

桂林市城镇开发边界内新建农村住宅规划许可 办理工作指引(征求意见稿)

为完善城镇开发边界内规划许可管理，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》等有关法律法规和《自然资源部 农业农村部关于保障农村村民住宅建设合理用地的通知》（自然资发〔2020〕57号）、《自然资源部关于深化规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资发〔2023〕69号）、《自然资源部关于加强和规范规划实施监督管理工作的通知》（自然资发〔2023〕237号）、《广西壮族自治区自然资源厅关于加强和规范规划实施监督管理工作的通知》（桂自然资发〔2024〕57号）等文件要求，规范我市城镇开发边界内新建农村住宅规划许可办理工作，结合我市实际，编制本工作指引。

一、范围界定及建设规模

（一）依据国土空间规划，在桂林市秀峰区、叠彩区、象山区、七星区、雁山区城镇开发边界内集体土地上进行新建农村住宅建设的，应当依申请办理建设工程规划许可手续。申请人应为宅基地使用权人。涉及农用地转用的，应完善土地手续后再申请办理规划许可。

（二）城镇开发边界内的新建农村住宅建设，其宅基地面积不得超过100平方米，建筑面积不得超过450平方米，建筑层数应控制在4层以内，建筑高度符合片区限高要求。

二、重点管控要求

(一) 实施分类管控。在城镇开发边界内的新建农村住宅规划许可应符合国土空间规划和用途管制要求，符合市政管网、消防、人防、生态环境保护、历史文化保护及其他管控要求，对于已有经依法批准的国土空间详细规划的，以建设项目用地预审与选址意见书作为建设工程规划许可证核发的依据；暂未编制国土空间详细规划的，由城区政府为主体统筹申请编制国土空间详细规划。

(二) 风貌管控要求。需严格遵循桂林市城市风貌管控要求，鼓励采用坡屋顶形式。建设工程设计方案应秉持安全稳固、经济合理、实用便民、美观协调的原则，坚持传承创新和彰显桂北民居特色的设计理念，科学配置功能空间，与周边建筑风貌、整体环境协调统一。

三、办理流程

国土空间详细规划和建设项目用地预审与原址意见书作为城镇开发边界内的新建农村住宅建设规划许可的依据，规划许可包括建设项目用地预审与选址意见书核定、建设工程规划许可证核发、建设工程验线和规划条件核实等环节，即严格依据国土空间详细规划核定项目用地预审与选址意见书，审查建设工程设计方案并出具建设工程设计方案审批意见书，核发建设工程规划许可证，建设工程验线合格后开工建设，房屋建成并通过规划条件核实后，依法申请办理不动产登记。具体办理流程详见附件。

(一) 建设项目用地预审与选址意见书

乡镇政府（街道办事处）在办理农村宅基地批准书手续时，应就住宅建设选址是否位于城区近期开发建设用地范围内充分征求城区政府意见。乡镇政府（街道办事处）在审核农村宅基地批准书征求市自然资源局城区分局（以下简称分局）意见时，分局同步进行政策审查，并严格依据国土空间详细规划出具建设项目用地预审与选址意见书。

分局严格依据国土空间详细规划核定建设项目用地预审与选址意见书，明确项目申请人、项目建设地址、具体规划管控要求（用地面积、建筑面积、建筑层数及高度、建筑风貌要求）、项目四至相邻关系等。建设项目用地预审与选址意见书需征求市自然资源局国土空间规划科、城市规划管理科、村镇规划管理科、耕地保护监督科、地质勘查矿产保护科等相关科室意见，如建房选址涉及漓江风景名胜区、历史文化保护区、水源保护地等，需同步征求相关市级主管部门意见。

（二）建设工程规划许可证

宅基地使用权人委托有资质的设计单位编制住宅建设工程设计方案后，向分局申请核发建设工程规划许可证。分局进行政策审查后，市自然资源局规划技术科对设计方案进行技术审查，审查合格并公示7个工作日无异议后，出具建设工程设计方案审批意见书。

分局主要根据宅基地批准书、建设项目用地预审与选址意见书、建设工程设计方案审批意见书等前期审核情况，对符合要求的核发建设工程规划许可证。

（二）建设工程验线和规划条件核实

宅基地使用权人委托具有相应测绘资质（经自然资源主管部门备案）的单位按照规划许可内容进行建设工程放线后，向分局申请建设工程验线。分局结合规划许可、宅基地用地批准文件或者宅基地使用证明以及测绘单位出具的放线成果等材料进行验线，验线合格后方可允许进行基础工程施工。

建设工程竣工后，宅基地使用权人委托具有相应测绘资质（经自然资源主管部门备案）的单位进行现场测量并拍摄相关照片，由该单位出具桂林市建设工程规划条件核实测量报告。分局结合测量报告、相关照片及规划许可内容等材料，核实确认符合规划许可内容的，在规定期限内核发建设工程规划条件核实证明。

通过规划条件核实后，不动产登记部门在办理不动产登记时，需审查不动产登记申请书、建设工程规划条件核实证明等相关材料。

四、规划许可重点审查重点

（一）政策重点审查内容

申请人是否为宅基地使用权人。申请住宅建设位置是否在城镇开发边界内及其年度国土变更调查情况；是否位于城区近期开发建设用地范围内、是否纳入整治改造项目（附城区政府意见）；是否占用永久基本农田；是否涉及地质灾害隐患点等。申请建设内容及规模是否符合国土空间规划三区三线管控要求、是否涉及规划控制线（红线、绿线、蓝线、黄线、紫线）；是否涉及历史

文化保护、漓江风景名胜区、水源保护地管控范围，主管部门是否出具意见。同时，核实申请住宅建设规模是否与村民小组、乡镇意见一致。

（二）技术重点审查内容

建设工程设计方案涉及安全、主要控制线、景观风貌等管理要求，重点审核是否符合国土空间详细规划、建设项目用地预审与选址意见书等上位规划管控要求；建筑物是否位于宅基地宗地范围内；退距是否符合要求；与相邻建筑的间距是否满足防火要求；建筑高度与层数是否符合要求；建筑平面布局功能分区是否合理（如卧室、厨房、卫生间的布局）；建筑立面与风貌是否符合地方特色等。

（三）建设工程验线和规划条件核实重点审查内容

1、建设工程验线审查重点：建筑位置与边界是否与规划设计一致；建筑基底面积、尺寸、标高等是否符合规划要求等。

2、规划条件核实审查重点：建筑外轮廓是否与规划许可一致（坐标、边界、退让红线）；是否擅自移位或超占土地、超占宅基地问题；总建筑面积是否超出许可范围；建筑层数、高度（檐口高度）是否符合规划要求；外立面材质、色彩是否与审批方案一致等。

五、工作要求

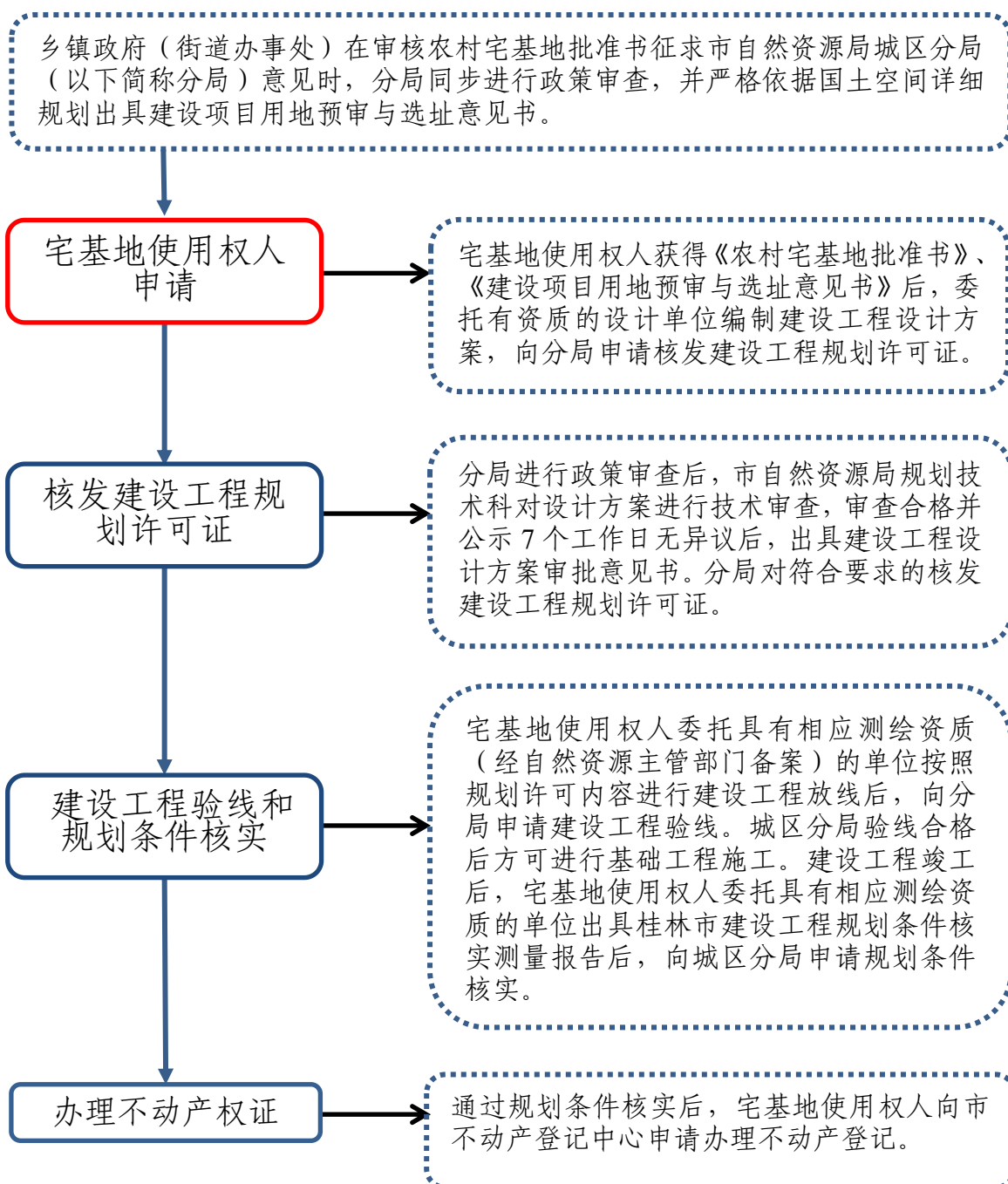
具体开展城镇开发边界内的新建农村住宅规划许可工作时，市自然资源局相关科室、分局，局属二层单位要密切协助配合，与各级政府、相关部门、村两委、村民、设计单位等做好沟通联

动，按职责统筹推进城镇开发边界内村庄村民建房的规划许可工作。

本指引自印发之日起执行，有效期 2 年。如遇到其他重大政策调整，按国家和自治区新的政策规定执行。

- 附件：1.桂林市城镇开发边界内新建农村住宅规划许可申请
审批流程图
- 2.建设项目用地预审与选址意见书申请表
 - 3.建设项目用地预审与选址意见书申办材料清单
 - 4.建设工程设计方案审批意见书申办材料清单
 - 5.建设工程规划许可证申办材料清单
 - 6.建设工程规划许可证申请表
 - 7.建设工程验线材料清单
 - 8.规划条件核实材料清单
 - 9.规划条件核实申请表
 - 10.桂林市城镇开发边界内新建农村住宅办理申请宅基地使用权及房屋所有权首次登记材料清单
 - 11.桂林市不动产登记申请表

桂林市城镇开发边界内新建农村住宅规划许可 申请审批流程图



附件 2

建设项目用地预审与选址意见书申请表

申请事项	<input type="checkbox"/> 建设项目用地预审与选址意见书 <input type="checkbox"/> 建设项目用地预审		
申请类别	<input type="checkbox"/> 新建 <input type="checkbox"/> 改扩建 <input type="checkbox"/> 迁建 <input type="checkbox"/> 调整用地范围 <input type="checkbox"/> 延期 <input type="checkbox"/> 遗失 补办		
建设项目名称		行业分类	
项目批准类型（审批、核准、备案）			
项目批准机关			
项目拟建位置		项目投资 (亿元)	
统一项目代码		涉及县、区	
项目建设依据			
政府批文			

用地规模 (公顷)	总规模	农用地			建设用 地	未利用地	
		合计	耕地	基本农 田			
申请理由							
项目建设单 位			统一社 会信用 代码				
法定代表人			身份证 号码				
通讯地址							
联系电话	申请经办人： 手机：						

单位名称（个人）：

本单位（人）承诺：对本表填报的内容及提交的所有材料的原件或复印件及其内容的真实性及数据的准确性（含电子文件与图纸的一致性）负责，自愿承担虚报、瞒报、造假等不正当手段而产生的一切法律责任。如因虚假而引致的法律责任，概由本申请单位（人）承担，与审批机关无关。

法定代表人（名章）：

建设单位（个人）：

（盖章） 年 月 日

附件 3

建设项目用地预审与选址意见书申办材料清单

1. 建设项目用地预审与选址意见书申请表；
2. 采用 2000 坐标系统的近半年的用地勘测定界图原件 1 份，四邻签字确认无纠纷。（标明选址意向用地位置和用地范围、用地边界拐点坐标）；
3. 户口簿、身份证，提交复印件，复核原件。
4. 村（居）委会证明，村（居）委员会公示、用地现场公示相片（可 A4 彩印）。
5. 用地勘测定界图，原件 2 份，四邻签字确认无纠纷。
6. 提供用地位置现状照片，可 A4 彩印，并注明申请人名字、用地位置。

附件 4

建设工程设计方案审批意见书申办材料清单

1. 核准类（划拨用地）建设项目修建性详细规划或工程设计方案的总平面图审定申请表（原件）；
2. 建设工程设计方案审定申请表（原件）；
3. 规划设计总平面图及附属图件（原件 4 份）；
4. 建设工程设计方案文本及附属图件（含效果图）（原件 4 份）；
5. 建设项目用地预审与选址意见书复印件（核原件）；
6. 农村宅基地批准书（核原件）；
7. 采用 2000 坐标系统的近半年的现状地形图（原件 1 份）；
8. 公示材料，公示期为 7 个工作日。

附件 5

建设工程规划许可证申办材料清单

- 1.建设工程规划许可证申请表（附件 6）；
- 2.经依法审定的建设工程设计方案图及审定意见书（原件）；
- 3.农村宅基地批准书复印件（核原件）；
- 4.采用 2000 坐标系统的用地勘测定界图原件 1 份；
- 5.建设项目用地预审与选址意见书复印件（核原件）。

附件6

建设工程（含临时建设）规划许可证申请表

统一项目代码：

日期： 年 月 日

申请事项	<input type="checkbox"/> 建设工程规划许可证 <input type="checkbox"/> 临时建设工程规划许可证		
许可类别	<input type="checkbox"/> 新建 <input type="checkbox"/> 变更 <input type="checkbox"/> 补办 <input type="checkbox"/> 延期 <input type="checkbox"/> 其他		
建设项目名称			
建设项目地址			
建设单位名称			
建设单位地址			
统一社会信用代码		联系电话	
法定代表人		身份证号码	
<input type="checkbox"/> 土地使用权出让合同编号 <input type="checkbox"/> 建设用地划拨决定书编号 <input type="checkbox"/> 建设用地规划条件编号（集体土地）			
<input type="checkbox"/> 建设用地规划许可证编号 <input type="checkbox"/> 不动产权证书编号（集体土地）			
建设工程设计方案编号			
申请建设内容			
<p>本单位（人）承诺：承诺对申报资料的真实性及数据的准确性（含电子文件与图纸的一致性）负责，自愿承担虚报、瞒报、造假等不正当手段而产生的一切法律责任。</p> <p>兹委托我单位工作人员_____，身份证号码_____，联系电话_____，作为本项目建设工程规划许可申请联系人。</p>			
法定代表人：（名章）		建设单位（个人）：（印章、名章）	

附件 7

建设工程验线材料清单

- 1.建设工程（含临时建设）验线申请表（原件）
- 2.建设工程规划许可证（或施工许可证）及建设工程方案审批意见书、附图（附图为原件，其他为复印件，标明与原件一致，原件供核对）。
- 3.放线合格表。
- 4.宅基地批准书复印件（核原件）。
- 4.验线单位相应测绘资质材料。

附件 8

规划条件核实材料清单

1. 桂林市建设工程竣工规划条件核实申请表（原件）。
2. 建设工程规划许可证及建设工程方案审批意见书、附图（附图为原件，其他为复印件，标明与原件一致，原件供核对）。
3. 宅基地批准书复印件（核原件）。
4. 具有相应测绘资质的单位出具的建设工程放线验线记录单。
5. 提供具有测量资质的单位出具的竣工规划条件核实测量报告（原件）。

附件 10

桂林市城镇开发边界内新建农村住宅办理申请宅基地使用权及房屋所有权首次登记材料清单

- 1.不动产登记申请书，申请人身份证明；
- 2.宅基地使用权批准文件等土地权属来源材料；
- 3.农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表等房屋符合规划或建设相关材料；
- 4.地籍调查表、宗地图、房屋平面图以及宗地界址点坐标等地籍调查成果。

附件 11

桂林市不动产登记申请表

收件	编号		收件人	单位： <input type="checkbox"/> 平方米 <input type="checkbox"/> 公顷（ <input type="checkbox"/> 亩）、万元		
	日期					
申请 登记 事由	<input type="checkbox"/> 土地所有权 <input type="checkbox"/> 国有建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 宅基地使用权 <input type="checkbox"/> 集体建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 土地承包经营权 <input type="checkbox"/> 林地使用权 <input type="checkbox"/> 房屋所有权 <input type="checkbox"/> 构筑物所有权 <input type="checkbox"/> 森林、林木所有权 <input type="checkbox"/> 森林、林木使用权 <input type="checkbox"/> 抵押权 <input type="checkbox"/> 地役权 <input type="checkbox"/> 其他					
	<input type="checkbox"/> 首次登记 <input type="checkbox"/> 转移登记 <input type="checkbox"/> 变更登记 <input type="checkbox"/> 注销登记 <input type="checkbox"/> 更正登记 <input type="checkbox"/> 异议登记 <input type="checkbox"/> 预告登记 <input type="checkbox"/> 查封登记 <input type="checkbox"/> 其他					
申请人情况	登 记 申 请 人					
	姓名（名称）					
	身份证件种类		证件号			
	通讯地址			邮 编		
	法定代表人或负责人		联系电话			
	代理人姓名		联系电话			
	代理机构名称					
	登 记 申 请 人					
	姓名（名称）					
	身份证件种类		证件号			
	通讯地址			邮 编		
	法定代表人或负责人		联系电话			
	代理人姓名		联系电话			
	代理机构名称					
不动 产 情 况	坐 落					
	不动产单元号		不动产类型			
	面 积		用 途			
	原不动产权属证书号					

况	构筑物类型		林 种	
地役权	需役地坐落			
情况	需役地不动产单元号			
抵押	被担保债权数额 (最高抵押债权数额)		债务履行期限(最高额 抵押债权确定期间)	
	在建建筑物抵押范围			
	担保范围			
	是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定			<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
询问笔录	询问事项			询问结果
	1、提交的有关材料及本表是否为你本人或代理人自愿签署的?			<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	2、申请登记的不动产是共有,还是单独所有?			<input type="checkbox"/> 共有 <input type="checkbox"/> 单独所有
	3、份额	(1) 申请登记的不动产是按份共有,还是共同共有?		<input type="checkbox"/> 按份共有 <input type="checkbox"/> 共同共有
		(2) 申请登记的不动产按份共有份额情况?		
	约定	(3) 是否知悉共有的不动产可由占份额三分之二以上的按份共有人进行处分的相关规定?		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	4、申请登记的不动产是否有改建、扩建、拆除等情况?			<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	5、是否属于小微企业?			<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	6、已阅读并知晓小微企业免征不动产登记费政策			<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
7、其他需要询问补充事项:				
询问人签名:		被询问人签名:		
申请证书版式	<input type="checkbox"/> 单一版 <input type="checkbox"/> 集成版	申请分别持证	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
取证方式	<input type="checkbox"/> 前往不动产发证窗口领取 <input type="checkbox"/> 邮寄送达			
备注				
<p>申请人承诺</p> <p>本申请表填写内容和询问记录真实,并且为申请人真实的意思表示;本人对所提交的登记申请材料真实、合法、有效性负责。如有任何虚假由申请人承担法律责任。</p> <p>申请人(签章): _____ 申请人(签章): _____</p> <p>代理人(签章): _____ 代理人(签章): _____</p> <p>年 月 日 年 月 日</p>				