

江西省人民代表大会常务委员会关于批准 《上饶市农村居民住房建设管理条例》的决定

(2018年5月31日江西省第十三届人民代表大会常务委员会第三次会议通过)

江西省第十三届人民代表大会常务委员会第三次会议决定批准《上饶市农村居民住房建设管理条例》，由上饶市人民代表大会常务委员会根据本次会议审议中提出的审查意见修改后予以公布。

上饶市农村居民住房建设管理条例

(2017年12月29日上饶市第四届人民代表大会常务委员会第九次会议通过
2018年5月31日江西省第十三届人民代表大会常务委员会第三次会议批准)

目 录

第一章	总 则
第二章	规划和用地
第三章	申请和审批
第四章	建设和管理
第五章	法律责任
第六章	附 则

第一章 总 则

第一条 为了加强农村居民住房建设管理，引导农村居民住房建设合理、节约、集约用地，建设秀美乡村，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》等有关法律、法规的规定，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域内集体所有土地上农

村居民新建、改建、扩建住房及其管理和监督，适用本条例。

城市、镇规划建设用地范围内集体土地上农村居民新建、改建、扩建住房及其管理和监督，不适用本条例。

第三条 农村居民住房建设应当遵循规划先行、一户一宅、标准控制、节约集约的原则。

第四条 县级以上人民政府负责农村居民住房建设的管理和监督工作。县级以上人民政府农村居民住房建设管理领导机构负责农村居民住房建设管理的组织、指导和协调工作，其日常办事机构设在城乡规划主管部门。

乡镇人民政府负责本辖区内农村居民住房建设的监督管理工作。县级人民政府城乡规划、国土资源主管部门在乡镇设立派出机构的，乡镇人民政府应当会同其做好农村居民住房建设管理工作。

村民委员会应当按照有关法律法规和本条例

的规定做好农村居民住房建设的管理工作。

第五条 县级以上人民政府城乡规划主管部门负责本辖区内农村居民住房建设的规划管理和监督工作。

县级以上人民政府国土资源主管部门负责本辖区内农村居民住房建设的用地管理和监督工作。

县级以上人民政府建设主管部门负责本辖区内农村居民住房建设的建筑活动指导和监督管理工作。

县级以上人民政府公安、财政、城市管理、环境保护、农业、林业、水利、文化、交通运输、防震减灾等部门,应当按照各自职责,做好农村居民住房建设相关工作。

第六条 县级人民政府应当将乡、村庄规划编制的费用纳入县级财政统筹安排。

第二章 规划和用地

第七条 乡镇人民政府应当根据有关法律法规的规定组织编制和完善乡镇土地利用总体规划、镇总体规划、乡规划和村庄规划。

乡规划、村庄规划应当从农村实际出发,尊重农村居民意愿,体现农村特色,注重保护和传承传统文化。经批准的乡规划、村庄规划应当予以公示。

第八条 农村居民住房建设应当符合乡镇土地利用总体规划、镇总体规划、乡规划和村庄规划。

第九条 农村居民住房建设应当充分利用原有宅基地、空闲地、荒山、荒坡和其他未利用地。一户只能拥有一处宅基地。

农村居民住房建设不得占用基本农田,不占或者少占耕地。确需占用耕地的,由村集体经济组织或者村民委员会负责执行占用耕地补偿制度。

第十条 农村居民住房建设选址应当避让下列区域:

- (一)行洪、泄洪通道,堤防和护堤地;
- (二)公路建筑控制区和铁路建筑限界范围;
- (三)地质灾害隐患区、山洪灾害危险区;
- (四)文物保护单位保护范围;
- (五)消防通道;
- (六)地下电缆、光缆通道保护范围;
- (七)变电设施、输电线路走廊;
- (八)其他应当避让的区域。

第十一条 鼓励进城居住的农村居民自愿退出宅基地。村集体经济组织或者村民委员会按照谁受益谁补偿的原则给予放弃建房资格并退出宅基地的农村居民奖励和补偿。

第三章 申请和审批

第十二条 农村居民因结婚等确需分户的,应当经审核后报村民委员会同意。

第十三条 农村居民符合下列条件之一的,可以以户为单位申请住房建设:

- (一)无自有住房的;
- (二)现有住房人均建筑面积低于 30 平方米的;
- (三)住房因国家建设项目征收或者乡镇、村公共设施和公益事业建设占用的;
- (四)因自然灾害、政策性移民等,需要搬迁安置的;
- (五)退出原有宅基地向集镇或者农村居民集中建房点集聚的;
- (六)现有住房经鉴定属于危房需要拆除的;
- (七)符合本条例规定,为改善居住条件等原因需要拆旧建新的;
- (八)可以申请住房建设的其他情形。

农村居民申请住房建设因规划实施、古建筑保护、文物保护等不能原址重建的,原有住房、宅基地经依法处置后,可以申请新的宅基地建房。

第十四条 有下列情形之一的,农村居民住房建设用地申请不予批准:

- (一)不符合乡镇土地利用总体规划、镇总体

规划、乡规划或者村庄规划的；

- (二) 现有宅基地面积能够满足分户需要的；
- (三) 申请的建房用地存在权属争议的；
- (四) 原有住房被征收以货币补偿方式安置的；
- (五) 申请人将住房出卖、出租或者赠与他人的；
- (六) 申请人将现有住房改作非生活居住住房的；
- (七) 申请人有违法用地、违法建设行为未处理结案的；
- (八) 申请人属于政府集中供养照顾的孤寡老人、五保户的；
- (九) 不符合用地申请条件的其他情形。

第十五条 农村居民住房建设应当依法取得乡村建设规划许可证和办理建设用地审批手续。

第十六条 农村居民申请住房建设应当按下列程序办理审批手续：

(一) 建房申请人向所在地村民委员会提交申请。经村民委员会审查符合建房条件的，由村民委员会负责张榜公示。公示期满无异议的，经村民委员会签署意见后报乡镇人民政府；

(二) 乡镇人民政府接受申请后，应当组织现场踏勘，出具审核意见；

(三) 乡镇人民政府审核同意后，应当将申请材料报县级人民政府城乡规划主管部门审批，由县级人民政府城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证，并抄告乡镇人民政府和乡镇国土资源管理机构；

(四) 乡镇国土资源管理机构依据乡村建设规划许可证将申请材料报县级人民政府国土资源主管部门审核。申请占用集体建设用地的，由县级人民政府国土资源主管部门报县级人民政府批准，核发建设用地批准文件。

农村居民申请占用农用地、未利用地建房的，应当按照《中华人民共和国土地管理法》有关规定办理转用审批手续，再按照前款规定办理建房审批手续。

乡、村庄规划区内，农村居民在不超出原有宅基地范围申请住房建设，并符合规划等要求的，由

受委托的乡镇人民政府核发乡村建设规划许可证，并报县级人民政府城乡规划主管部门备案。

第十七条 在历史文化名村、传统村落、水利工程、生态保护红线保护范围内和占用林地等的农村居民住房建设申请，应当经相关部门联席会议审查通过后，按照本条例第十六条规定的程序办理农村居民建房用地审批手续。

第十八条 县级以上人民政府城乡规划主管部门在核发农村居民住房建设的乡村建设规划许可证时，应当在证书主文及其附图、附件上明确建房户、建房位置、用地面积、建筑占地面积、建筑面积、建筑高度、四至范围、建筑朝向、建筑风格和色彩等要求。

第十九条 乡镇人民政府、县级以上人民政府城乡规划、国土资源主管部门应当公开农村居民住房建设审批的办事程序和制度，并定期公布建房审批结果。

第二十条 鼓励成立农村居民理事会，通过村规民约、签订协议等方式对农村居民建房行为进行管理。

第四章 建设和管理

第二十一条 建房户应当在取得乡村建设规划许可证、建设用地批准手续，并由乡镇人民政府组织现场放线后方可开工建设。乡镇人民政府农村住房建设管理机构应当在施工现场设立农村居民建房规划公示牌。

建房户应当按照规划、用地许可的要求进行住房建设。

第二十二条 建房户占用耕地建房的，每户用地面积不得超过 120 平方米；占用宅基地、村内空闲地或者荒山、荒坡、其他农用地建房的，每户用地面积不得超过 180 平方米。

建房户住房建筑占地面积不得超过 120 平方米；建房层数不得超过三层，房屋檐口高度不得超过 11 米；建筑面积不得超过 350 平方米。

第二十三条 提倡农村居民住房建筑风格为

融入赣东北民居建筑特色的徽派建筑风格。县级人民政府城乡规划主管部门应当无偿提供建筑设计通用示范图集。

第二十四条 建房户自用地批准之日起满二年未动工建设的,经县级以上人民政府批准,由村集体经济组织或者村民委员会收回宅基地使用权。因不可抗力等不能按期建设的,可以申请延期建设。

第二十五条 农村居民住房建设完工后,乡镇人民政府应当组织有关部门进行竣工规划核实。

第二十六条 建房户易地新建住房的,应当在新房竣工或者入住后及时拆除原有住房并将宅基地退回村集体经济组织或者村民委员会。

第二十七条 施工企业或者个人承揽农村居民住房建设工程和提供劳务时,不得对未取得规划、用地许可或者违反规划、用地许可规定的农村居民住房建设提供施工服务。

第二十八条 供电、供水单位应当根据县级以上人民政府作出的决定,停止为未取得乡村建设规划许可证或者建设用地批准手续的农村居民住房建设提供供电、供水服务。

第二十九条 建房户和施工企业或者个人应当共同做好施工现场安全防范工作,防止发生人员伤亡事故。鼓励建房户和施工企业或者个人为建筑施工人员购买意外伤害险等商业保险。

第三十条 县级人民政府建设主管部门应当加强对农村建筑施工人员的技能培训,引导农村居民将住房交由建筑施工企业、建筑劳务承包队伍或者经过技能培训的施工人员承建。

第三十一条 乡镇人民政府应当组织巡查,对本辖区内违反规划、用地管理的行为,应当依法予以制止;在本辖区内城市、镇规划建设用地范围外,对未取得规划、用地许可或者违反规划、用地许可规定的农村居民住房建设行为,乡镇人民政府应当依法查处。

县级以上人民政府城乡规划主管部门应当对农村居民住房建设的规划实施情况进行监督检查;

国土资源主管部门应当对农村居民住房建设的用地情况进行监督检查;建设主管部门应当对农村居民住房建设的施工质量和安全管理进行监督检查。

第三十二条 公安机关不得为未取得规划、用地许可或者违反规划、用地许可规定的农村居民住房设置门牌号。

第三十三条 县级以上人民政府可以建立联合执法机制,组织相关单位、机构和人员对违法建设行为进行联合查处。

第五章 法律责任

第三十四条 有下列情形之一的,对主要责任人和直接责任人给予处分,构成犯罪的,依法追究刑事责任:

(一)未按照要求组织编制完善乡镇土地利用总体规划、镇总体规划、乡规划和村庄规划的;

(二)对违反镇总体规划、乡规划、村庄规划和宅基地管理规定行为不制止的;

(三)未按照法律法规的规定发放乡村规划建设许可证的;

(四)未按照法律法规的规定批准用地的;

(五)发生占用基本农田等违法用地案件造成严重后果的;

(六)对严重违反规划的农村居民住房建设管理不力的;

(七)在农村居民住房建设管理工作中有玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等失职渎职行为的。

第三十五条 违反本条例规定,农村居民未依法取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行住房建设,严重影响规划的,由乡镇人民政府责令停止建设,限期拆除;逾期不拆除的,依法强制拆除;影响规划,尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的,责令停止建设,限期改正。

农村居民未经批准或者超出批准用地范围,非法占用土地进行住房建设的,由县级以上人民政府国土资源主管部门责令退还非法占用的土地,限期自行拆除在非法占用的土地上新建的房

屋;逾期不拆除的,依法强制拆除。

第三十六条 违反本条例第二十六条规定,不及时拆除原有住房、将宅基地退回村集体经济组织或者村民委员会的,按照非法占有土地处理。

第三十七条 违反本条例第二十八条规定,由县级以上人民政府确定的监督管理部门责令改正;拒不改正的,处一万元以上三万元以下罚款。

第六章 附 则

第三十八条 本条例中农村居民是指具有本市农村集体经济组织常住户口的居民;户是指具

有本市农村集体经济组织常住户口且享有法定权利、履行相应义务、享受集体资产和收益分配的集体经济组织成员家庭。

第三十九条 上饶经济技术开发区管理委员会和三清山风景名胜区管理委员会履行本条例对县级人民政府规定的管理和监督职责。街道办事处、各类园区管理机构等履行本条例对乡镇人民政府规定的管理和监督职责。

第四十条 县级以上人民政府按照实际需要,可以根据本条例制定农村居民建房管理办法。

第四十一条 本条例自 2018 年 7 月 1 日起施行。