

福清市人民政府文件

融政综〔2016〕146号

福清市人民政府关于城市 规划区内私有危房改造和城市规划区外 村民住宅建设规划用地管理补充规定的通知

三大工业区管委会，各镇（街）人民政府（办事处），各国营农林场、水库、垦区，市直各委、办、局（公司）：

为持续推进“两违”综合治理专项行动，规范我市个人建房审批制度，引导群众合法建房，根据有关法规及政策规定，结合《福清市城市规划区内私有危房改造的实施意见（试行）》（融政综〔2016〕87号，以下简称《实施意见》）、《福清市城市规划区外村民住宅建设规划用地管理暂行办法（试行）》（融政

办〔2016〕32号，以下简称《暂行办法》），特制定本补充规定。

一、取消审批宗数

按照便民、公平的原则，为满足群众实际需求，取消《实施意见》和《暂行办法》中审批宗数限制，各镇街可根据实际需求及监管能力做好审批工作。

二、审批步骤简化和审批权限下放

（一）规划区私有危房改造

1. 简化改造审批流程。（1）将改造对象的确定由村（居）民代表大会集体研究确定调整为村（居）委会集体研究决定。（2）取消市城市规划区内私有危房改造工作领导小组审核环节，由市规划局代为履行市城市规划区内私有危房改造工作领导小组办公室职责，与市国土局、住建局等部门及各镇街按各自职责开展审批工作。

2. 简化修缮审批程序。对原有房屋进行修缮加固的，由属地镇街负责审查修缮方案并出具修缮意见函即可组织实施。

（二）规划区外村民住宅建设

村庄规划范围由市规划局网站公布的村庄管控线为准，在此范围内村民个人住宅旧改工作由属地镇街按规定审批；属新建、扩建的，由市政府委托下放给属地镇街按规定审批，市国土局委托属地镇街核发《建设用地批准书》。

1. 新建、扩建审批。村民个人建房涉及非农用地（建设用地和未利用地）的，由属地镇街审批并核发个人建房《乡村建设规

划许可证》及《建设用地批准书》；村民个人建房涉及农用地的，由属地镇街进行审核，核发个人建房《乡村建设规划许可证》后报市国土局，市国土局依法办理农用地转用报批手续，经福州市人民政府批准农用地转用后，由属地镇街审批用地并准予批准的，由属地镇街核发《建设用地批准书》。

2. 住宅小区用地规划红线、建设方案（含总平、管综等）由市规划局审批，后续规划分户许可由属地镇街按照第 1 点进行审批。

3. 村民新建、扩建个人住宅及住宅小区分户建设的，验线核样工作均由属地镇街负责实施；规划许可证由属地镇街审批的，竣工后由属地镇街组织规划条件核实。

三、城市规划区外村民住宅建设管理技术标准

（一）若原危旧房建筑层数已超过 3 层或建筑面积超过 300 平方米并已取得产权证的农村住宅，在符合规划前提下经属地镇街党政联席会议确定后，原则上在符合规划的前提下，允许按照不超过 3 层或原层数且不超过原面积进行改建。

（二）对满足分户要求村民建房需要合建住宅的，结合《福建省农村村民住宅建设管理办法》第十一条：“同户中兄弟姐妹或者子女已达到法定结婚年龄要求分户的”，若有意愿进行合建，原则上可按照单元式住宅进行建设，每户建筑面积控制在 200 平方米以内；若因故暂无法分户，但为解决居住问题，需按“农村独栋式、并联式或联排式住宅”进行建设的，考虑到户内人数较

多，可在申请宅基地面积不超过个人建房宅基地面积限额的前提下，由各户承诺分户后不再新增宅基地建设住宅，建筑指标调整为层数不超过4层，建筑面积不超过450平方米，高度不超过14米，屋顶原则上设计为坡屋顶。

四、原规定与补充规定不一致的，以补充规定为准。

五、补充规定由市国土资源局、城乡规划局、住建局负责实施。

六、补充规定自颁布之日起施行。



抄送：市委办公室、市人大常委会办公室、市政协办公室。

福清市人民政府办公室

2016年6月2日印发
