

# 新余市农村房屋建设管理条例

(2019年4月26日新余市第九届人民代表大会常务委员会第二十二次会议通过 2019年7月26日江西省第十三届人民代表大会常务委员会第十四次会议批准 2023年5月4日新余市第十届人民代表大会常务委员会第十三次会议修正 2023年5月26日江西省第十四届人民代表大会常务委员会第二次会议批准)

## 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** 为了加强农村房屋建设管理，节约利用土地，改善农村人居环境，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》《江西省城乡规划条例》等有关法律、法规的规定，结合本市实际，制定本条例。

**第二条** 本市行政区域内国土空间规划划定的城镇开发边界以外的农村集体所有土地上的房屋新建、改建、扩建及其监督管理，适用本条例。

**第三条** 农村房屋建设应当遵循规划先行、先批后建、节约土地、标准控制的原则。

**第四条** 县级以上人民政府组织领导本行政区域内的农村房屋建设工作。

县级以上人民政府自然资源主管部门负责本行政区域内农村房屋建设的有关规划和用地的监督管理工作。

县级以上人民政府农业农村主管部门负责本行政区域内农村宅基地改革和管理相关工作。

县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门负责本行政区域内农村房屋建设的指导和监督管理工作。

县级以上人民政府财政、城市管理、生态环境、林业、水利、文化和旅游、交通运输等主管部门，应当按照各自职责做好农村房屋建设相关工作。

乡（镇）人民政府负责本行政区域内农村房屋建设的日常监

督管理和服务工作，根据法律、法规授权以及县级人民政府有关部门的依法委托，开展农村房屋建设的执法工作。

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房屋建设的相关工作。

## 第二章 规划和用地

**第五条** 农村房屋建设应当符合乡（镇）国土空间规划、村庄规划，并纳入当地土地利用年度计划。

**第六条** 乡（镇）人民政府可以组织编制乡（镇）国土空间规划、村庄规划，报上一级人民政府审批。村庄规划在报送审批前，应当经村民会议或者村民代表会议讨论同意。经批准的乡（镇）国土空间规划、村庄规划，应当予以公示。

**第七条** 乡（镇）国土空间规划、村庄规划应当从农村实际出发，尊重村民意愿，体现地方和农村特色。

**第八条** 农村村民一户只能拥有一处宅基地，对符合条件的农村村民住宅建设用地计划指标予以保障。

农村房屋建设应当优先利用荒山荒坡地、原有宅基地、村内空闲地，不得占用永久基本农田和生态保护红线，不占或者少占耕地。确需占用耕地的，必须严格执行占用耕地补偿制度。

农村村民住房建设应当严格控制用地面积，占用耕地建房的，

每户用地面积不得超过一百平方米；占用宅基地和村内空闲地的，每户用地面积不得超过一百二十平方米；占用荒山、荒坡的，每户用地面积不得超过一百八十平方米。

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，可以采取集中统建、多户联建和农民公寓等形式保障农村村民实现户有所居，人均住房面积不得低于本地城镇居民最低保障住房面积标准。

**第九条** 农村房屋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、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）其他依法应当避让的区域。

### 第三章 申请和审批

**第十条** 农村村民符合下列条件的，可以以户为单位申请住房建设：

(一)无自有住房或者现有住房人均建筑面积低于三十平方米，需要新建住房或者扩大住房用地面积的；

(二)达到法定婚龄需分户，已有宅基地不能分割或者分割后的宅基地面积低于规定标准的；

(三)宅基地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需要占用的；

(四)因自然灾害、政策性移民等需要搬迁安置的；

(五)现有住房经鉴定属于危房需要拆除的；

(六)可以申请住房建设的其他情形。

农村村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。

**第十一条** 农村村民住房建设应当按下列程序办理审批手续：

(一)住房建设申请人向所在村民小组提交书面申请，村民小组收到申请后，提交村民小组会议讨论并公示，公示无异议或者异议不成立的，交村民委员会或者村集体经济组织办理审查，没有分设村民小组或已统一由村民委员会或者村集体经济组织办理的，可直接向村民委员会或者村集体经济组织申请，经村民代表会议讨论通过并在本集体经济组织范围内公示；

(二)审查通过的，由村民委员会或者村集体经济组织出具

书面意见，报送乡（镇）人民政府审批；

（三）乡（镇）人民政府收到住房建设申请相关材料后，应当组织现场审查。经审查符合批准条件的，依法办理乡村建设规划许可证和用地批准书的审批手续；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。

**第十二条** 有下列情形之一的，农村村民住房建设用地申请不予批准：

- （一）不符合乡（镇）国土空间规划、村庄规划的；
- （二）非本集体经济组织成员申请的；
- （三）不符合农村村民一户只能拥有一处宅基地规定的；
- （四）将住房出卖、出租、赠与或者改变用途后，再次申请宅基地的；
- （五）占用农用地，未经农用地转用审批的；
- （六）原有宅基地面积已经达到规定标准或者能够满足分户需要的；
- （七）申请的住房建设用地土地权属有争议的；
- （八）原有住房被征收已经得到补偿安置的；
- （九）申请人属于政府集中供养照顾的孤寡老人、五保户的；
- （十）不符合生态环境、历史文化名镇名村、传统村落、传统建筑和文物保护有关法律法规要求的；
- （十一）法律、法规规定的不符合用地申请条件的其他情形。

**第十三条** 乡（镇）村公共设施、公益事业的房屋建设，可以使用农村集体所有土地，但应当按照下列程序办理审批手续：

（一）建设单位或者个人持建设项目批准、核准或者备案文件，建设工程设计方案，村民委员会书面意见，以及法律、法规、规章规定的其他材料报乡（镇）人民政府审核；

（二）经乡（镇）人民政府审核，应当将初审意见及材料报县级人民政府自然资源主管部门，并提出申请；

（三）经县级以上人民政府自然资源主管部门审查，报县级人民政府批准，核发乡村建设规划许可证。

**第十四条** 建设占用土地涉及农用地转为建设用地的，应当依法办理农用地转用审批手续；涉及未利用地转为建设用地的，按照农用地转用的审批权限和审批程序办理未利用地转用手续。

## 第四章 建设和管理

**第十五条** 单户农村村民住房建设层数不得超过三层，房屋檐口高度不得超过十一米，建筑面积不得超过三百五十平方米。

**第十六条** 县级人民政府住房和城乡建设主管部门应当为农村村民住房建设无偿提供建筑设计通用示范图集。提倡农村村民住房建设采用赣派建筑风格。

**第十七条** 县级人民政府自然资源主管部门或者乡（镇）人

民政府核发乡村建设规划许可证时，应当在主文及其附图、附件上明确建房户、建房位置、用地面积、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。

**第十八条** 建设工程开工前，建设单位或者个人应当按照乡村建设规划许可证和用地批准书的要求，进行建设工程放线，并提出验线书面申请。乡（镇）人民政府应当自接到书面申请之日起三个工作日内，到现场进行验线。经验线合格的，出具验线单。

**第十九条** 乡（镇）人民政府应当在建房施工现场设立规划公示牌，公示乡村建设规划许可证的编号及发证机关名称、建房户姓名、用地面积、四至范围、建筑面积、房屋层数、建筑高度、设计方案、附图及监督举报电话等，接受群众监督。

**第二十条** 农村村民住房建设完工后，乡（镇）人民政府应当组织竣工核实。

**第二十一条** 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。

**第二十二条** 建房用地自批准之日起满两年未动工建设的，原批准文件失效。因不可抗力等不能按期建设的，可以申请延期建设。

**第二十三条** 有下列情形之一的，农村集体经济组织报经原批准用地的人民政府批准，可以收回土地使用权：

（一）为乡（镇）村公共设施和公益事业建设、乡镇企业，

需要使用土地的；

（二）不按照批准的用途使用土地的；

（三）因撤销、迁移等原因而停止使用土地的。

依照前款第（一）项规定收回农民集体所有的土地的，对土地使用权人应当给予适当补偿。

收回集体经营性建设用地使用权，依照双方签订的书面合同办理，法律、行政法规另有规定的除外。

**第二十四条** 县级以上人民政府自然资源主管部门应当对农村房屋建设的规划实施和用地情况进行监督检查。

县级以上人民政府农业农村主管部门应当对农村房屋建设的宅基地用地情况进行监督检查。

县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门应当加强乡村建设工匠的技能培训。

乡（镇）人民政府应当组织农村用地建房实时巡查，依法查处本行政区域内违法违规建房。

村民委员会应当加强日常巡查，发现违法违规建设房屋的，应当立即劝阻，并于二十四小时内向乡（镇）人民政府报告。

**第二十五条** 各级人民政府应当按照村庄规划，统筹和完善村庄水、电、路、地下管网、通信网络、厕所、垃圾收集等公共设施，做好与农村房屋建设的配套衔接。

**第二十六条** 鼓励农村村民理事会通过村规民约参与农村

房屋建设自治管理。

**第二十七条** 建房户和施工企业或者个人应当共同做好施工现场安全管理工作。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。

**第二十八条** 施工企业或者个人不得对未取得乡村建设规划许可证、用地批准书或者违反乡村建设规划许可证、用地批准书规定的农村房屋建设提供施工服务。

**第二十九条** 县级人民政府自然资源主管部门、农业农村主管部门和乡（镇）人民政府应当公布举报电话，设立举报信箱，可以对举报人给予奖励。

## 第五章 法律责任

**第三十条** 在农村房屋建设管理过程中有下列情形之一的，对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）违反本条例第二十四条规定，不组织巡查，情节严重的，或者巡查发现违反乡（镇）国土空间规划、村庄规划的建设行为和建设工程，不及时报告、制止和查处的；

（二）未按照法律、法规的规定发放乡村建设规划许可证和用地批准书的；

(三)发生占用永久基本农田等违法用地案件造成严重后果的;

(四)有其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等行为。

**第三十一条** 违反本条例规定,未经乡(镇)人民政府验线或者验线不合格继续建设的,由乡(镇)人民政府责令限期改正。逾期不改的,由县级人民政府自然资源主管部门对建设单位处五千元以上两万元以下罚款;对个人处一千元以上三千元以下罚款。

**第三十二条** 违反本条例规定,在乡(镇)国土空间规划、村庄规划区内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进行农村房屋建设的,由乡(镇)人民政府责令停止建设、限期改正;逾期不改正的,可以拆除。

**第三十三条** 农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准,非法占用土地建设住房的,由县级以上人民政府农业农村主管部门责令退还非法占用的土地,限期拆除在非法占用的土地上新建的房屋。

违反本条例第二十一条规定,超过本条例第八条规定标准多占的面积,以非法占有土地论处。

**第三十四条** 违反本条例规定的其他行为,有关法律、法规已有处罚规定的,适用其规定。

## 第六章 附则

**第三十五条** 本条例中农村村民是指具有本市农村集体经济组织常住户口的村民。

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。

**第三十六条** 新余高新技术产业开发区管理委员会、仙女湖风景名胜区管委会履行本条例规定的县级人民政府的有关职责。街道办事处等管理机构履行本条例规定的乡（镇）人民政府的有关职责。

**第三十七条** 本条例自 2019 年 9 月 1 日起施行。