

关于县城规划区个人建设管理的办法 (试行)

第一章 总则

第一条 为依法规范我县中心城区建设秩序，完善城区功能，提高城区居民生活质量，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》、省住房城乡建设厅等 6 部门联合印发《关于加强农村房屋建设管理的实施意见》等法律法规及文件规定，结合我县实际，制定本办法。

第二条 本办法所称的县城规划区为宁晋县国土空间规划确定的县政府所在地规划建设范围及经济开发区范围（规划西环路-北环路-东阳路-九河大街围合区域内）。

第三条 本办法所称的个人建设是指村（居）民个人在原国有土地或宅基地上新建、改建、扩建、翻建建筑物或构筑物的活动。本办法所称的宅基地，是指农村村民合法使用或依法批准，用于建设住宅（包括附属用房和庭院等，下同）的集体所用土地。

第四条 成立自建房建设管理办公室，负责中心城区个人建房管理工作，主任由主管城建的副县长兼任，成员由自然资源和规划局、住建局、城管局、社区服务中心、农业农村局、凤凰镇、宁北街道办事处、宁西办事处等单位主要负责人组成。办公室设在自然资源和规划局。

第五条 个人建设应当符合《宁晋县国土空间总体规划（2021-2035）》，并遵循合理布局、节约用地、先审批后建

设的原则，不得妨碍市容和市貌，不得阻碍交通，影响消防、电力、通信等设施安全，不得侵占城市道路、公共绿地、邻里通道，并妥善处理好给水、排水、通风、采光等方面的相邻关系。村民建房原则上应当符合宅基地“一户一宅”的要求。

第六条 中心城区个人建房在建筑风格上要符合《宁晋县中心城区城镇开发边界内详细规划》《宁晋县中心城区总体城市设计》《宁晋县城市建筑风貌专项规划》确定的特色街道相一致，以确保城区特色发展。

第七条 自建房建设管理办公室要加强中心城区自建房管理，落实自建房申请审查到场、批准后丈量批放到场、住宅建成后核查到场“三到场”要求，对自建房申请、审批、使用全过程进行监管，防止产生违法违规占地行为的发生。

第二章 个人建房管理

第八条 已纳入城区改造计划和列入规划道路范围内的土地，只可以进行原状维修，但在改造实施方案未批准前，经鉴定属于危房、符合“一户一宅”的，经鉴定并由村级集体经济组织审核同意后，由属地政府报县国土空间规划委员会办公室审批。

第九条 未纳入城区改造计划范围内的土地，持有国有土地使用权证的个人建房，建设建筑面积 500 平方米以上(含 500 平方米)的需要提交县国土空间规划委员会审议建筑风貌并审批备案；建筑面积 500 平方米以下的需要提交县国土空间规划委员会办公室审议建筑风貌并审批备案。持有集体土地使用证（宅基地证）的个人建房，由村集体经济组织或

村委会初审，乡镇政府审核通过的，由县自然资源和规划局对用地是否符合城区规划和建筑风貌进行审查，其中建筑面积 500 平方米以上(含 500 平方米)的需要提交县国土空间规划委员会审议建筑风貌并审批备案；建筑面积 500 平方米以下的需要提交县国土空间规划委员会办公室审议建筑风貌并审批备案。方可在原有土地上翻建或新建个人住房，严禁超面积占用宅基地。沿城区新开主干道两侧的新建建筑物由县自然资源和规划局负责统一报批审核监管。

第十条 个人建房可以委托具有资质的设计单位进行设计（包括总平面图、立面图、剖面图、每层平面图及效果图），或者使用通用设计、标准设计图集。

第十一条 个人新建、扩建、改建房屋应当遵守下列规定：

（一）房屋的挑廊、阳台、楼梯、台阶、坡道以及其他房屋凸出部分不得超出本户地界。

（二）建筑物室外标高不得擅自抬高，临街建筑室内外高差，住宅不超过 0.45 米，非住宅不超过 0.6 米（低洼积水街道建房不超过 0.6 米）；相邻建筑 ± 0 高差不得超过 2CM，挑檐标高及出墙宽度要保持一致。

（三）自建房的规划设计方案，控制在三层(含)以下，总建筑高度控制在 10.7 米以下，女儿墙控制在 1 米以下（加女儿墙不超过 11.7 米），屋脊高度控制在 12 米以下。并与周边现状建筑风格保持一致。

第十二条 沿临城区主次干道自建房应当遵守下列规定：

沿城区新开主干道新建的建筑物退让道路红线一般不少于5米，次干道及其它道路的建筑物不少于2米。对于拆旧建新的，秉持尊重历史原则可原址翻建。

第十三条 个人建房工程质量监管应当遵守下列规定：

在宅基地上新建、改建、扩建的个人建房，投资金额在100万元以下且建筑面积500平方米以下的，县住房和城乡建设局做好技术服务指导，落实属地政府管理责任，确保房屋质量和安全。对以用作经营、3层及以上、人员密集等农房为重点，建立台账，每年组织隐患排查。

第三章 监督监管

第十四条 县城规划区内国有建设用地和已建规划道路两侧未经批准擅自进行开工建设的，由县自然资源和规划局负责立案查处。

县城规划区集体土地建设行为，由属地乡镇政府负责立案监督管理，已验收并交付使用住宅小区内的建设行为，由社区服务中心牵头负责进行监督管理，要严格履行属地监管责任，及时发现、劝阻、制止辖区范围内所有未批先建、私搭乱建行为。违法建设行为符合立案条件的，由属地乡镇负责立案查处，负责组织整改。县水务、电力、燃气等单位负责协助做好执法监管工作。

第十五条 县城规划区内已经批准建设的，由县自然资源和规划局和属地政府负责批后监管工作；属于国有土地的由县自然资源和规划局牵头，组织住建、环保等部门进行联合验收，出具联合验收意见；属于集体建设用地的，由属地政府牵头，组织住建、环保等部门进行联合验收，出具联合

验收意见。

第十六条 县城规划区内个人建设建筑应在完成上述联合验收后，再投入使用。

第十七条 存在违法建设、违法违规审批问题的自建房，不得用于经营活动。

第十八条 个人建设涉及办理施工及不动产登记等相关手续时应按《中华人民共和国建筑法》《不动产登记暂行条例》等有关政策执行。本办法仅作为指导和规范我县县城规划区个人建设用地和规划方面行为使用。

第四章 附则

第十九条 本办法印发前建设的总建筑高度超出 10.7 米及超过三层的存量自建房，属于农村宅基地的，由所在乡（镇、街道）登记造册，分类处置、加强管控；属于国有土地上的自建房，由自然资源和规划局登记造册，分类处置、加强管控。

第二十条 本办法由县自然资源和规划局负责解释。法律、法规、上级文件另有规定的，从其规定。

第二十一条 本办法为试行办法，自公布之日起施行，试行期限两年，期间国家及省市相关政策调整时按上级有关政策执行，并及时调整本意见。

宁晋县自然资源和规划局

2026 年 2 月 27 日

附件：

宁晋县中心城区自建房建设管理办公室人员名单

主任：王志辉 县委副书记
副主任：李胜凯 县自然资源和规划局局长
成员：孙哲 县住房和城乡建设局局长
李博 县城市管理综合行政执法局局长
赵亮 县城镇社区服务中心主任
张哲 县农业农村局局长
王军 凤凰镇党委书记
郝永良 凤凰镇政府镇长
陈庐天 宁北街道办事处党工委书记
曹庆彬 宁北街道办事处主任
王少坤 宁西办事处党工委书记
申建宁 宁西办事处主任