



# 歙县人民政府办公室关于印发《歙县中心城区 城镇开发边界内个人建设住宅管理办法》 的通知

歙政办〔2025〕5号

有关镇人民政府，县政府各部门、各直属机构：

《歙县中心城区城镇开发边界内个人建设住宅管理办法》已经县政府第51次常务会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

歙县人民政府办公室

2025年9月22日



# 歙县中心城区城镇开发边界内个人建设住宅 管理办法

## 第一章 总 则

第一条 为加强歙县中心城区城镇开发边界内个人建设住宅的管理，规范个人建设住宅行为，促进城镇融合协调发展，确保歙县国土空间总体规划的实施，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》和《歙县徽州古城保护条例》，以及规划、土地、建设、文物、房屋安全管理等有关法律、法规和规章的规定，结合本县实际，制定本办法。

第二条 本办法适用对象为《歙县国土空间总体规划（2021—2035年）》（以下简称“总体规划”）划定的歙县中心城区范围城镇开发边界内的个人住宅。

第三条 本办法所称个人建设住宅，是指个人依法对合法住宅进行改建、改（扩）建的行为。

第四条 各镇人民政府是个人建设住宅管理的责任主体，负责个人建设住宅的组织、管理和集体住宅用地的审批工作。

县公安局、县司法局、县住建局、县城市管理局、县农业农村局、县自然资源和规划局、县交通运输局、县水利局、县林业局、县古城保护事务中心、县文物事务中心、市公路管理服务中



心徽县分中心等有关部门按照各自职责做好个人建设住宅的相关管理工作。

### 第二章 用地管理

**第五条** 中心城区城镇开发边界范围，东至新路村、北关村、吴川村、练江牧场；南至印象徽州、三街、旻村村、向杲村；西至布丰路、佩安佳苑；北至园艺新村、开发区二期。

**第六条** 中心城区城镇开发边界内个人建设住宅用地，应当符合徽县国土空间总体规划的要求。

**第七条** 个人建设住宅应当符合规划要求，一般按照不扩大原占地面积、不扩大原建筑面积、不超出原建筑高度的要求拆除改建；对原土地使用权边界不规则或者压占城市道路规划路幅、消防通道等公共用地的，应当按规划用途进行退让；对可以通过整合原址周边用地，优化调整宗地边界，需要增加房屋建筑面积（层数）或建筑高度的，应当与周边环境协调，并征求相邻权人意见。

**第八条** 个人建设住宅用地按下列条件进行申请、审核和管理，县自然资源和规划局核发建设工程规划许可证：

1. 农村村民个人建设住宅，按照《徽县农村村民个人建房管理办法》有关规定实施管理；

2. 国有建设用地划拨的，由村（居）民委员会、镇人民政府初审，并提出建设用地规划意见；



3. 国有建设用地出让的，由县自然资源和规划局审核建设用地使用期限和规划条件。

### 第三章 规划管理

**第九条** 县自然资源和规划局等单位指导镇人民政府，按照因地制宜、合理布局、节约用地、协调发展、综合规划等原则，依据国土空间总体规划和详细规划，引导村（居）民合理、有序进行住房建设。

**第十条** 古城保护范围、风景名胜区、文物保护单位和历史文化名村、传统村落等所划定的禁止建设范围，城市绿化用地，山体和水系保护用地，城市道路、公路、铁路、市政公用设施，以及城乡规划确定的其他控制区域，禁止个人建设住宅。

个人建设住宅除必须符合歙县国土空间总体规划和详细规划外，还应符合古城保护和风景名胜区保护等规划的规定；在文物保护单位建设控制地带内以及历史文化名村、传统村落、历史建筑等保护范围内的，还应符合相关法律法规及保护规划相关要求。

**第十一条** 公路（铁路）沿线建筑应与公路（铁路）保持规定的距离：高速铁路两侧建筑与最外侧轨道中心线距离不少于50米；铁路干线两侧建筑与最外侧轨道中心线距离不少于30米。在公路两侧修建永久性工程设施，其建筑物边缘与公路边沟外缘的间距为：高速公路不少于50米，国道不少于20米，省道不少



于 15 米，县道不少于 10 米，乡道不少于 5 米。县城、村镇规划区道路红线按照规划控制要求执行。

拆除重建的住宅退让达不到上述要求的，由镇人民政府会相关部门结合实际，提出具体审查意见，会商同意后由县自然资源和规划局予以审批。

**第十二条** 个人建设住宅总层数不超过 3 层，总高度不超过 12.5 米（含坡屋顶），个人建设住宅建筑占地不得超过 120 平方米，房屋建设应当符合城乡规划和规划管理技术规定有关房屋间距的要求，还应体现徽派风格。

国有划拨土地上的住宅进行拆除建设的，房屋总高度不得超过 11.6 米，建筑面积不得超过 240 平方米。

**第十三条** 不符合城乡规划或已列入城乡近期建设项目用地和政府成片危旧房改造计划的，原则上不得进行原址重建、改建，确需重建、改建的还需征求属地镇政府或县住建局的意见。

### 第四章 审批程序

**第十四条** 个人拆建住宅按下列程序办理申报和审批手续：

1. 个人向村（居）民委员会提出拆建住房（扩建住宅）书面申请，提交申请人户口簿（股权证）、身份证复印件，不动产权证（房屋产权证或土地使用权证）及相关权属证明复印件，建房设计图纸原件、四邻协议原件等相关资料；

2. 村（居）民委员会严格审查拆建申请条件，经村（居）



民委员会或村（居）民代表会集体讨论，符合条件的对其拆建有关情况进行张榜公示十个工作日；

申请人填写《歙县中心城区城镇开发边界内个人住宅拆改建申请书》，村（居）民委员会报所在镇政府审查时，应提交公示结果和会议录复印件；

3. 镇人民政府根据建设用地和规划条件提出初审意见，报县自然资源和规划局审核；

4. 个人拆建住宅涉及法律法规和有关部门管理规定的，由镇人民政府会相关部门提出审查意见；

5. 县自然资源和规划局应将个人住宅建设设计图纸在拆建房屋地址和村（居）公示十个工作日，无异议的，在核缴城市基础设施配套费和人防费后予以批准；

农村村民建设住宅的，根据《歙县城市基础设施配套费征收使用管理办法》（歙政办〔2023〕3号）执行；

6. 建设图纸公示后，建设者应当提供相邻权益人的书面意见；

7. 个人住宅竣工后，应在六个月内向县自然资源和规划局申请规划核实，并提交竣工测绘成果。取得规划核实合格证后，及时申请办理不动产权证。

**第十五条** 个人建设住宅按下列制度管理。

个人住宅规划建设管理，应做到“三到场”：



1. 受理改建住房申请后，镇人民政府组织现场实地审查。镇、村（居）审查申请人是否符合申请条件、用地条件，拟改建住房是否符合规划等；

2. 建房基础施工前，镇人民政府组织相关部门实地定桩放线；建房基础完工后，个人应向县自然资源和规划局申请到场验线，合格后方可继续施工；

3. 个人建设住宅应按建设工程规划批准的条件建设，施工过程中，各镇人民政府、城市管理及自然资源和规划等职能部门按照职责到场巡查、监管。

**第十六条** 个人建设住宅自取得建设工程规划许可证批准之日起，有效期为一年；需要延期的，应当在期限届满三十日前向发证机关提出延期申请，延期期限不得超过六个月。

**第十七条** 个人住宅改建审批后，各镇人民政府、相关职能部门应及时加强个人住宅建设施工的监管。

**第十八条** 徽州古城核心保护区内不得新建、扩建个人住宅，非核心保护区域内改建个人住宅的，严格按照《徽县国家历史文化名城保护规划》和《徽县徽州古城保护条例》相关规定审批。

### 第五章 纪律与法律责任

**第十九条** 个人住宅建设未经依法批准或未按建设工程规划许可要求进行建设，违反有关行政管理规定的，由相关职能部门依据有关法律、法规、规章的规定予以处理。



## 歙县人民政府办公室行政规范性文件

---

第二十条 在个人住宅建设审批、监管、查处工作中，县直单位、镇人民政府及村（居）民委员会工作人员有不正确履职及违反廉洁自律情形的，由纪检监察部门依规、依纪处理；涉嫌犯罪的依法追究刑事责任。

### 第六章 附 则

第二十一条 本办法自发布之日起 30 日后施行，有效期 5 年。未涉及到的内容按国家有关法律法规政策执行。此前有关规定与本办法不一致的，以本办法为准。

SG-2025-02-06

---

抄送：县委各部门，人大常委会办公室、县政协办公室，县人武部，县法院，县检察院，驻歙各单位，各群众团体。

---

歙县人民政府办公室

2025年9月22日发

---