



昆明市东川区人民政府关于印发东川区铜都街道和碧谷街道城镇开发边界内农村村民“三类房”住宅拆除重建管理办法
(试行)的通知

东政规〔2025〕1号

各铜都街道、碧谷街道，区属各办、局，园区管委会，各直属机构：

《昆明市东川区铜都和碧谷街道城镇开发边界内农村村民“三类房”住宅拆除重建管理办法(试行)》已经区人民政府第64次常务会议研究同意，现予以印发，请认真遵照执行。

2025年1月10日

(此件公开发布)



第一章 总则

第一条 为加强和规范东川区铜都街道、碧谷街道城镇开发边界内“三类房”住宅拆除重建工作，坚决遏制违法建设行为，促进节约集约用地，切实维护农民合法权益。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》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《昆明市城乡规划条例》、《昆明市农村村民住宅建设管理办法》、《昆明市东川区农村村民住宅建设管理实施细则（试行）》等法律法规，结合实际，制定本办法。

第二条 本办法所称的城镇开发边界指在国土空间规划确定的规划期内，因城镇发展需要，可以集中进行城镇开发建设的、重点完善城镇功能的区域边界，涉及城市、建制镇和各类开发区等。

第三条 本办法所称的“三类房”指东川区范围内经认定的危房、水淹房和火烧房。“危房”指房屋结构已严重损坏或承重构件已属危险构件，随时有可能丧失结构稳定和承载能力，不能保证居住和使用安全的房屋；“水淹房”指遭受雨水、洪水等水灾淹没，不能保证居住和使用安全的房屋；“火烧房”指遭受火灾烧毁，不能保证居住和使用安全的房屋。

第四条 本办法所称农村村民指村（社区）集体经济组织范围内的成员。



第五条 本办法适用于东川区铜都街道、碧谷街道城镇开发边界内农村村民“三类房”住宅拆除重建管理。适用对象为铜都街道、碧谷街道城镇开发边界内符合“三类房”拆除重建申请条件的农村村民。铜都街道、碧谷街道城镇开发边界内农村村民房屋的修缮、新建和城镇开发边界外的其他区域房屋的新建、重建、扩建、改建按照《昆明市东川区人民政府关于印发昆明市东川区农村村民住宅建设管理实施细则(试行)的通知》(东政规〔2022〕2号)执行。

第二章 规划管理

第六条 城镇开发边界内“三类房”拆除重建必须遵循“先批后建”的原则。经批准同意建设的房屋，只能用于农村村民住房及其生活附属设施建设，不得改变土地用途，国家法律法规或政策另有规定的除外。

第七条 根据国土空间总体规划和城市更新改造的要求，按照农村村民住宅建设所在地点与城市建设的关联程度，将东川区铜都街道、碧谷街道城镇开发边界内农村村民“三类房”住宅拆除重建分两类区域进行管理。

(一) 一类区：铜都街道城镇开发边界内北至深沟河、南至环城南路（五小南规划道路）、东至东起路、西至金沙路内的区域。

(二) 二类区：铜都街道城镇开发边界内除一类区以外的其



他区域，碧谷街道城镇开发边界内的区域。（详见附件 2）

第八条 一类区内农村村民住宅属于“三类房”的不再批准进行拆除重建，确实存在安全隐患影响居住的可采取城镇保障性住房方式解决安全稳固住房问题，由区住房城乡建设局牵头负责，按照有关规定程序办理。一类区内农村村民住宅及宅基地使用权归房屋产权人所有，遇征地拆迁或城市开发需要等被征占的按有关规定进行补偿。

二类区内符合条件的“三类房”经审批同意后可以进行拆除重建，需严格按审批程序办理有关手续，审批同意后方能在原址上进行拆除重建，拆除重建的房屋审批用地面积不得超过 100 平方米，建筑占地面积不得超过 100 平方米，建筑总面积不得超过 300 平方米，建筑层数不得超过 3 层。

第三章 申请资格和条件

第九条 符合下列条件的，申请人可以以户为单位申请“三类房”拆除重建：

- (一) 申请人为本村（社区）或本村民小组集体经济组织确认的本集体经济组织成员；
- (二) 符合“一户一宅”的有关规定；
- (三) 申请拆除重建的房屋经鉴定属于 C 级或 D 级危房；
- (四) 申请拆除重建的房屋产权和土地使用权明晰无争议，所占地块不存在违法占耕或其他违法违规情况；



(五) 法律、法规规定的其他应该纳入的情形。

第十条 申请人有下列情形之一的，不得申请“三类房”拆除重建：

- (一) 已拥有一处宅基地，不符合“一户一宅”有关规定的；
- (二) 申请人年龄未满十八周岁的；
- (三) 户口已迁出不在当地居住的；
- (四) 非本村（社区）、本村民小组集体经济组织成员；
- (五) 财政供养的公职人员；
- (六) 通过购买、租用、赠予、分户等违规获得房屋的；
- (七) 已批准享受特困供养待遇，对原使用的宅基地由村集体收回统一管理的；
- (八) 法律法规规定的其他不符合申请条件的。

第十一条 申请“三类房”拆除重建需提供以下材料：

- (一) “三类房”住宅建设申请表；
- (二) 申请人身份证件、户口册、家庭成员身份证件或身份证明；
- (三) 不动产权籍证明（包括宅基地使用证、房地一体不动产权证或其他可以证明房屋权属的证明材料）；
- (四) “三类房”鉴定报告或认定证明。由区住房城乡建设局依规依纪选择具有鉴定资质的第三方机构提供服务，村民从推荐的机构中选择1家委托开展房屋鉴定工作并出具鉴定报告。对地上结构严重损毁等难以鉴定的“三类房”，由区住房城乡建设



局、属地街道、村（社区）、村民小组共同组织开展认定工作并出具认定报告。

第四章 审批管理

第十二条 城镇开发边界内“三类房”拆除重建由房屋所在地街道进行审批，严格按照“个人申请、小组讨论、村级审查、街道审批、区级备案”的流程办理，做到“审批程序公开、申请条件公开、讨论结果公开、审批结果公开”。“三类房”拆除重建从村小组收到申请至审批办结原则上不得超过30个工作日。

（一）个人申请。“三类房”拆除重建以户为单位申请，具备申请资格的村民填写《东川区城镇开发边界内农村村民“三类房”住宅建设申请表》（详见附件3），向村民小组提出申请。

（二）小组讨论。村民小组收到建房申请后，于5个工作日内召开村民小组会议讨论，并在本小组范围内进行公示，公示期不少于10日。公示无异议或异议不成立的，于公示期满3个工作日内提交村（社区）审查，出现异议不成立的情况由村民小组向异议提出人进行解释；公示有异议且异议成立的，于公示期满3个工作日内书面告知申请人，并说明理由。

（三）村级审查。村（社区）收到建房申请后，及时对申请材料的真实性、四至界线、用地地类、是否符合规划以及是否征求相邻权利人意见等情况进行审查。审查通过的，于收到建房申请材料5个工作日内出具村（社区）审查意见，并将农户申请表



及有关材料、村民小组会议记录（意见）、村（社区）会议记录、公示情况等报送至街道审批。审查未通过的，于收到建房申请材料 5 个工作日内书面告知申请人，并说明理由。

（四）街道审批。属地街道负责建房审批工作，组织本单位自然资源、农业农村、住建等有关站所机构进行现场踏勘并签署审核意见，联审通过后街道在《昆明市东川区农村宅基地和建房审批表》上签署审批意见，收到申报材料后应于 5 个工作日内完成审批。审批通过的，由街道核发《农村宅基地批准书》和《农村村民建房规划管理注意事项通知书》（详见附件 5），并在申请人所在村、组公示审批结果，公示期不少于 7 日。未通过审批的，在收到申请材料后 5 个工作日内书面告知申请人，并说明理由。

（五）区级备案。属地街道审批结束后，将审批情况报送至区农业农村局、区自然资源局、区住房城乡建设局备案。

第十三条 村民实施“三类房”拆除重建需使用规范的设计图纸或采用市、区住建部门推荐的通用标准设计图建房，重建房屋应保证住宅结构、外观风貌、使用功能、消防安全等符合建筑行业要求；村民应严格按照批准内容（建设地点、用地面积、建筑面积、建筑层数等）进行建房，村民对重建住房的工程质量、安全问题负责。村民通过建房审批后须于 2 年内完成建设并向街道提出验收申请，2 年内未完成建设的不再允许建设。



第十四条 房屋竣工后，村民应向街道提出农村宅基地和建房验收申请，街道及时组织本单位自然资源、农业农村、住建等部门以及房屋所在地村、组对房屋建设情况、安全保障等是否符合有关要求及标准进行验收，自收到验收申请后 10 个工作日内完成验收，并在《昆明市东川区农村宅基地和建房验收意见表》（详见附件 6）上签署意见。验收通过后村民可按程序向不动产登记部门申请办理不动产登记。

第五章 监督管理

第十五条 探索建立建房履约保证金制度，在“村规民约”中明确建房履约保证金有关规定，建房审批后村民向村（社区）缴纳建房履约保证金并签订《农村建房履约承诺书》，建房履约保证金存入街道代管账户保管，通过缴纳履约保证金确保房屋外观风貌、建设内容、建筑垃圾等承诺得以履行；村民建设房屋通过验收、履约完成后可申请退还建房履约保证金，村（社区）核实同意后由街道将建房履约保证金退还给村民。

第十六条 街道要加强对拆除重建房屋的申请、审批、建设等全流程管理，切实履行属地监管职责，严格落实“四个到场”要求，即申请审核到场、开工丈量到场、建设检查到场、竣工验收到场，建房过程中街道要组织住建、自然资源、农业等有关部门定期对村民建房情况进行检查，原则上每月 1 次。村、组要加强对村民建房情况的日常检查，房屋地基开挖时原则上每天检查



1次，重点检查是否按照审批位置和审批面积建设；房屋主体建设过程中原则上每周检查1次，重点检查是否按照审批内容进行建房、是否存在安全隐患等。对发现的违法违规行为要及时制止并向街道报告。

第十七条 区、街道、村（社区）三级要建立监督举报机制，畅通监督举报渠道，建立举报、投诉机制，接受社会监督。区农业农村局、区自然资源局、区住房城乡建设局、区综合行政执法局等部门要相互配合，加强对街道审批建房工作的监督指导，形成监管合力。

第六章 职能职责

第十八条 区属各有关部门、街道、村（社区）、村小组要切实履行职责，加强对“三类房”审批建设的监督和管理。

（一）村民小组职责。负责组织对村民建房申请的讨论，及时召开村民小组会议讨论申请人是否符合申请条件，核实申请人及家庭成员是否为本组集体经济组织成员，是否有申请资格，核实拆除重建房屋是否有争议，是否征求四邻意见，及时将会议内容进行公示公开。对村民建房情况进行日常检查，及时对违法违规行为进行制止并报告等。

（二）村（社区）职责。负责履行“三类房”拆除重建监管主体责任，对申请人提交的材料、申请人是否符合申请条件和地点、面积、层数是否符合要求等进行审查。及时掌握辖区范围内



土地利用和农村村民建房情况，组织开展房屋“建前、建中、建后”全过程监管，及时发现问题、化解矛盾，维护社会稳定等。

（三）街道职责。负责履行“三类房”拆除重建审批管理主体责任，做好一户一宅、集体经济组织成员认定工作，按照有关规定、规划和技术规范对“三类房”建设申请进行联审联批，建立建房审批管理台账，开展全流程管理。负责区内《农村宅基地批准书》和《规划管理注意事项告知书》的发放；建立健全农村宅基地建房监管长效机制，开展动态检查和批后监管，及时发现、处置各类违法违规建设行为和房屋安全问题；组织对村民建设的房屋进行验收等。

（四）区住房城乡建设局职责。负责组织编制和向建房村民提供农村住房设计通用图集；负责提供建房安全和质量技术指导，做好“三类房”的鉴定指导及认定工作；负责城镇保障性住房审批工作；负责牵头建立铜都街道、碧谷街道城镇开发边界内农村村民“三类房”住房信息库（包括住宅情况、农户信息等），对“三类房”实行动态管理等。

（五）区农业农村局职责。负责指导街道进行审批和农村村民一户一宅、集体经济组织成员认定等工作。

（六）区自然资源局职责。负责指导街道核实用地地类，核实是否属于城镇开发边界内及几类区，核实是否涉及规划城市干道；指导农村村民建房规划管理注意事项告知工作，协助街道做好一户一宅认定工作等。



(七) 其他有关部门职责。在审核用地时，园区管委会、区城改中心负责对街道提交的建房位置进行审核，确保建房位置避开自申请之日起2年内已规划或即将实施的工业项目和城市更新改造项目，并出具审核意见。公安、林草、综合执法、水务、交运、生态环境、消防等有关部门在各自职责范围内负责做好国土空间规划城镇开发边界内农村村民“三类房”拆除重建管理、监督和服务工作。

第七章 附则

第十九条 本办法自2025年2月10日起施行，试行期3年。

第二十条 本办法施行期间，若与上级有关规定或法律法规不一致的，从其规定。

第二十一条 本办法由区农业农村局、区自然资源局、区住房城乡建设局负责解释。

附件：1. 昆明市东川区铜都、碧谷街道城镇开发边界内“三类房”住宅拆除重建审批流程图

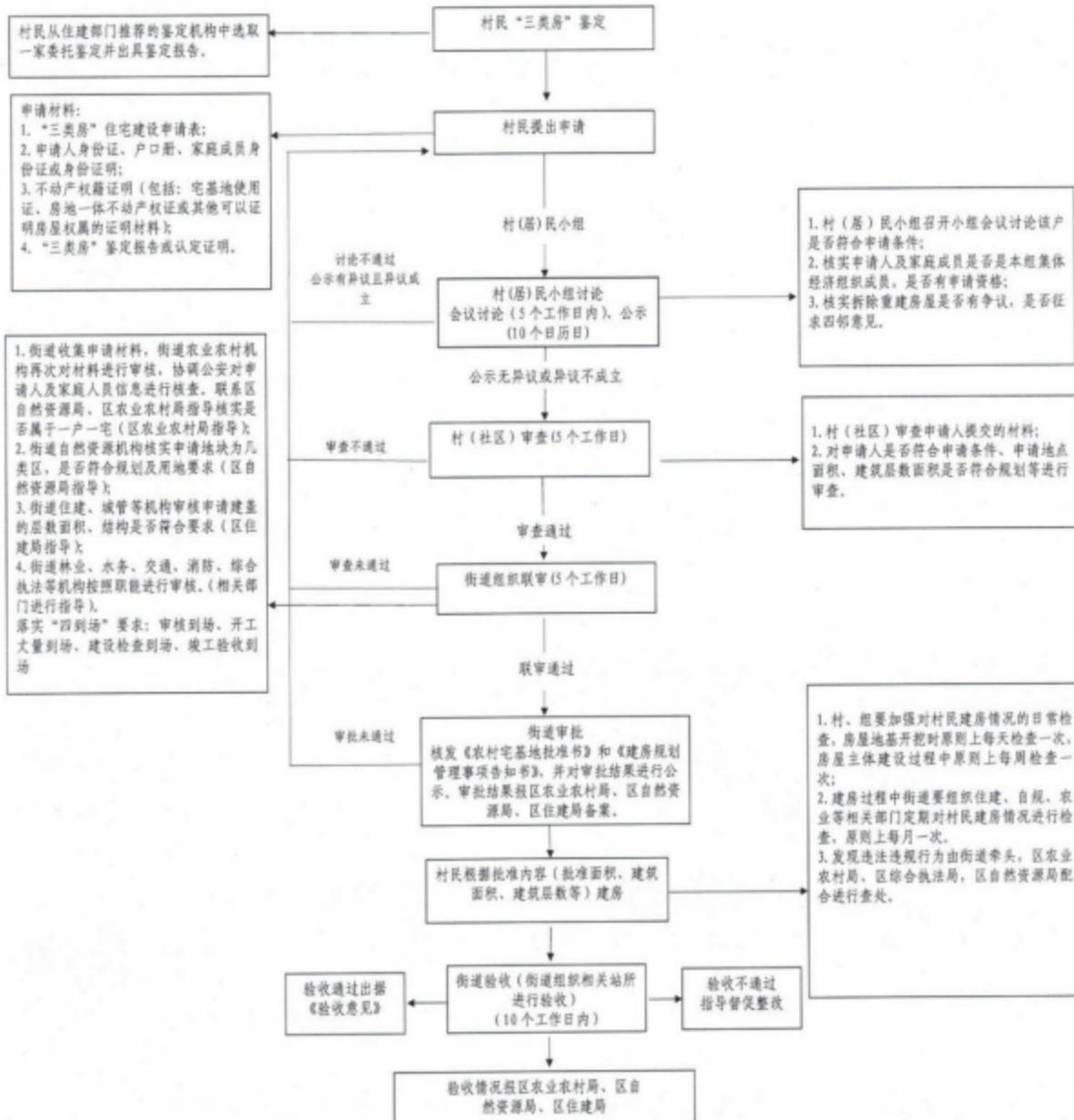
2. 东川区城区内城镇开发边界内一、二类区分区图
3. 东川区城镇开发边界内农村村民“三类房”住宅建设申请表
4. 昆明市东川区农村宅基地和建房审批表
5. 农村村民建房规划管理注意事项告知书
6. 昆明市东川区农村宅基地和建房验收意见表



东川区人民政府行政规范性文件

附件 1

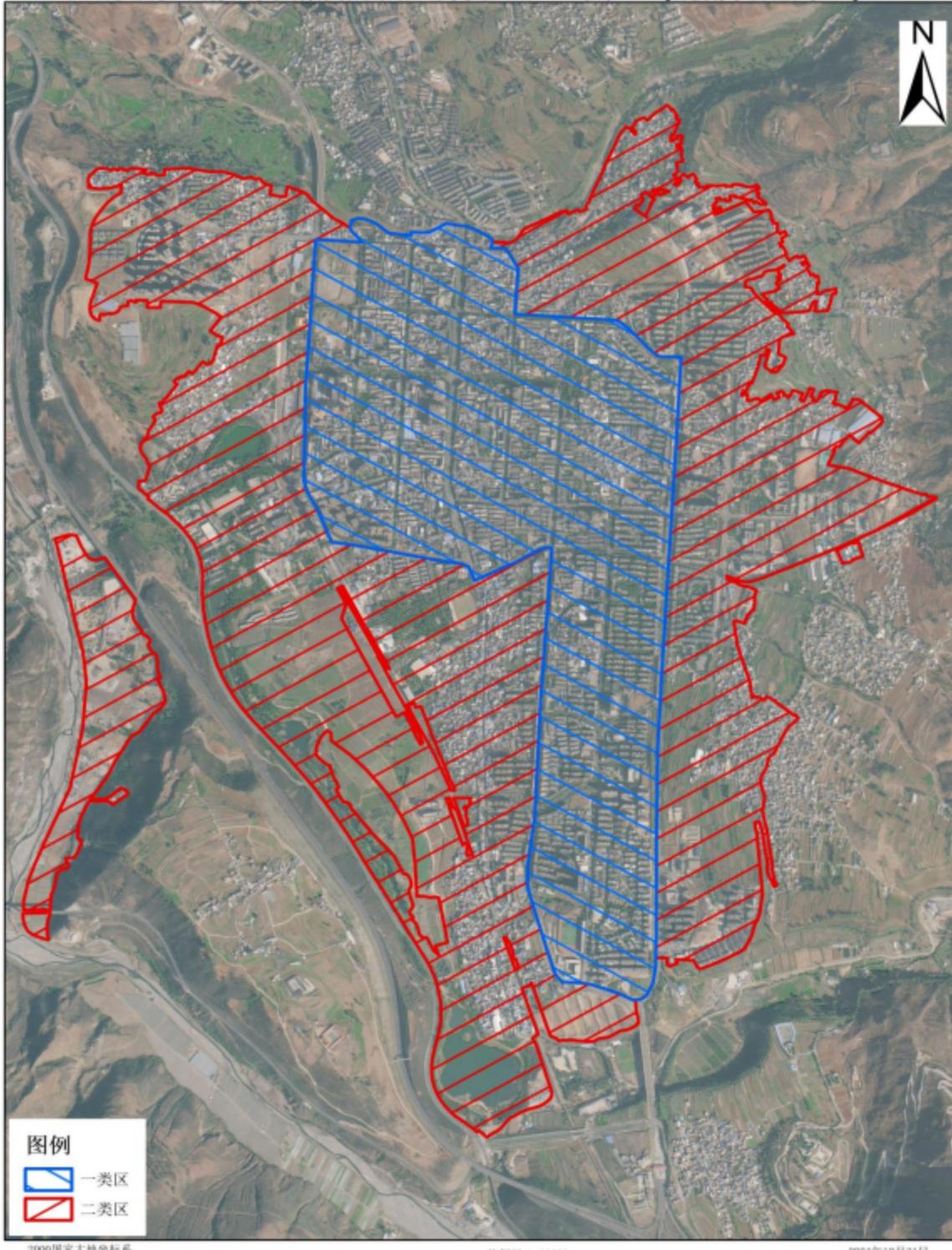
昆明市东川区铜都、碧谷街道城镇开发边界内“三类房”住宅拆除重建审批流程图





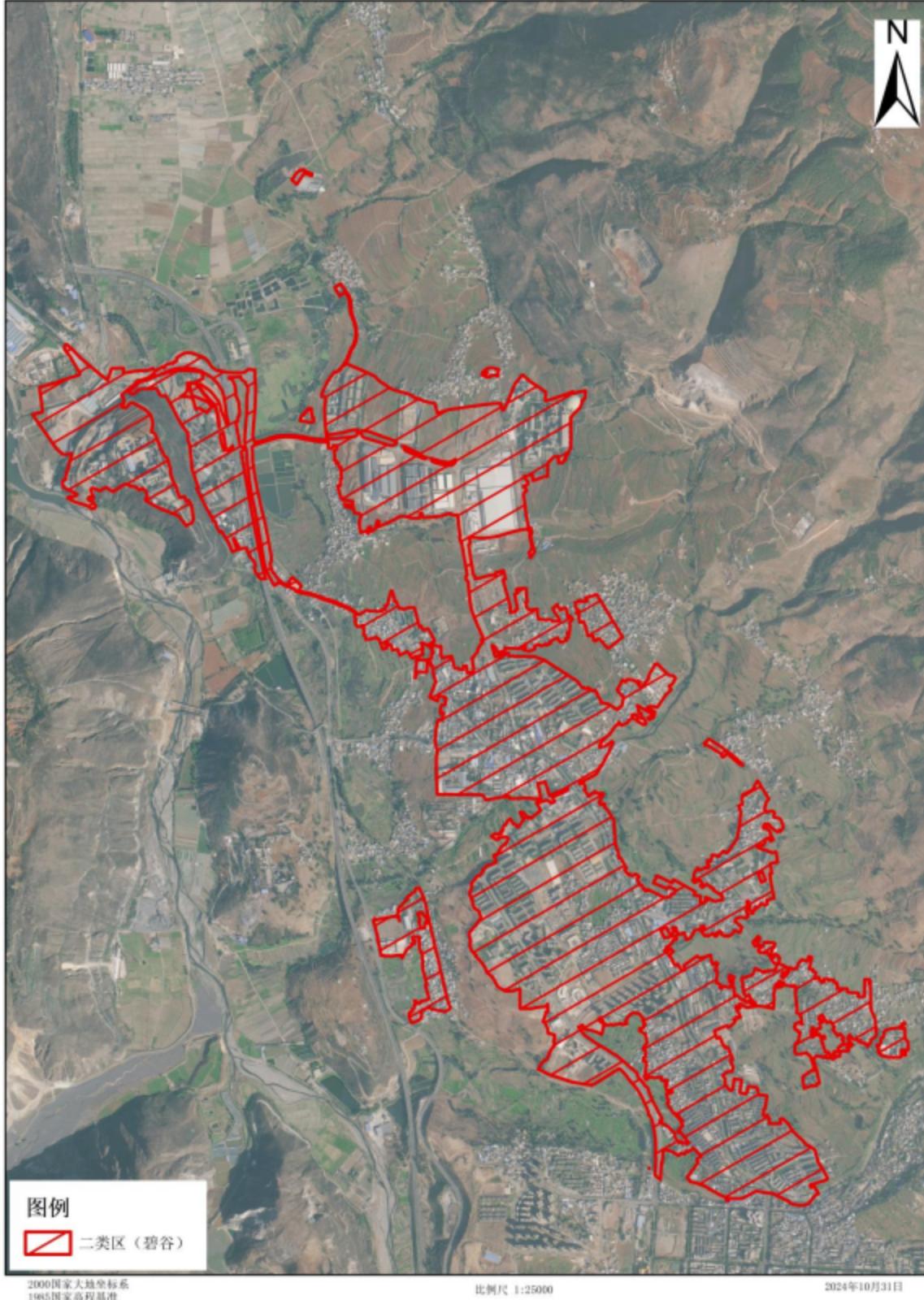
附件 2

东川区城区内城镇开发边界内一、二类区（铜都街道片区）





东川区城区内城镇开发边界内二类区（碧谷街道片区）





东川区人民政府行政规范性文件

附件 3

东川区城镇开发边界内农村村民“三类房”住宅建设申请表

申请户主信息	姓名		性别		年龄	岁	联系电话		
	身份证号				户口所在地				
家庭成员信息	姓名	年龄	与户主关系	身份证号		户口所在地			
现宅基地及农房情况	宅基地面积： 平方米		房基占地面积： 平方米	房屋面积： 平方米	权属证书号				
	房屋结构：		房屋层数：层	建设时间：年月日					
	地址								
	四至	东至：	南至：	西至：	北至：				
	地类	1. 宅基地 2. 建设用地 3. 未利用地 4. 农用地(耕地、林地、草地、其他)							
申请内容	如：房屋存在安全隐患，申请拆除重建（加上面积、结构、层数、用途等）等								
	是否征求相邻权利人意见： 1. 是 2. 否								
申请理由	申请人： 年月日 以上由申请人填写								
村民小组意见	(小组对申请人是否符合申请条件进行审核，包括：房屋是否属于“三类房”、申请人是否符合一户一宅的条件，申请人填写信息是否属实。) 负责人： 年月日								
村（社区）意见	(村委会对申请人是否符合申请条件进行审核，包括：房屋是否属于“三类房”、申请人是否符合一户一宅的条件，申请人填写信息是否属实。再次进行审核) 负责人： 年月日 (盖章)								



附件 4

昆明市东川区农村宅基地和建房审批表

申请户主信息	姓名		性别	身份证号		家庭住址		申请理由	
拟批准宅基地及建房情况	宅基地面积		平方米	房基占地面积		平方米	地址		
	四至		东至： 南至：				性质： 1. 原址翻建 2. 改扩建 3. 异址新建		
			西至： 北至：						
	地类		1. 建设用地 2. 未利用地 3. 农用地（耕地、林地、草地、其他_____）						
住房建筑面积	平方米		建筑层数	层	建筑高度	米			
自然资源机构	对申请拆除重建房屋是否符合用地要求、属于几类区、房屋是否涉及规划干预审核。 (盖章) 负责人： 年 月 日								
住房城乡建设机构	对鉴定报告、三类房认定证明材料进行查验，对房屋层数、结构，是否符合住宅要求进行审核。 (盖章) 负责人： 年 月 日								
农业农村机构	对申请人是否符合一户一宅及是否符合宅基地使用条件进行审核。 (盖章) 负责人： 年 月 日								
其他机构意见	涉及到的相关部门结合工作职责进行审核并签署审核意见。 (盖章) 负责人： 年 月 日								
街道审核批准意见	街道办事处结合业务站所意见，对是否同意批准拆除重建给出结论。 (盖章) 负责人： 年 月 日								



东川区人民政府行政规范性文件

宅基地坐落平面位置图

现场踏勘人员： 年 月 日		
制图人： 年 月 日		
备注	图中需载明宅基地的具体位置、长宽、四至，并标明与永久性参照物的具体距离。	



附件 5

农村村民建房规划管理注意事项告知书 编号：

**申请人：

根据《东川区农村住宅“三类房”修缮或拆除重建管理办法》，经现场踏勘，对你拆除重建建房事宜的规划管理注意事项告知如下：

一、拟利用宅基地面积按照《昆明市东川区人民政府关于印发东川区铜都街道和碧谷街道城镇开发边界内农村村民“三类房”住宅拆除重建管理办法（试行）的通知》（东政规〔2025〕1号）文件要求申请，经查属于城镇开发边界_____类区。

二、根据拟利用地块的 2000 坐标系矢量图叠加分析，未涉及国土空间总体规划中城市紫线、城市蓝线、城市绿线和城市黄线。

三、拟利用地块未涉及规划干道占用和防洪沟堤防上口线水平外延距离 5 米的河道管理范围线，拆除前现状用地面积_____平方米。

四、拟利用地块为现状存量建设用地。

五、拟利用地块建设时请注意与四邻的采光、通风、排水、通行关系，不能挤占现状道路，按照《建筑防火通用规范》和《消



防设施通用规范》达到建筑物消防安全要求。

六、拟建设建筑总面积不超过 300 平方米、建筑层数不超过 3 层，临消防通道一侧不能设计外挑阳台。

七、拟利用地块（ ）侧相邻（省道、县道、乡道），建筑物的退距需按（省道、县道、乡道）退离（ ）米。

八、注意保障消防通道畅通主动退让，以便路面不小于 4 米。

街道（盖章）

XX 年 XX 月 XX 日



附件 6

昆明市东川区农村宅基地和建房验收意见表

申请户主			身份证号	
乡村建设规划许可证号				
农村宅基地批准书号				
开工日期			竣工日期	
批准宅基地面积	平方米	实用宅基地面积	平方米	
批准房基占地面积	平方米	实际房基占地面积	平方米	
批建层数/高度	层/米	竣工层数/高度	层/米	
竣工平面 简图(标注 长宽及四 至)	(篇幅不够可另附) 经办人:			
验收单 位意见	农业农村机构意见: (盖章) 经办人: 年 月 日	自然资源机构意见: (盖章) 经办人: 年 月 日	住房城乡建设机构意见: (盖章) 经办人: 年 月 日	
街道验收 意见	(盖章) 负责人: 年 月 日			
备注				