益阳市农村村民住房建设管理条例

（条例修正征求意见稿）

第一章总则

**第一条**为规范农村村民住房建设及其管理，节约集约利用土地，改善农村人居环境，根据相关法律法规，结合本市实际，制定本条例。

**第二条**本条例适用于本市行政区域内城镇开发边界以外集体土地上农村村民住房的新建、改建、扩建及其监督管理。

**第三条**农村村民住房建设及其管理，应当遵循规划先行、先批后建、一户一宅、相对集中的原则。人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地区，县级人民政府在充分尊重农村村民意愿的基础上，可以采取措施，按照省规定的标准保障农村村民实现户有所居。

### 第四条市、区县（市）人民政府组织领导本行政区域内农村村民住房建设工作，并将宅基地管理、人员培训、政策宣传、村庄规划和示范图集编制、集中居住区公共配套设施建设、建筑风格奖励和补助、执法管理等经费纳入本级财政预算。

**第五条**市、区县（市）人民政府农业农村部门负责农村宅基地监督管理服务工作。自然资源和规划部门负责农村村民住房建设的规划、农用地转用和不动产登记等监督管理服务工作。市、区县（市）人民政府住房和城乡建设部门负责农村住房建设的设计、施工等监督管理服务工作。财政、交通运输、生态环境、水利、林业等部门按照各自职责，负责农村村民住房建设的相关管理服务工作。乡镇人民政府是村民住房建设管理的实施主体，负责审核批准、核实宅基地用地和乡村建设规划，根据法律法规授权及区县（市）人民政府有关部门委托，实施村民住房建设有关行政审批和综合执法。

**第六条** 乡镇人民政府应当成立村民住房建设管理议事机构，组织实施村庄规划编制、管理工作，研究、审议规范村民住房建设管理的各项措施。村民委员会协助乡镇人民政府做好村民住房建设的审查、批准和监管等工作，通过制定村规民约、开展村民评议等方式对村民住房建设行为进行规范。

第二章 规划与用地管理

**第七条**村庄规划由乡镇人民政府组织编制。乡镇人民政府应当编制“多规合一”的实用性村庄规划。

编制村庄规划应当以国民经济和社会发展规划、国土空间规划为依据，与林业、水资源、环境保护、交通建设、防灾减灾等专项规划相衔接。

编制村庄规划应当结合乡镇、村人口变化情况以及人居环境现状，兼顾中长期发展需要，尊重村民意愿，科学合理布局，体现地方特色，保护自然生态环境和历史文化资源，符合生态文明建设要求。

### 第八条编制村庄规划应当充分尊重村民意愿，村庄规划在报送上一级人民政府审批前，应当召开村民会议或者村民代表会议，并经到会人员的过半数同意。其中，村民会议应当有本村十八周岁以上村民的过半数，或者本村三分之二以上的户的代表参加；村民代表会议应当有三分之二以上的组成人员参加。经批准的村庄规划应当自批准之日起二十个工作日内由乡镇人民政府公开。村民委员会应当对已经公开的村庄规划予以公示。

经批准的村庄规划，应当严格执行，不得擅自修改。确需修改的，应当依照法定程序组织修改。

**第九条**农村村民住房建设应当符合村庄规划，避开地质灾害隐患区、滞行洪区等危险区域。

禁止在下列区域进行农村村民住房建设：

（一）生态保护红线范围和永久基本农田区域；

（二）公路两侧建筑控制区和铁路建筑限界区域；

（三）地质灾害易发区域；

（四）文物保护范围及控制区、历史文化名镇（村）核心保护区和历史文化街管控区域；

（五）河道、湖泊和水利工程管理范围；

（六）需修复的有土壤污染或者有环境污染风险的区域；

（七）法律、法规规定的其他禁止住房建设区域。

**第十条**在公路沿线建设住房的，其房屋边缘与公路边沟外缘的间距为：国道不少于二十米，省道不少于十五米，县道不少于十米，乡道不少于五米。在高速公路沿线建设住房的，其房屋边缘与高速公路隔离栅栏的间距不少于三十米。在铁路沿线两侧建设住房的，其房屋边缘与最外侧轨道的中心线的距离不少于五十米。在防洪大堤沿线两侧建设住房的，其房屋边缘与最外侧大堤禁脚线的距离不少于五十米。

**第十一条**农村村民一户只能拥有一处宅基地。每一户住房建设占地面积按省定标准执行。宅基地面积指主屋、附屋（单独的厨房、厕所等生活设施用房）以及主屋与附屋之间相连的过道或坪场所占用的面积。

**第十二条**农村村民住房建设用地实行计划管理。区县（市）人民政府在年度全国土地利用计划中单列安排农村村民住房建设用地计划指标，保障村民住房建设用地需求。

**第十三条**鼓励进城居住的农村村民依法自愿有偿退出宅基地，腾退出的宅基地可以由本集体经济组织与宅基地使用人协商回购，主要满足本集体经济组织内部的宅基地再分配或者根据国家有关规定整理利用。

第三章申请与审批

**第十四条**农村村民申请建设住房，应当依法办理建设规划和建设用地审批手续，并严格按照批准的内容进行建设。

**第十五条**本集体经济组织成员符合下列情形之一，可以以户为单位申请建设住房：

（一）因自然灾害、项目建设需要搬迁的；

（二）现有住房危旧需要新建或者改建的；

（三）符合分户条件且无宅基地的；

（四）自愿放弃原宅基地，申请到集中居住区建设住房的；

（五）可以申请建设住房的其他情形。

农村村民有两个以上子女，且一个子女达到法定婚龄的，可以通过分户另外申请取得宅基地，但是其中一个子女必须与父母共用一处宅基地。

**第十六条**本集体经济组织成员申请建设住房，有下列情形之一的，不予批准：

（一）不符合建房分户条件的；

（二）符合分户条件，但现有宅基地面积已达到分户建房用地合计面积标准的；

（三）不符合村庄规划的；

（四）将住房出卖、出租、出借、赠与他人或者改作经营场所等非生活居住用房的；

（五）因项目建设拆除住房，但已经得到住房安置的；

（六）所申请的宅基地存在权属争议的；

（七）夫妻双方均为农业户口，双方户口未迁至同一集体经济组织，其中一方已有宅基地的；

（八）与农村集体经济组织没有权利、义务关系的城镇居民所使用的宅基地不得申请改建；

（九）法律、法规规定不予批准的其他情形。

**第十七条**农村村民申请建设住房，应当持下列材料向村民委员会提出申请：

（一）建房申请书；

（二）申请人户口簿；

（三）农村宅基地和建房（规划许可）申请表；

### （四）《农村宅基地使用承诺书》；

### （五）住房建设工程设计方案或者政府免费提供的设计图。

**第十八条**农村村民申请建设住房应当按下列程序办理审批手续：

### （一）符合宅基地申请条件的村民，以户为单位向所在村民小组提出宅基地和建房书面申请。村民小组收到申请后，指导村民填写《农村宅基地使用承诺书》和《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》，提交村民小组会议讨论。讨论通过后将讨论结果进行公示，公示时间不少于7个工作日。公示无异议或异议不成立的，将村民申请表、村民小组会议记录等材料提交村级组织审查。未通过的，由会议召集人告知申请村民未通过原因。　没有分设村民小组的或宅基地和建房申请等事项已统一由村级组织办理的，村民直接向村级组织提出申请。

### （二）村民委员会收到村民的《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》、《农村宅基地使用承诺书》等材料后应当及时核实材料是否真实有效。审核通过后，由村民委员会出具书面意见，连同其他申请材料报乡镇人民政府。

### （三）乡镇人民政府要建立一个窗口受理申请，明确专门机构负责农村宅基地和村民自建住房的管理工作。乡镇人民政府应当自收到申请之日起五个工作日内，由乡镇政府明确的机构组织农业农村、自然资源、房屋建设管理等相关机构进行核实和现场踏勘，依据各自职责签署相关意见后，提交乡镇人民政府召开规划例会审查，对符合批准条件的，应当向申请人核发《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》；对不符合批准条件的，退回申请材料，并书面告知不予批准的理由。

### （四）农村村民住房建设涉及占用农用地、林地的，应当按照《中华人民共和国土地管理法》等有关法律法规办理转用审批手续。经批准占用永久基本农田以外一般耕地的 ，由县级人民政府落实耕地占补平衡。

### 第十九条《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》有效期为一年。到期未建设需要延续的，应当在有效期届满三十日前向原核发机关申请办理延期手续，延长期限不得超过一年。

第四章建设管理

### 第二十条乡镇人民政府应当在建房申请人办理完毕建设规划和用地审批手续后5个工作日内，会同村民委员会到现场进行免费定位放线，并悬挂统一制作的建房公示牌。定位放线后，村民住房建设方可开工。

### 第二十一条村民建设三层及三层以上住房的，应委托有资质的建筑施工企业施工；建设三层以下住房的，可选择建筑技能培训合格的建筑工匠施工。

### 建房村民应与建筑施工企业或建设工匠并签订书面施工合同，明确双方权利和义务，约定住房保修期限和责任。

### 鼓励为建房施工人员购买建筑意外伤害保险。

### 区县（市）人民政府住房和城乡建设主管部门应当对建筑工匠免费提供专业技能、安全知识等培训，并建立信用档案。

### 建筑工匠或者建筑施工企业应当严格按照建设规划、设计图纸、施工技术标准和操作规程施工，确保施工质量和安全。

### 建筑工匠或者建筑施工企业不得为未取得规划许可、用地审批或者违反规划许可、用地审批规定的农村村民进行住房建设。

### 村民建房，应当使用符合国家和省规定标准的建筑材料、建筑构（配）件和设备。鼓励使用绿色节能建筑材料、技术，采用装配式建筑。

### 建筑工匠或者建筑施工企业应当协助村民选用符合国家和省规定标准的建筑材料、建筑构（配）件和设备，不得偷工减料。村民要求使用不合格的建筑材料、建筑构（配）件和设备的，建筑工匠或者建筑施工企业应当劝阻、拒绝。

### 区县（市）人民政府住房和城乡建设主管部门应当指导乡镇人民政府加强对农村住房建设施工质量和安全的监督管理。

### 乡镇人民政府应当会同村民委员会开展现场施工安全管理巡查，形成检查记录，并提供咨询服务和技术指导。

### 建房村民、建筑工匠和建筑施工企业应当配合住房和城乡建设主管部门、乡镇人民政府依法开展监督检查，不得拒绝或者阻碍。

### 第二十二条房屋竣工后，建房村民应当将竣工验收时间提前告知或者经由村民委员会告知乡镇人民政府，并提出用地和规划核实申请。乡镇人民政府应当在收到核实申请之日起5个工作日内，及时安排工作人员到场检查核实。核实合格的，出具核实证明。

建房村民收到核实证明后，负责组织建筑工匠或者建筑施工企业对农村住房进行竣工验收。委托设计、监理的，设计、监理单位或者人员也应当参加竣工验收，并出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。农村住房验收不合格的，不得入住。

**第二十三条**农村村民申请异地新建住房的，应当根据承诺书在承诺的期限内自行拆除原宅基地上的建筑物；承诺期限为新房入住之日起不超过三个月。承诺期结束后，乡镇人民政府应当就履行承诺的情况进行核实，再出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。

**第二十四条**区县（市）人民政府应当采取向村民无偿提供住房建筑设计示范图集、给予适当奖励或者补助等措施，鼓励村民建设具有地方特色的民居村落，创建美丽乡村和生态旅游示范村。

**第二十五条**区县（市）人民政府、乡镇人民政府应当统筹规划，采取有效措施，引导村民集中居住，并建设好集中居住区道路、垃圾污水处理等配套设施和公共服务设施。

支持和鼓励采取联户联组的方式建设村民集中居住区。

**第二十六条**农村村民住房竣工后，凭《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》和出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》可以向不动产登记机构依法申请不动产登记。

第五章监督管理

**第二十七条**区县（市）、乡镇人民政府应当通过政府网站、政务大厅公开农村村民住房建设的申请条件、申请资料目录、申请受理机关、审批机关、审批权限、审批程序、审批时限，并定期公布审批情况。

**第二十八条**乡镇人民政府应当建立农村村民住房建设动态巡查制度，及时发现和查处违法行为。

村民委员会应当明确至少一名宅基地协管员，加强日常巡查，发现村民违法建设住房的，应当立即劝阻，并于二十四小时内向乡镇人民政府报告。

**第二十九条**区县（市）人民政府农业农村、自然资源、住房城乡建设等部门及乡镇人民政府应当建立村民违法建房举报制度，接到举报后，及时组织调查处理。

**第三十条**区县（市）人民政府建立农村村民住房建设管理联席会议制度，研究决定村民住房建设管理的重大问题。

乡镇人民政府建立规划例会制度，研究决定村庄规划编制和调整、村民住房集中居住规划布局、规划许可和执法等问题。

**第三十一条**市、区县（市）人民政府建立农村村民住房建设管理考核制度，对下级人民政府和本级有关部门村民住房建设管理工作进行考核。

第六章法律责任

**第三十二条**违反本条例规定，有下列情形之一的，对主要负责人、直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）未组织编制或者未按照法定程序编制、审批、修改村庄规划的；

（二）未按照规定的条件和程序进行规划审批和用地审批的；

（三）未按照规定对农村村民住房建设进行定位放线、规划核实等建设管理活动的；

（四）对农村村民住房建设违法行为巡查不到位、报告不及时、制止查处不力的；

（五）在农村村民住房建设管理工作中有其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊行为的。

**第三十三条**未取得建设规划批准或者未按照批准的建设规划进行建设的，由乡镇人民政府责令停止建设，限期改正。当事人应当自接到停止建设通知书之日起立即停止建设，并在十五日内采取改正措施，消除对规划实施的影响；对逾期不改正或者无法采取改正措施消除影响的，可以责令限期拆除。经责令不自行拆除的，乡镇人民政府可以组织拆除。

**第三十四条**农村村民未经批准、超出批准用地范围或者采取欺骗手段骗取批准，违法占用土地进行住房建设的，依照《中华人民共和国土地管理法》等法律法规进行处理。

**第三十五条** 建筑工匠或者建筑施工企业进行农村住房施工时，有下列情形之一的，由乡镇人民政府责令限期改正;情节严重的，处以2000元以上10000元以下的罚款;造成损失的，依法赔偿损失;构成犯罪的，依法移送司法机关处理：

（一）未按照建设规划、设计图纸、施工技术标准和操作规程施工的;

（二）为未取得规划许可、用地审批或者违反规划许可、用地审批规定的农村村民进行住房建设的;

（三）偷工减料或者使用不合格的建筑材料、建筑构（配）件和设备的。

**第三十六条**违反本条例第二十四条的规定，超过承诺期限，不自行拆除原宅基地上建筑物的，由乡镇人民政府责令限期改正；逾期不改正的，依照《中华人民共和国土地管理法》等法律法规进行处理。

**第三十七条**违反本条例规定的行为，其他法律法规已有规定的，从其规定。

**第三十八条** 由乡镇以上人民政府或者村民委员会负责统一建设的农村居住小区的建设管理，依照《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《建设工程安全生产管理条例》等法律法规的规定执行。

第七章附则

**第三十九条**大通湖区管理委员会及其他国有农场、林场、渔场的住房建设管理，可以参照本条例有关规定实施。

**第四十条**本条例自 年 月 日起施行。