

平规〔2025〕007—县政府 001

平利县人民政府文件

平政发〔2025〕11号

平利县人民政府 关于印发《平利县县城规划区个人建房 管理办法》的通知

各镇人民政府，县政府各工作部门、各直属机构：

《平利县县城规划区个人建房管理办法》已经县政府审定同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

平利县人民政府

2025年6月11日

平利县县城规划区个人建房管理办法

第一章 总则

第一条 为切实加强县城规划区个人建房管理，提升城市建设品味，打造精美宜居县城，依据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国建筑法》《陕西省城乡规划条例》等法律法规规定，结合平利县实际，制定本办法。

第二条 本办法所称个人建房，是指在县城规划区范围内集体经济组织成员使用本集体经济组织的土地以及个人使用国有土地进行新建、改建、扩建房屋（包括附属建筑物、构筑物及其他设施）的行为。

第三条 本办法所称县城规划区，是指在《平利县国土空间总体规划（2021-2035年）》中确定的县城规划区范围，县人民政府可根据经济社会发展实际划定需统一管控的个人建房区域，划定后及时向社会公布。

第二章 基本原则

第四条 个人建房按照“遵循规划、满足自住、依法管理、彰显特色”的总体要求，遵循以下原则：

（一）符合规划。个人建房必须符合县城建设规划或重点管控区域建设规划，不得侵占道路、河道、公共绿地和公共空间，必须满足消防、抗震、给排水、通风、采光等有关技术规定。

对规划改造建设区域和重点控制区域，县自然资源局可按县政府要求临时冻结审批。对禁建区的危房户，采取危房加固的方式予以过渡。以下情形禁止进行个人建房：

1. 县政府确定的近期统一规划建设控制范围内；
2. 不符合国土空间总体规划、控制性详细规划或各类专项规划要求的区域；
3. 影响生态环境、道路交通、消防安全、公用设施的区域；
4. 存在安全隐患的区域；
5. 土地权属来源不合法或擅自扩大原土地使用权面积的；
6. 四邻有土地权属争议等影响规划审批以及纠纷未妥善解决的；
7. 法律法规及政策规定的其他禁止建设的情形。

(二) 严管限建。个人建房必须以满足自住为目的，严控建设规模，具体应当满足以下要求：

1. 建房资格要求：符合农村宅基地“一户一宅”政策管理规定的；房屋有漏水、开裂、墙体脱落、地基下沉等明显安全隐患的；房屋结构、功能无法满足当前实际生活使用需求确需改善居住条件的；因重点项目、市政建设征地拆迁确需新建的。

2. 用地性质要求：个人建房用地使用性质原则上按照不动产权证证载用途实施，若证载用途是住宅，但控制性详细规划中用地性质是非住宅用地，且发证时间早于控制详细规划批复时间，允许按照土地权属证载用途报建，在县城控规修编中统筹落实。

3. 土地面积要求：农村村民使用集体土地拆旧建新或易地新

建房屋，在满足红线退让要求的前提下，每户宅基地面积不得超过133平方米；个人使用国有土地新建、改建、扩建房屋，在满足红线退让的要求下，占地面积不得超过原不动产权证面积。

4. 建设规模要求：个人建房对容积率、建筑密度、绿地率等指标不做具体规定，原则上控制在四层（含四层）以下，建筑高度（从±0.00至顶层大屋面）不得超过15米，屋帽隔热层高度不得超过1.8米，少数因现状地形原因自然形成的地下室不计入建筑层数和高度；县城主要道路两侧或统规自建片区内个人建房，以县规委会审定通过的建设规模为准。

5. 建筑退线要求：个人建房应符合控制性详细规划规定的退线管控要求。

6. 建筑风貌要求：应符合城市风貌管控等有关规定，建筑物的立面、色彩和整体设计风格必须符合城市景观风貌要求，同一区域内各户建房样式要做到自然和谐、美观大方、协调一致。

7. 质量监管要求：严守个人建房安全底线，建筑面积超过500平方米或工程投资额超过100万元的个人建房，应当依法向县住建部门申请办理施工许可证、工程质量安全监督等手续，由县住建局纳入工程质量监管范围。

（三）先拆后建。原有临街、临路占压规划红线的建（构）筑物需新建的，必须在取得个人建房用地和建设工程批准手续后，方可拆除原建（构）筑物，退出红线范围，申请放线开工。

（四）因地制宜。个人住房在不改变原建筑物的位置、结构、面积、高度，且不变动主体承重结构的一般维修或内部装修，无

需办理规划审批手续。房屋确需扩建加层的，应由具有相应资质的第三方鉴定机构出具房屋基础质量检测和结构安全报告，并形成明确的鉴定结论意见，且加盖规模不得突破本办法规定的层数，否则一律不予受理。确因地块现状制约无法单独建设的，在改善条件、满足自住的前提下，鼓励采取“用地整合、统一设计、联合报建”的方式进行建设，联合报建各户应签订分户协议，提交房屋联建规划设计方案，且符合相关技术规范要求，建设规模以县规委会审定通过的方案为准。

第三章 管理主体及职责范围

第五条 个人建房管理主体及职责范围。

（一）县自然资源局职责。负责个人建房业务指导、督查检查，提供技术、政策等方面的支持；负责对镇人民政府提交的建房资料进行复审，符合要求的提交县国土空间规划委员会审批，根据县国土空间规划委员会会议纪要办理规划许可手续；牵头组织实施放验线、规划核实等工作；负责加强对个人建房巡查监管，发现违法违规行为及时调查处理；负责为个人建房依法依规办理不动产权登记。

（二）县住建局职责。负责对需要办理施工许可手续的个人建房办理相关审批手续；负责对纳入工程质量监管对象的个人建房进行建筑工程质量安全监管；负责个人建房、装饰装修过程中市容市貌环境卫生管理工作；负责对第三方房屋质量鉴定机构进行监督管理。

(三)建房所在地镇人民政府职责。负责受理个人建房申请，审查建房户资格及相关报建资料；负责对四邻协议的完整性和真实性进行审查；牵头组织县自然资源局、住建局、村（社区）及相关单位工作人员现场踏查，符合建房要求的填写《建房审批表》，签署意见并盖章后报县国土空间规划委员会办公室。

(四)建房所在地村（社区）职责。履行属地管理责任，加强对个人建房过程的日常监管巡查，发现各类违法行为及时制止，责令违法行为人自行改正，并向镇人民政府、县自然资源局、县住建局报告。

(五)建房户职责。对房屋质量和安全承担主体责任，负责聘请有资质的单位进行房屋设计、施工、监理和质量检测，竣工后及时向相关部门申请规划核实及竣工验收。

第四章 申请和审批

第六条 个人申请建房须提交的资料：

（一）建房申请（应载明：申请人姓名、家庭住址、家庭人口数量、建房理由、拟建位置、用地面积、建筑层数、联系电话）；

（二）《建房审批表》（签字盖章等要件完整真实）；

（三）身份证或户口簿（核原件、提交复印件）；

（四）土地权属来源证明或现有房屋产权证书（核原件、提交复印件）；

（五）四邻协议书（四邻户主签字后按手印或加盖私章）；

（六）现状照片、拟建房屋实景效果图。

第七条 个人建房审批程序：

个人申请：个人向镇村提出书面申请，提交相关资料；

现场踏查：建房所在地镇人民政府牵头组织相关部门进行现场踏查，符合建房要求的填写《建房审批表》，不符合的现场做好解释答复；

镇级初审：由建房所在地镇人民政府对建房户建房资格、四邻协议完整性真实性等进行审查，督促建房户完善报建资料；

县级复审：县自然资源局对镇人民政府提交的个人建房用地性质、权属来源、建设规模、外观风貌等内容进行审查；

批前公示：对复审通过的建房户相关资料由镇政府组织在村（社区）公示栏进行公示，公示期不少于 7 天；

上会审批：对公示期满无异议的建房户，由县自然资源局会同所在地镇政府共同提交县国土空间规划委员会审批；

缴费办证：对审批通过的建房户，依法依规缴清相关规费后，县自然资源局、县住建局等部门依据县规委会会议纪要及时办理规划及施工许可手续，并按规定将审批结果进行批后公开；

放线开工：对通过县国土空间规划委员会审批、完成施工设计、取得建房许可手续的个人建房，由建房户向县自然资源局规划部门提出放线申请，并自行委托有资质的测绘单位现场定位放线，现场核验合格的方可进行基础开挖施工；

勘察验线：建房户在基础施工至 ± 0.00 时，由建房户向县自然资源局提出申请，对基础工程施工情况进行复查验线，合格的方可继续进行主体施工；基础工程未按照放线定位要求施工

的，停工整改到位并经过核验后方可继续施工；

过程监管：县自然资源局、县住建局、镇村及相关职能部门按照职责，加强对个人建房过程中的红线退让、建房层数、建筑面积、质量安全、外观形象等监管，在监管过程中发现问题及时纠正，并派专人现场督促整改，确保符合审批要求；

规划核实及竣工验收：建房完工后，县自然资源及县住建部门依据职能进行规划核实及竣工验收工作，规划核实参照安康市人民政府办公室《关于印发安康中心城市规划管理技术规定的通知》（安政办函〔2022〕156号）相关规范要求执行；

不动产登记：依据不动产登记管理有关规定依法办理不动产权登记手续。

第五章 规范秩序

第八条 个人建房手续不得转让和易地建设。建房户提供虚假资料(含四邻协议)或转让他人的建房许可以及易地建设的建房许可一律无效。严禁违法违规买卖宅基地和违规搞合作建房，严禁城镇居民到农村购买宅基地和住房，严禁为城镇居民在农村违法建造和违法购买的住房登记发证，严禁下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。

第九条 建房户应当在取得建设用地批准手续、建设工程规划许可之日起一年内开工建设。在此期限内未开工的，可在逾期前三十日内向县自然资源局申请延期一次，延期不得超过六个月。未办理延期手续或办理延期手续逾期仍未开工的，建设工程

规划许可自行失效。

第十条 任何未经县国土空间规划委员会审批或超出规划许可批准规模的建(构)筑物,均属违法建筑。对于违法建设行为,县自然资源局有权依法进行查处,责令停止建设、限期拆除或没收违法建筑物,并可处以罚款。对于拒不执行处罚决定的,相关部门可依法申请人民法院强制执行。

第十一条 县供电、供水、通讯等单位依据单位职责为建房户办理相关手续并提供服务,存在违法违规建设行为的不得为其办理相关手续和提供服务。

第六章 责任追究

第十二条 违法违规为城镇居民办理集体土地用地许可或土地、房屋产权证书,或超出审批规模为建房户办理建设用地规划许可、建设工程规划许可及施工许可的单位和个人,由纪检监察部门予以严肃查处,涉嫌犯罪的,依法移交司法机关予以处理。

第十三条 对放任、支持、纵容违法违规建房,以及妨碍或阻挠相关部门依法对个人建房履行监管职责,情节严重的,移交相关部门或者司法机关依法处理。

第七章 附则

第十四条 本办法正式印发之前已通过县规委会审批的个人建房按原审批要求办理相关建设许可手续。

第十五条 本办法管控区域内的个人建房一律由县国土空

间规划委员会审批。管控区域之外的国有土地（含各镇零星存量国有建设用地）个人建房按照《平利县国土空间规划委员会会议事规则》执行，集体土地建房由各镇按照省市关于农村宅基地管理规定审批。

第十六条 本办法由县国土空间规划委员会办公室（县自然资源局）负责解释。在实行过程中，如法律法规、上位规划另有规定的，从其规定。

第十七条 本办法自印发之日起施行，有效期五年，《平利县县城规划区个人建房管理办法（试行）》（平政发〔2022〕5号）已于2024年2月29日失效。

抄送：县委各部门，县人大办、政协办，县纪委监委，县人武部，县法院、检察院，各人民团体，中央和省市驻平各单位。

平利县人民政府办公室

2025年6月11日印发
