

常德市人民政府关于印发《常德市城市规划区内私人住宅建设管理办法（试行）》的通知 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/304/2021\\_2022\\_\\_E5\\_B8\\_B8\\_E5\\_BE\\_B7\\_E5\\_B8\\_82\\_E4\\_c80\\_304551.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/304/2021_2022__E5_B8_B8_E5_BE_B7_E5_B8_82_E4_c80_304551.htm) 常德市人民政府关于印发《常德市城市规划区内私人住宅建设治理办法（试行）》的通知 常政发〔2007〕16号 武陵区、鼎城区人民政府，德山开发区、柳叶湖旅游度假区管委会，市直有关单位：《常德市城市规划区内私人住宅建设治理办法（试行）》已经市人民政府同意，现印发给你们，请遵照执行。二〇〇七年九月十日常常德市城市规划区内私人住宅建设治理办法（试行）第一章 总则 第一条 为加强市城市规划区内私人住宅建设治理，依据《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国建筑法》等法律法规的规定，结合我市实际，制定本办法。 第二条 在市城市规划区内建设私人住宅，适用本办法。本办法所称私人住宅建设是指村（居）民自筹资金建设以居住为目的的私人住宅，包括新建、改建、扩建等建设行为。 第三条 私人住宅建设必须遵循统一规划、合理布局、节约用地、集中成片的原则，符合城市总体规划、土地利用总体规划及乡村规划，不得占用基本农田。 第二章 私人住宅建设规划控制区域划分 第四条 私人住宅建设区域在城市规划区内分为公寓楼安置建设区和城市远郊建设区。公寓楼安置建设区域范围：（一）武陵区：东至铁路，南至沅江，西至金丹路，北至竹根潭路、铁路所围合的区域，以及岩坪村、聚宝村、合兴村、竹根潭村等行政村（社区）。（二）鼎城区：金霞大道与沅江所围合的区

域，以及停车场村、福广村、三滴水村、孔家溶村、王家铺村、郭家铺村等行政村（社区）范围，鼎城区政府划定的其它范围。（三）德山开发区：东至东风河，南至兴德路，西至枉水，北至沅江所围合的区域，以及崇德社区。（四）柳叶湖旅游度假区：柳叶湖社区、戴家岗社区、七里桥社区。（五）村（社区）组成建制、成街区被征用、转用的区域。

城市远郊建设区域范围：在市城市规划区内实行公寓楼安置建设区域以外的区域。

### 第三章 公寓楼安置建设区私人住宅建设治理

第五条 公寓楼安置小区是指统一规划，土地行政划拨，市政公用设施齐全、环境较好，以多、中、高层住宅为主的小区，其房屋可依法上市。公寓楼安置建设区内的建设必须按规划实施，村（居）民一律不准新建、扩建“一户一宅基地”式私人住宅。

第六条 人均耕地0.1亩以上的村（社区）、组中确属D级危房的私人住宅，可按原建筑占地面积、原建筑面积、原建筑高度进行改建。

第七条 人均耕地0.1亩以下的村（社区）、组中确属D级危房的私人住宅，不答应改建，村（居）民可提前申请入住公寓楼安置房或其他形式的补贴性质住房。

第八条 符合私人住宅分户建房条件的村（居）民可申请入住公寓楼安置房或其他形式的补贴性质住房。

第九条 人均耕地指标由国土资源部门核实公布；危房等级由房产治理部门房屋鉴定机构鉴定（无房屋所有权证的也须鉴定）。

第十条 市城市规划区范围内征地房屋拆迁实行公寓楼安置的有关办法另行制定。

### 第四章 城市远郊建设区私人住宅建设治理

第十一条 村庄规划和村（居）民点住宅建设规划由各乡（镇）人民政府组织编制，村庄规划报上一级人民政府审批，村（居）民点住宅建设规划报市规划部门审批。村庄规划和村（居）民点住

宅建设规划报请审批前，应当经村(居)民代表会议讨论通过。确需对村庄规划和村(居)民点住宅建设规划进行变更调整的，须报原审批机关批准。

**第十二条** 村庄规划和村(居)民点住宅建设规划应从实际出发，尊重农民意愿，对住宅、道路、供水、排水、垃圾收集等农村生产、生活服务设施以及公益事业建设用地布局等作出具体安排，充分体现地方和农村特色。

**第十三条** 村(居)民私人住宅建设执行“一户一宅基地”的法律规定。私人住宅建设按下列标准执行：（一）村(居)民私人住宅每户使用耕地面积不超过130平方米，使用其他土地不超过180平方米，其中建筑占地面积不超过96平方米。（二）村(居)民私人住宅的建筑层数控制在三层以内（含三层）。

**第十四条** 严格按照村庄规划和村(居)民点住宅建设规划建设私人住宅，不得在村(居)民点规划范围外新建私人住宅，限制建设零星分散的私人住宅。

**第十五条** 因自然灾害损毁或属危房等原因需拆除改建的零星私人住宅，应按照“拆旧建新、旧宅复垦”原则，在村(居)民点集中建设，不宜原地改建、扩建。

**第十六条** 未编制规划的村(社区)、组，一律不准审批私人住宅（危房除外）。

**第十七条** 禁止城镇居民以任何形式购买或租用农村集体土地建设私人住宅。严禁非法买卖、转让农村宅基地。

**第十八条** 申请私人住宅建设有下列情形之一的，一律不予审批：（一）村(居)民将现有住宅出售、出租或赠与他人、改为其他非居住用途的；（二）被拆迁的村(居)民已采用货币安置方式（私人住宅收购）的；（三）村(居)民被拆迁后仍有一处或一处以上私人住宅（含公寓楼安置房，不含商品房）的；（四）农村外嫁女，户籍未迁出，其配偶方拥有宅基地或在

工作单位已享受住房补贴的；（五）城镇居民从城镇迁入农村的；（六）土地来源不合法的；（七）村（居）民改建住宅，未“拆旧建新”的；（八）原私人住宅建筑占地面积超过160平方米或人均建筑面积超过90平方米申请分户建设的；（九）私人住宅建设选址不符合规划的；（十）公示期内群众举报，经核实有弄虚作假行为 and 不符合私人住宅建设条件的；（十一）违反法律、法规规定的其他情形。

### 第五章 私人住宅建设申请条件及审批程序

#### 第十九条 私人住宅建设申请人符合以下条件之一者，均可在其户籍所在村（社区）申请私人住宅建设：

- （一）依法取得土地使用证，拥有私人住宅的；
- （二）属于原籍的常住户，符合下列条件之一的：
  - 1、村（居）民无房户；
  - 2、多子女户，有子女达到法定婚龄，结婚无房的可申请分户，但其父母须随其中一个子女居住；
- （三）从其他农村集体经济组织迁入的农村村民，在当地承包农用地进行农业生产，履行相应义务，参加本村劳动分红，且迁入时间满一年以上的无房户；
- （四）移民户、返乡侨胞、返乡退伍军人无住房的按国家有关政策执行。

#### 第二十条 私人住宅建设申请人到乡（镇）规划、国土站（或市、区政务中心规划、国土窗口）领取申请表，经乡、村、组（或社区）签署书面意见后，报市规划、国土资源部门审批。

- （一）村（居）民小组三分之二以上农户（居民）讨论通过并签字后，村（居）民委员会签署意见，再报乡（镇）人民政府（或街道办事处）进行审签；
- （二）乡（镇）人民政府（或街道办事处）审核同意后，报市国土资源部门对建房主体资格进行审查，对符合建房资格条件的核发《建房资格认定书》；
- （三）申请人持《建房资格认定书》到市规划部门办理《建设

用地规划许可证》；(四)市国土资源部门依据《建设用地规划许可证》为申请人及时办理《建设用地批准书》；(五)申请人持《建设用地批准书》及建筑单体方案到市规划部门申请规划验线，领取《建设工程规划许可证》副本。第二十一条私人住宅建设须依法接受当地国土资源、规划、建设等行政主管部门的监督管理。第二十二条房屋竣工验收合格后，申请人分别向国土资源、规划、房产部门申请换发《土地使用权证》、《建设工程规划许可证》正本、房屋所有权证。第六章附则第二十三条本办法由市国土资源局、市规划局、市建设局负责解释。第二十四条本办法自发布之日起施行。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)