

宁波市镇海区人民政府办公室文件

镇政办发〔2015〕175号

宁波市镇海区人民政府办公室 关于印发镇海区农村集体土地农房 集中建设指导意见的通知

各镇人民政府、街道办事处，区政府各部门、各直属单位：

《镇海区农村集体土地农房集中建设指导意见》已经区政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

宁波市镇海区人民政府办公室

2015年12月18日

镇海区农村集体土地农房集中建设指导意见 (试行)

第一章 总则

第一条 为切实保障农户宅基地用益物权，推进全域城市化发展和幸福美丽新家园建设，根据《关于进一步缓解农村住房困难工作的实施意见》及相关法律法规，结合我区实际情况，制定本指导意见。

第二条 本指导意见所称的农村集中建房是指由农村村民委托的村民委员会、集体经济组织统一实施的村庄建设规划布局内低层或低、多层混合集中建设住房。

第三条 根据《镇海区域村庄布局规划》、《村庄建设规划》，在城市建设用地范围外的村民集居点规划范围内，利用集体土地建设多层或低、多层混合的集中建房新建活动及其监督管理，可依据本指导意见实施。

(农民自行建造的散居农居房不适用此意见，可采用《镇海区农房设计参考图集》施工，政府有关部门可提供技术指导)。

第四条 农村集中建房的建设活动应当符合国家相关法律法规，符合国家技术经济政策和标准规范，符合用地、规划、设计、施工、验收、保修、档案、后期维护、建筑材料、建房标准、建筑技术以及工程质量等方面管理规定，依法办理相关审批手续。

第五条 区国土分局、规划分局和建设交通局，分别负责办

理农村集中建房用地、规划和建设审批手续。

第二章 项目备案

第六条 农村集中建房活动，实行备案制，除国家另有规定外，应由建设单位向区发改局立项备案。

第三章 用地

第七条 实施农村集中建房的建设单位，应依据经批准的村庄建设规划，根据项目实际用地规模及需求，办理供地手续，如涉及农用地的须先行办理农转用报批手续。

第八条 用地批准后，实施农村集中建房的建设单位凭用地批准材料申请办理土地使用权初始登记手续。

第四章 规划

第九条 实施农村集中建房的建设单位应当依法办理乡村建设规划许可；乡村建设规划实施应当遵循以人为本、合理布局、节约用地、保护环境和先规划后建设的原则。

未取得乡村建设规划许可的农村集中居住区建设项目，不得办理用地审批手续，不得开工建设。

实施农村集中建房的建设单位应按照乡村建设规划许可确定的内容进行建设，不得随意变更。确需变更的，建设单位应向区规划分局提出申请，依法办理变更手续。

第十条 实施农村集中建房的建设单位，应当向区规划分局申请办理乡村建设规划许可证。区规划分局核发乡村建设规划许可证，应当核定规划要求和审查建设工程规划设计方案。

第十一条 区规划分局对符合规划要求和相关技术标准、规范的，核发乡村建设规划许可证；不符合规划要求的，不予核发，书面告知申请人并说明理由。乡村建设规划许可证应包括地块位置、用地范围、建筑面积、建筑高度及建筑风格、外观形象、色彩等内容，对绿地率、地下空间、停车位不再做要求（由村庄建设范围内统一配套）。申请竣工规划核实以房管部门确认的房屋竣工测绘资料为准。

第五章 建设管理

第十二条 农村集中建房建设单位可按相关规定要求将项目发包给具有建筑工程勘察、设计、监理、施工相应资质的企业，不得要求设计和施工方降低建设工程质量，不得要求施工方使用不合格的建筑材料、构（配）件和设备。

第十三条 建设单位在开工前按照有关规定，向区建设交通局申领《建筑工程施工许可证》。

第十四条 勘察、设计、审图单位必须按照国家的有关标准规范进行，禁止从事勘察、设计的单位或者个人允许其他单位或者个人以本单位、本人名义承揽勘察、设计工程。

第十五条 建设单位和施工单位对建设工程质量负责。施工单位应当按照设计图纸和施工技术规范施工，不得擅自修改设计、偷工减料。对施工过程中发现设计文件和图纸有差错的，应当及时提出意见和建议。建设单位可根据工程建设实际情况，同时经90%以上受托人同意并签署书面意见的前提下，并经建设各方责任

主体确认，对不涉及建设工程结构安全和使用功能的项目经相关程序批准，作甩项处理。农村集中建房项目可不提供节能评估报告。但其节能分项工程设计应满足规范要求，并经图审单位审查合格，出具审图意见书和图纸审查合格证。

第十六条 区建设交通局应当对已办理《建筑工程施工许可证》的农村集中居住区项目进行日常性的监督检查，对工程质量以及各方主体的质量行为实施监督管理，及时发现和解决辖区内住房施工中存在的质量问题。

第十七条 农村集中居住房墙体全部使用新型墙体材料、符合新型墙材推广政策的，可向区新型墙体材料办公室申请列入新型墙体材料推广使用示范项目，符合条件的项目可由新墙材专项基金进行补助，补助标准 30 元/平方米，单个项目补助最高不超过 100 万元。

第十八条 各镇人民政府（街道办事处）应按《宁波市镇海区人民政府办公室关于切实加强建筑施工领域安全生产管理工作的意见》（镇政办发〔2013〕191 号）要求，明确或建立本辖区农村集中居住区建设安全监管部门，制定工程安全监督管理职责，履行工程建设安全监督管理责任。区级安全监管相关职能部门应提供技术指导和服务。

第六章 验收、保修、建档和后期维护

第十九条 建设工程项目竣工后，各专业主管部门应通过资料查验、实地勘察等方式，及时掌握即将交付使用的农村集中建

房项目是否通过各项专项验收或进行备案，是否符合本指导意见所述的交付条件，督促受委托单位做好各项必要工作，具体职责详见附件 3。

第二十条 施工单位在向建设单位交付使用时，应当按房屋建筑工程质量保修办法，出具《工程质量保修书》。《工程质量保修书》需约定保修范围、保修期限和保修责任等内容，双方约定的保修范围、保修期限必须符合国家有关规定。

第二十一条 各镇人民政府（街道办事处）应当严格按照国家有关档案管理的规定，建立健全农村集居房建设档案。住房档案从乡村建设规划许可证审核、审批阶段开始立档，包括建设项目各环节的文件资料。建设单位在建设工程验收合格后，及时移交住房建设的相关档案资料，根据建设档案备案证明由相关部门按规定办理不动产登记证。

第二十二条 农村集中建房应建立物业管理机制，设立农村集居房专项维修资金账户，由村民委员会用于其后期的安保、卫生保洁、公共部位维护等日常使用问题。

第二十三条 经批准的农村集中建房活动相关费用根据《关于印发镇海区农村住房集中改造建设有关政策的通知》（镇政办发〔2012〕170 号）有关规定标准收取。根据《浙江省促进散装水泥发展和应用条例》规定，建设单位应在办理施工许可前，按照国家 and 省有关规定预缴专项资金，收费标准 1.5 元/平方米。验收合格后，按相关程序退还。

第二十四条 本意见自 2015 年 12 月 18 日起施行。

- 附件：1. 镇海区农村集体土地农房集中建设审批资料明细
2. 镇海区农村集体土地农房集中建设审批流程图
3. 镇海区农村集体土地农房集中建设项目交付使用
验收流程图

附件 1

镇海区农村集体土地农房集中建设 审批资料明细

一、发改部门项目备案

(一) 备案需提供资料

1. 《宁波市镇海区企业投资项目备案申请表（基本建设）》一式三份。
2. 编写项目备案报告一式三份。
3. 项目用地落实证明。
4. 企业法人营业执照（正本）、组织机构代码证、法人代表身份证复印件各一份。
5. 委托代理人办理的、代理人还应当出具法人授权委托书和委托代理的身份证及复印件一份。

二、建设用地审批和验收

(一) 建设用地审批需提供材料

1. 建设项目用地申请表；
2. 农村集中建房用地规划条件（含红线图）；
3. 发改部门出具的投资项目备案通知书；
4. 建设单位法人资格证明；

5. 建设项目总平面布置图（1:500 或 1:1000）（具有资质等级的单位设计）；

6. 涉及外部相关部门意见；

7. 相关的其他材料。

（二）土地使用权初始登记需提供资料

1. 土地登记申请书；

2. 组织机构代码证；

3. 法人代表身份证明书；

4. 土地登记委托书；

5. 宗地图及界址点成果表；

6. 界址确认表；

7. 建设用地批准书；

8. 建设使用集体所有土地决定书；

9. 建设用地项目呈报材料；

10. 相关的其他材料。

（三）土地竣工复核验收需提供资料

1. 乡村建设规划许可证；

2. 经房管部门确认的房屋面积测绘报告书；

3. 土地面积勘测成果（电子图及文本）；

4. 规划核实确认书；

5. 地名办出具的标准地名文件，门牌编号及编定图（1份）；

6. 相关的其他材料。

三、规划审批和验收

（一）核定规划要求阶段需提供资料

1. 申请表；
2. 镇（街道）和所在村村民委员会签署的书面同意意见；
3. 1:500 或 1:1000 地形图（附对应的电子文档）；
4. 国土部门书面意见；
5. 其他相关资料（如相关文件及各类会议纪要等）。

（二）规划设计方案审查阶段需提供资料

1. 申请表（村民委员会同意意见）；
2. 总平面图、建设工程设计方案图纸说明及其电子文件；
3. 需要提交的其他资料。

（三）办理乡村建设规划许可证需提供资料

1. 申请表；
2. 设计平面图 2 份（1:500 或 1:1000 附电子文件）
3. 经审定的建设工程规划设计方案总平面图及其电子文件；
4. 经审定的施工图（包括建筑施工图、结构基础平面图、桩位平面图）及电子文件、建筑效果图；
5. 建设工程放验线成果资料原件（放线联系单、实地放线平面图、初验合格证、放线测量资料）；
6. 需要提交的其他资料。

（四）建筑工程竣工规划核实验收需提供资料

1. 申请表；

2. 土地证复印件（原件核对）；
3. 具有相应资质的中介机构出具的房屋竣工测绘资料；
4. 复验合格证。

四、环保、气象审批

（一）环保部门环评报告批复需提供资料

1. 环评报告或环境影响登记表；
2. 立项依据；
3. 规划要求及附图；
4. 国土资源部门的土地用地预审意见。

（二）气象部门防雷装置设计核准需提供资料

1. 《防雷装置设计审核申请书》2份；
2. 《防雷装置设计审核申报表》2份；
3. 防雷工程设计单位和设计人员资质证书及资格证书；
4. 发改备案文件；
5. 规划部门核定的规划要求及附图；
6. 若委托中介机构办理需提交业主单位委托书
7. 施工图纸材料，包括：建设项目总平面图2份、各建（构）筑物单体（电气、建筑、结构施工图各一套）以及施工图电子文档。

五、建设管理、消防审批

（一）办理建筑工程施工许可需提供资料

1. 发改备案文件；

2. 建设工程施工许可证申请表；
3. 乡村建设规划许可证（副本）复印件；
4. 施工企业审定回复单；
5. 办理的建筑工程质量监督手续；
6. 施工总平面图；
7. 建设工程施工现场审核情况表原件；
8. 建设单位资金证明。

（二）消防设计审核备案需提供资料

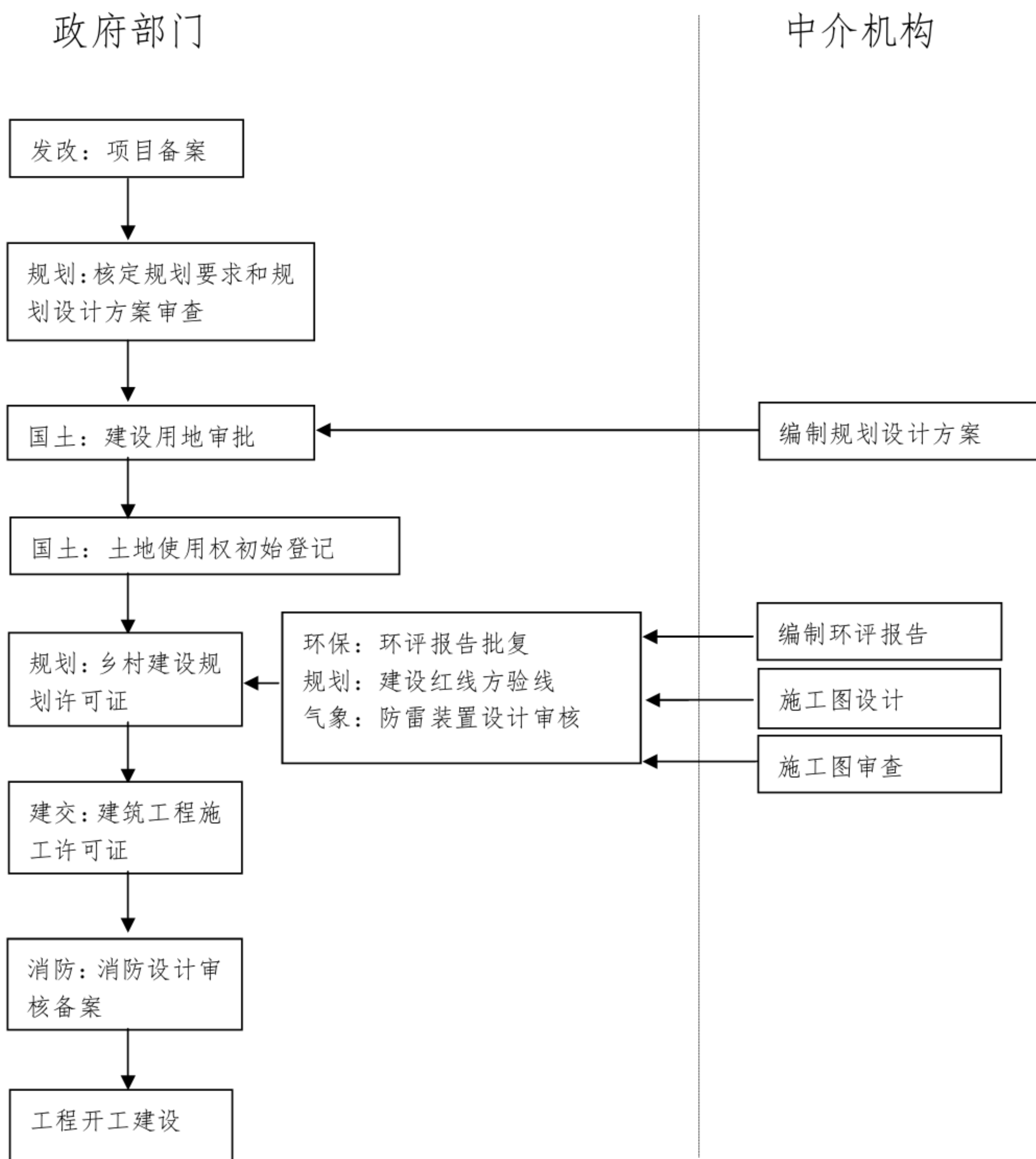
1. 消防设计备案表；
2. 建设单位的组织机构代码证、工商营业执照（或工商名称预先核准书）；
3. 发改备案文件；
4. 乡村建设规划许可证复印件、勘测红线图（总平面图）；
5. 施工图审查机构出具的审查合格文件复印件；
6. 施工许可证复印件；
7. 设计单位的组织机构代码证、营业执照、资质证书、法人身份证复印件、相关执业人员身份证复印件及相关的执业证明文件；
8. 消防设计文件（区消防大队有相应文本制作方面的要求）；
9. 盖过审图合格章的施工图纸；包括建筑总平面图、室外给排水总平面图、全套土建设计图纸。
10. 委托代理人办理的，还需提供建设单位法人授权委托书、

建设单位法人身份证和代理人身份证复印件各一张。

备注：这类项目属于备案抽查项目，但在申报前应先按照上述清单备齐申报材料后再拿到消防窗口进行网上受理备案。若项目被抽中，建设单位应当在消防窗口备案之日起5个工作日内向窗口提交齐上述申报材料。

附件 2

镇海区农村集中建房建设审批流程图



附件 3

镇海区农村集中建房项目交付使用验收流程图

