立苏州高新区(虎丘区)农村住房规划建设管理领导小组(以下简称“区领导小组”),对高新区农房规划建设进行指导和监督。其职责为:研究修订和解释《苏州高新区(虎丘区)农村住房规划建设管理指导意见(试行)》;指导镇(街道)制定实施办法;规范农房规划建设管理流程;组织基层农房规划建设管理人员培训;协调职能部门对镇(街道)农房规划建设管理、建设周期内环境综合整治等;对全区农房规划建设进行统计及分析;制定考核细则,对镇(街道)的农房规划建设管理工作进行考核。具体职责分工如下:

区财政局:支持镇(街道)对农村基础设施建设的投入,负责区政府投资农村基础设施建设的资金使用指导和监督。

资源规划分局:指导镇(街道)实施“三优三保”专项工作,做好村庄土地管理;负责村庄建设用地的审查及报批、乡村规划许可证的发放、房屋不动产权登记;指导镇(街道)做好村庄规划编制及具体规划的落实;把控建筑风貌。

区住建局:指导镇(街道)加强农房建筑结构设计及施工质量安全,做好农房规划建设工程技术及过程监管的政策研究(编制《苏

州高新区（虎丘区）农村房屋建设施工质量安全指导意见》);统筹协调农房规划建设与特色田园乡村建设的关系;指导镇(街道)开展农村地区道路环境综合整治,持续推进“四好农村路”建设,加快镇村道路提档升级。

区城乡局:指导镇(街道)对农房规划建设对象的资格认定;指导镇(街道)对规划保留村范围内的宅基地情况进行梳理;指导镇(街道)开展村庄水系保护、河道整治、防洪设施建设、生活污水治理等;负责农房规划建设与美丽村庄、康居村庄建设的统筹协调。

区城管局:指导镇(街道)规范处置农房规划建设产生的建筑垃圾;负责农村生活垃圾分类和村庄环境长效管理的督查考核。

区行政审批局:负责政府投资农村基础设施建设的立项、审批。

区生态环境局:指导镇(街道)开展农房规划建设环境保护相关工作。

区信访局:指导处理农房规划建设过程中的信访工作。

(三)镇(街道)职责。镇(街道)成立本级农村住房规划建设管理领导小组(以下简称“镇(街道)领导小组”)。镇(街道)是农房规划建设管理工作的实施主体,对辖区内农房规划建设进行统一管理。其职责为:负责辖区内农房建设的审批、建造管理、验收和监督等工作;建立健全对农房建设的常态化管理制度,并加强监督检查;协助相关职能部门实施行政许可;具体负责组织编制村庄规划、申请人资格审查、翻建的审核审批、划线放样、高度及面积控制、村庄风貌管控;负责农房规划建设的质量安全监管、施工

过程监管、竣工验收；负责做好农房规划建设的档案管理及统计上报工作；负责承建人管理、政策法规宣传；依法查处违章建筑；落实设计师“驻镇、驻村”服务制度。镇（街道）领导小组按照高效便民原则，加强督查考核，推动各项工作落实。

（四）村（社区）职责。村（社区）在镇（街道）的指导下，加强对农房建设的日常巡查，发现违法行为的予以劝阻，并向职能部门或者镇（街道）报告。指导村民依法实施农房建设活动，可以为村民提供农房建设相关手续代办服务。

六、组织保障

（一）加强组织领导。各级职能部门要高度重视农房建设管理工作，区级职能部门要密切配合，统筹做好全区农房规划建设的监督管理和指导、服务工作。镇（街道）按照属地管理、高效便民原则，积极推进农房建设各项工作落实。

（二）健全管理制度。镇（街道）应根据本意见结合各地实际情况，制定具体实施办法，该实施办法应报区领导小组备案；完善农房规划建设监管体系；建立农房规划建设技术服务制度，对农房规划建设提供专门的技术服务；建立驻镇（村）规划设计师制度，对农房规划建设跟踪服务。

（三）加强监督检查。区工委管委会将农房规划建设管理工作纳入职能部门和镇（街道）年度考核目标，督促职能部门及镇（街道）各司其职，严格执法，切实加强对农房规划建设的监督管理。要进一步健全农房规划建设动态巡查制度，建立区、镇、村三级监

督管理网络，及时发现并坚决制止各类用地违法和房屋违建行为，保障农房规划建设规范有序。

附件：苏州高新区(虎丘区)农村住房规划建设管理领导小组

附件

**苏州高新区(虎丘区)农村住房
规划建设管理领导小组**

组 长:	周晓春	管委会副主任、区政府副区长、党组成员
副组长:	沈明生	住建局局长、党委书记兼交通运输局局长
	王永刚	城乡局局长、党委书记兼农业农村局 局长、水务局局长
成 员:	朱彬峰	党政办副主任
	娄 锴	党政办副主任兼信访局局长
	黄 海	依法治区办公室专职副主任
	袁国荣	财政局原总会计师
	顾升福	住建局党委副书记、副局长
	于自强	城管局副局长、党委委员兼社会治安综合 治理联动中心主任
	叶 枫	城乡局副局长、党委委员
	陈 婷	行政审批局副局长
	顾咏红	生态环境局副局长
	何 炜	资源规划分局副局长

领导小组办公室设在区住建局。住建局局长沈明生兼任领导小组办公室主任，住建局副局长顾升福、城乡局副局长叶枫、资规分局副局长何炜任领导小组办公室副主任。

今后，区农村住房规划建设管理领导小组成员工作如有变动，由相应岗位人员自然递补，不再另行发文。