

# 余姚市国有土地上低层住宅重建、改建 管理暂行办法

**第一条** 为加强我市国有土地上低层住宅重建、改建管理，规范国有土地上低层住宅重建、改建行为，根据《浙江省城乡规划条例》《宁波市城乡规划条例》《宁波市城乡规划实施规定》及相关法规、规章，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本市市域范围内国有土地上低层单独幢住宅在原址上重建、改建管理。低层住宅是指一层至三层的独栋住宅或以幢为单位的联体住宅。

本办法所称重建是指将原有住宅拆除并重新建设；改建是指将原有住宅局部拆除或者局部拆除并重新进行建设。

**第三条** 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政府和市住建局意见。

有下列情形之一的，国有土地上住宅所有权人可以向市自然资源和规划局申请在原址上重建、改建：

- （一）经依法鉴定属于危房且确需重建、改建的；
- （二）因不可抗力损毁、灭失的；
- （三）其他符合法律、法规、规章、城乡规划和有关技术标准、规范的。

有前款第三项情形的，城乡规划主管部门应当在核发建设工

程规划许可证前征求利害关系人的意见。

前款所称的危房是指根据市住建局备案登记的安全鉴定机构出具的房屋危险性等级属 C 级、D 级的住宅。

**第四条** 国有土地上低层住宅在原址上重建、改建的，不得改变原建筑使用性质、突破原建筑基底、扩大原建筑面积、增加原建筑高度，并符合建设工程规划许可证确定的其他条件。

重建、改建的建筑建筑形式和风格应与周边环境相协调，不得随意抬高室外地坪、降低原有技术标准，不得新增地下室。

前款所指的“原建筑基底”系指原建筑外墙最外侧轮廓线；“原建筑面积”系指原产权登记建筑面积；“原建筑高度”系指以原建筑室外地坪至建筑物檐口（包括女儿墙）、屋脊的高度。

**第五条** 国有土地上低层住宅重建、改建应当向市自然资源和规划局申请办理建设工程设计方案审查、建设工程规划许可证、建设工程竣工规划核实、不动产权证重新登记等手续。

**第六条** 国有土地上低层住宅重建、改建应当按以下程序办理：

（一）住宅所有权人应当持下列材料向市自然资源和规划局申请建设工程设计方案审查：

1. 书面申请报告（社区、村意见），内容包括住宅地址、建设年代、住宅现状、申请意向等；

2. 申请人的身份资格证明（复印件），委托办理的应提供书面委托书；

3. 不动产权证（房屋所有权证、土地使用权证）原件（没有抵押、查封等产权限制）；

4. 原住宅建筑施工图或委托具有资质的测绘单位测绘的原住宅建筑 1:500 现状地形图、各层平面、立面等实测图和住宅现场照片；

5. 委托具有建筑设计资质单位设计的建设工程设计方案（含 1:500 总平面图）及其电子文件；

6. 提供经市住建局备案的房屋安全鉴定机构出具的危房鉴定文件。（非必要）

（二）市自然资源和规划局收到申请材料后，对重建、改建建设工程设计方案进行审查，在方案批准前进行公示，公示期限不得少于 10 日。

（三）方案批前公示无异议后，市自然资源和规划局对该项目进行规划设计方案确认。

（四）住宅所有权人根据规划设计方案确认总平面图委托具有资质的测绘单位进行实地放线。

（五）住宅所有权人应当持放线成果资料、建设工程规划许可证申请表等资料向市自然资源和规划局申请办理建设工程规划许可证。

（六）住宅所有权人应当向市住建局申请办理施工许可手续，许可程序可以适当简化，施工承建主体应符合现行相关法律规定。按相关规定不需要办理施工许可手续的项目，施工质量和

安全由住宅所有权人和施工主体各司其责，属地政府、行业主管部门按规定履行相关职责。

（七）建设工程竣工后，住宅所有权人应当向市自然资源和规划局申请办理建设工程竣工规划核实，依法取得建设工程规划核实确认书。

（八）申请人取得建设工程规划核实确认书后，到市不动产登记服务中心办理房屋产权登记手续，市不动产登记服务中心应当按照建设工程规划核实确认书载明的相关内容予以重新登记。

**第七条** 住宅所有权人在建设项目施工期间，应按相关规定处理噪音、运输、房屋使用安全等施工干扰影响，并严格按照城乡规划法律、法规要求在施工现场显著位置将建设工程规划许可证的主要内容和建设工程设计方案的总平面图予以公示，接受公众监督。

**第八条** 住宅所有权人未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，将按照规定给予相应的处罚。

**第九条** 相关行业主管部门应加强对项目建设的监管，对违法建设的设计、施工、监理等企业及从业人员依法进行处理。

**第十条** 重建、改建的低层住宅，在依法可重新办理新的不动产权证之前，市不动产登记服务中心对原不动产权证进行限制且不得重新办理产权登记手续。

**第十一条** 本办法自2021年 月 日起施行。