

晋政办〔2020〕3号

晋江市人民政府办公室关于印发晋江市规范农村村民住宅加层审批工作意见（试行）的通知

各镇人民政府、街道办事处，市有关单位：

《晋江市规范农村村民住宅加层审批工作意见（试行）》已经市政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

晋江市人民政府办公室

2020年2月7日

（此件主动公开）

晋江市人民政府关于规范农村村民住宅加层审批工作的意见（试行）

为规范我市农村村民住宅加层审批工作，切实解决群众住房困难及改善居住条件要求，进一步加强农村住宅规划建设管理，根据《土地管理法》、《福建省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》、《福建省违法建设处置若干规定》、《福建省农村村民住宅建设管理办法》（闽政办〔2011〕189号）、《泉州市人民政府办公室关于进一步加强农村村民住宅用地管理的通知》（泉政办〔2015〕15号）、《晋江市人民政府关于印发晋江市农村宅基地与村民住宅建设管理暂行规定的通知》（晋政文〔2017〕14号）等法律法规和文件精神，结合我市实际，提出如下意见：

一、适用范围

（一）本意见适用于本市范围内除风景名胜区核心区、地质灾害高易发区等禁止建设区，以及市政府、镇（街道）明确规定五年内改造、近期重点建设和五年内建设的30米（含）以上主次干道红线、公路建筑控制区范围以外的区域。

（二）位于历史文化街区、历史文化名村、传统村落和各级文保单位、特色风貌保护（历史建筑）、机场净空限高、国家安全控制区等控制区域内的，按照相关规划进行管控。

二、适用对象

适用对象应同时满足下列条件:

- (一) 符合“一户一宅”政策规定;
- (二) 具有经有权机关批准的用地手续、个人危房翻建审批手续或不动产权证;
- (三) 建筑主体必须为砖混结构、钢筋混凝土结构和钢结构,且满足建筑加层质量安全要求;
- (四) 现状建筑的层数、层高和建筑面积不超过本意见规定的控制规模;
- (五) 不存在土地、房屋权属纠纷。

三、审批权限

位于镇辖区内的农村村民住宅加层申请,由所在镇人民政府批准;位于街道辖区内的农村村民住宅加层申请,审批权限委托下放到街道办事处。镇人民政府、街道办事处批准后应将结果同步报送市自然资源局、城市管理局、住房和城乡建设局、农业农村局备案。

四、审批流程

农村住宅加层申请按照以下程序办理批准手续:

- (一) 申请人到村(社区)党群服务中心领取申请表,或通过互联网到镇(街道)公开公示的办事指南中自行下载打印,向村(居)委会提出加层申请。

- (二) 村(居)委会收到申请后3个工作日内,将申请人申请加层情况在本村(社区)公告栏内公示15天征求村(居)

民意见，经公示无异议或虽有异议但调查后不属实的，在2个工作日内，将签署有村（居）委会意见的申请表、公示情况及公示照片等预申请材料报镇人民政府（街道办事处）。

（三）镇人民政府（街道办事处）收到预申请材料之日起7个工作日内（含通知），由规划建设办牵头会同驻村（居）干部、城管中队、国土资源所等部门一同到实地踏勘，经踏勘初步认定符合申请条件的，由村（居）委会通知申请人进行建筑方案设计（含外立面装修效果图），委托有相应资质的单位开展房屋加层质量安全鉴定和现状测绘，并提交申请材料。

（四）镇人民政府（街道办事处）在收到申请人完整提交的申请材料之日起7个工作日内完成审查。经审查不通过的，退回村（居）委会并书面说明理由；审查通过的，镇人民政府（街道办事处）在2个工作日内通知申请人领取批准文件。在发放批准文件前，镇人民政府（街道办事处）应将批准的农村村民住宅加层申请表及实测图扫描，通过晋江市电子政务公共平台报送市自然资源局、城市管理局、住房和城乡建设局、农业农村局备案。

五、申请材料

申请房屋加层需提交如下材料：

（一）申请表，内容包括住宅地址、住宅现状（占地面积、建筑层数、建筑面积、建筑高度等）、申请加层意向等（由申请人出具）；

(二)公示情况及公示照片(由所在村委会或居委会出具);

(三)户口簿及申请人的身份证复印件,委托办理的应提供书面委托书(由申请人出具);

(四)用地批准手续、个人危房翻建审批手续或不动产权证复印件(由申请人出具);

(五)资质测绘单位出具的现状住宅宗地图、平面图、分层分户图等实测图(注明房屋高度)和住宅现场照片,如申请加层建筑存在共墙或借墙的,所提交的宗地图应经相连房屋所有权人签字同意(由受委托的资质测绘单位出具,其中相连房屋所有权人签字的宗地图由申请人出具);

(六)资质鉴定单位出具的明确可承载加层数结论的房屋质量安全鉴定报告书(由受委托的资质房屋安全鉴定单位出具);

(七)建筑设计方案及外立面装修效果图(由受委托的具备注册执业资格的设计人员或资质设计单位出具);

(八)同意按经审批图纸的外立面进行装修的承诺书(由申请人出具)。

六、规模限制

(一)位于城市规划控制区范围(288 平方公里)及各镇镇区规划区范围内的农村村民住宅,批准加建后整体建筑总层数不超过三层,第四层不计入层数且建筑面积不超过批准占地面积的 20%(建筑面积最多不超过 24 平方米),总建筑高度不超

过 15 米，总建筑面积不超过 474 平方米；

(二) 位于城市规划控制区(288 平方公里)及各镇镇区规划区范围外的农村村民住宅，批准加建后整体建筑总层数不超过四层，第五层不计入层数且建筑面积不超过批准占地面积的 20% (建筑面积最多不超过 24 平方米)，总建筑高度不超过 18 米，总建筑面积不超过 624 平方米；

(三) 房屋建成后，经镇人民政府（街道办事处）组织规划建设办、城管中队、国土资源所等相关部门进行验收并出具通过验收意见的，可申请办理不动产登记。房屋按经有权机关批准用地范围内的建筑面积进行登记，超出有权机关批准用地范围的部分不予登记，在房屋分户图和宗地图中用阴影表示。

七、保障措施

(一) 明确工作职责。村（居）委会应对申请人及申请加层房屋现状情况进行认真把关。镇人民政府（街道办事处）作为主体责任单位，应切实担负起城乡规划审查、建房质量安全管理和、批后监管、验收等加层审批工作职责。市自然资源局、城市管理局、住房和城乡建设局、农业农村局等相关部门应按照各自职能加强对镇人民政府（街道办事处）的业务指导，配合镇人民政府（街道办事处）开展加层审批和批后监管工作。

(二) 加强宣传引导。为切实解决群众住房问题，市政府先后出台了新建、扩建、改建、加层等农村住宅政策，各镇人民政府（街道办事处）、各相关部门要切实加大政策宣传力度，

对群众提出的建房需求，要根据申请人不同的住房情况，引导其办理适合自身条件的建房申请手续。对经济困难或是不符合自建住房条件的住房困难户、无房户，要鼓励、引导其通过申请公租房、廉租房等保障性住房解决居住困难问题。对申请加层的房屋，建筑外观应进行一次性装修，严禁新增“裸房”，同时，鼓励有条件的村民，尤其是位于主干道两侧的修建坡屋面住宅。

（三）强化批后监管。加层申请建设工期不得超过一年，确需延期的，可以在期满 30 日前，向所在镇人民政府（街道办事处）申请延期一次，延长期限不得超过一年。加层申请批准后，镇人民政府（街道办事处）要组织城管中队、规划建设办、国土资源所等相关部门加强日常的巡查和管理。对按照批准要求建设的，完工后申请人委托资质测绘单位开展竣工测量并提交规划验收申请的，规划建设办要在 7 个工作日内牵头组织验收，并报镇人民政府（街道办事处）核发书面验收意见；对超出批准内容建设和擅自改变批准用途的，要及时制止、纠正，拒不改正的要依法组织查处。

（四）推行高效便民。镇人民政府（街道办事处）要将农村村民住宅加层审批事项纳入镇（街道）行政服务中心窗口受理，严格按照规定时间受理、审查并作出决定。在审核环节，要结合各地实际，建立联合踏勘、并联审查等工作制度，进一步压缩审批时限，切实提高办事效率。对申请材料需委托第三方资质单位出具的，镇人民政府（街道办事处）可通过竞争性

谈判的方式选择质优价廉的资质单位出具，减轻群众的经济负担。

（五）落实建设主体责任。农村村民住宅加层施工质量和安全由建房人和参与建设各方共同负责，参与建设方依法对工程质量和施工安全承担相应法律责任。建房人委托建筑工匠进行建房的，必须签订建房合同，明确质量安全责任、质量保证期限和双方的权利义务。

八、责任追究

（一）申请人故意隐瞒真实情况或弄虚作假骗取批准的，其批准结果无效，增加建设的部分责令限期改正；逾期不改正的，将按照新增违法建筑依法组织拆除。

（二）相关工作人员在加层审批管理过程中存在失职渎职、相互推诿、久拖不办、应批不批的，将依法追究相关责任人员的责任。

本意见由晋江市自然资源局承担具体解释工作，自下发之日起30日后实施，有效期两年。各镇人民政府（街道办事处）可根据本意见精神，结合本地实际，制定具体操作方法。

- 附件：1. 晋江市农村村民住宅加层申请表
2. 公示
3. 晋江市农村村民住宅加层规划验收申请表

附件 1

晋江市农村村民住宅加层申请表

申请人			联系电话			
房屋坐落					土地批准面积	
现状房屋建筑情况						
房屋结构		层数		建筑面积		居住人口
申请加层建设规模						
建筑结构		加建层数		加建面积		总建筑高度
申请加层理由						
村（居）委会意见			镇（街道）相关部门意见			
国土资源所 意见			城管中队 意见			
规划建设办 意见			镇（街道） 审批意见			

本表一式两份，申请人一份，镇（街道）存档一份；“相关部门”由镇（街道）根据实际工作需要确定。

附件 2

公 示

_____户坐落于_____镇（街道）_____村（社区）（门牌号）_____号的房屋，现拟在原____层的基础上申请加建_____层，加层建设的建筑面积_____平方米，建成后的总建筑面积为_____平方米，现予以公示。公示期限自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日。涉及利害关系人对该房屋加层申请有异议的，可在公示期间向本村（居）委会提出意见（有效的反馈意见必须包括反馈者的真实姓名、有效的联系方式，并提供公示事项与其有利害关系的证明），逾期未提出的，或是提出异议不成立的，本村（居）委会将出具同意该户加层申请意见。

联系电话：0595-_____

_____村（居）民委员会

年 月 日

附件 3

晋江市农村村民住宅加层规划验收申请表

申请人				身份证号			
房屋坐落				联系电话			
土地批准面积		批准加建层数		批准加建建筑面 积		批准总建筑 高度	
资质测绘单位 竣工测量意见	占地 面积	总层数		总建筑 面积		总建筑 高度	
	经办人: 审核人: 年 月 日 (公章)						
镇(街道)相 关部门意见				城管中队 意见			
国土资源所 意见				规划建设办 意见			
镇人民政府 (街道办事处) 意见	镇(街道)领导: 年 月 日 (公章)						

本表一式两份，申请人一份，镇（街道）存档一份；“相关部门”由镇（街道）根据实际工作需要确定。

市有关单位：司法局、自然资源局、住房和城乡建设局、交通运输局、农业农村局、林业和园林绿化局、水利局、文化和旅游局、城市管理局、行政服务中心管理委员会、福建深沪湾海底古森林遗迹自然保护区管理处、泉州市晋江生态环境局。

抄送：市委办、人大办、政协办，市有关领导。

晋江市人民政府办公室

2020年2月7日印发
