

浙江省人民代表大会常务委员会关于批准 《衢州市农村住房建设管理条例》的决定

(2020年12月24日浙江省第十三届人民代表大会常务委员会第二十六次会议通过)

根据《中华人民共和国立法法》第七十二条第二款规定,浙江省第十三届人民代表大会常务委员会第二十六次会议对衢州市第七届人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过的《衢州市农村住房建设管理条例》进行了审议,现决定予以批准,由衢州市人民代表大会常务委员会公布施行。

衢州市第七届人民代表大会常务委员会 公告

第9号

2020年11月26日衢州市第七届人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过的《衢州市农村住房建设管理条例》,已经2020年12月24日浙江省第十三届人民代表大会常务委员会第二十六次会议批准,现予公布,自2021年7月1日起施行。

衢州市人民代表大会常务委员会
2021年1月5日

衢州市农村住房建设管理条例

(2020年11月26日衢州市第七届人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过
2020年12月24日浙江省第十三届人民代表大会常务委员会第二十六次会议批准)

第一章 总 则

第一条 为了加强农村住房建设管理,规范宅基地使用,保障农村村民合法权益,改善农村人居环境,提升乡村风貌,建设美丽乡村,根据《中华人民共和国土地管理法》和有关法律、法规,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确定的城

镇开发边界以外农民集体所有土地上农村住房建设管理活动,适用本条例。

第三条 农村住房建设管理遵循规划先行、节约集约、一户一宅、户有所居、安全适用的原则,坚持依法管理和村民自治相结合,体现当地历史文化、地域特色和乡村风貌。

第四条 市、县(市、区)人民政府应当加强农村住房建设管理工作的领导,对农村住房建设管理工作的人员和经费给予保障。

市、县(市、区)人民政府应当建立农村住房建设管理协调机制,具体工作由农业农村主管部门负责。

乡(镇)人民政府负责本行政区域内宅基地用地审批,以及农村住房建设管理和监督工作。

街道办事处负责辖区内农村住房建设管理和监督工作。

第五条 农业农村主管部门负责宅基地改革和管理,指导闲置宅基地和闲置农村住房利用等有关工作。

自然资源和规划主管部门负责农村住房规划管理、不动产登记等有关工作。

住房和城乡建设主管部门负责农村住房设计和建设指导、农村住房使用安全监督管理和建筑风貌引导等有关工作。

综合行政执法、水利、林业、交通运输、生态环境、文化旅游、应急管理、财政、民政等主管部门按照各自职责,负责做好农村住房建设管理相关工作。

第六条 村集体经济组织和村民委员会应当按照有关法律法规和本条例的规定负责农村住房建设的相关管理工作。

村民委员会可以将乡村风貌、宅基地管理、建设农村住房纠纷化解等内容和规范,提交村民会议通过后,纳入村规民约。

第二章 规划和用地

第七条 县(市、区)人民政府应当根据国土空间规划,统筹安排农村住房的布局 and 风貌,开展乡村风貌提升工作,推进全域美丽乡村建设。

鼓励农村住房充分利用和结合道路、基础设施、公共空间节点等要素进行块状、组团布局,实现公共设施共建共享,提升乡村风貌。农村住房风貌应当体现浙西民居建筑特色,保持建筑风格、色彩与乡村风貌相协调。鼓励使用乡土化、生态化的建筑材料,推广应用建筑墙体保温和太阳能光热、光伏等绿色建筑技术。

第八条 县、乡(镇)国土空间规划应当对农村住房建设区域实行分类管控,划分下列区域:

(一)可以办理宅基地用地审批、乡村建设规划许可的适建区域;

(二)不得新增村庄建设用地,允许原拆原建和利用村内闲置宅基地新建农村住房的限建区域;

(三)不得新建、改建、扩建农村住房的禁建区域。

第九条 乡(镇)人民政府组织编制村庄规划。街道办事处管辖的位于城镇开发边界外的村庄,由街道办事处按照本条例规定组织编制村庄规划。

村庄规划以行政村为单元编制,遵循国家和省有关村庄规划编制规范,体现“多规合一”实用性特点。建设用地毗邻、公共设施需共建共享或者有其他实际需要的若干行政村,可以连片编制村庄规划。

第十条 乡(镇)人民政府、街道办事处应当依法将村庄规划草案在村内予以公告,并采取论证会、听证会或者其他方式征求专家、村民和利害关系人的意见。公告期限不少于三十日。

村庄规划草案经村民会议或者村民代表会议依照法定程序讨论通过后,乡(镇)人民政府、街道办事处将村庄规划报市、县(市)人民政府审批。乡(镇)人民政府、街道办事处在报送审批时,应当附具村民会议或者村民代表大会讨论意见、通过的决议,以及意见征求采纳情况和理由。市、县(市)人民政府可以委托自然资源和规划主管部门审批村庄规划。

乡(镇)人民政府、街道办事处应当在村庄规划批准后二十日内将规划成果予以公布。

确需修改村庄规划的,按照本条第一款、第二款规定的审批程序报批。

第十一条 村庄规划应当包含下列主要内容:

(一)近、远期村庄发展目标,建设用地规模和各项约束性指标;

(二)村域生态、生产、生活融合的空间发展格局,生态保护、产业发展、村庄建设的主要区域和村庄整体景观风貌特征;

(三)山林水系、耕地和永久基本农田、历史文化遗存、基础设施用地等保护界线以及相应的管控要求和措施;

(四)道路交通、供水排水、电力通信、能源利用、环境卫生、停车、应急救援等基础设施和公共管理、教育、医疗、文化体育、养老等公共服务设施的布局与规模;

(五)宅基地规模和建设范围,农村住房规划布局、高度、立面、庭院等要求;

(六)地质、洪涝等易发灾害的影响范围,避难场所、避灾疏散道路和智能安防设施的布局;

(七)法律、法规规定的其他内容。

第十二条 下列区域不得建设农村住房:

(一)永久基本农田;

(二)地质灾害危险区;

(三)饮用水水源一级保护区;

(四)风景名胜区核心景区;

(五)河道管理范围;

(六)法律、法规规定的其他不得进行农村住房建设区域。

第十三条 乡(镇)人民政府、街道办事处或者村民委员会组织开展村庄设计。村民委员会组织开展的村庄设计应当报乡(镇)人民政府、街道办事处备案。

乡(镇)人民政府、街道办事处在编制中心村、历史文化名村、传统村落等村庄规划时,应当同步开展村庄设计。

村庄设计应当区分平原型、丘陵型、山区型等村庄类型进行设计,符合村庄规划和有关保护规划。村庄设计包括村居建筑布局、村庄环境整治、景观风貌特色控制指引、基础设施配置布局、公共空间节点设计等内容,注重保护文物古迹、历史建筑、古树名木以及具有地域、民族特色的建(构)筑物。

鼓励在村庄主要入口处设立体现村庄特色的村名标识。

第十四条 农村村民一户只能拥有一处宅基地。农村村民宅基地的具体标准,由县(市、区)人民政府在省规定的幅度内根据当地实际确定。

第十五条 县(市、区)人民政府应当保障符合宅基地申请条件农村村民的建房用地需求,合理安排农村村民住房建设用地计划指标。

农村村民建设农村住房应当充分使用原有宅基地和村内空闲地,严格控制新增宅基地占用农用地。

村民委员会应当每半年统计一次农村村民建设农村住房需求,编制需求计划表。需求计划表在公示七日无异议后报乡(镇)人民政府、街道办事处。

乡(镇)人民政府、街道办事处应当结合建房村民的家庭人口、年龄、婚姻状况、人均住房面积、房屋现状、宅基地管理情况等因素,制定相对稳定的宅基地分配规则。村民委员会按照分配规则,拟定宅基地的使用方案,提交村民会议通过。

第十六条 在充分保障农村村民宅基地合法权益的前提下,鼓励村集体经济组织和农村村民通过自营、出租、入股、合作等方式,盘活利用闲置宅基地和闲置住宅,发展民宿、农家乐等乡村产业。

鼓励农村村民依法自愿退出宅基地,村集体经济组织应当给予补偿。在尊重农村村民意愿和符合规划的前提下,村集体经济组织可以将退回的宅基地优先用于保障本村宅基地需求、村庄建设和乡村产业发展。

第三章 申请和审批

第十七条 农村村民建设农村住房的,应当依法办理宅基地用地审批和乡村建设规划许可,并按照审批和许可的内容进行建设。

宅基地用地由乡(镇)人民政府审批;宅基地位于街道办事处所辖村庄的,宅基地用地由街道所在地县(市、区)人民政府审批,具体工作由街道办事处负责。其中,涉及占用农用地的,依照法律规定办理审批手续。

乡村建设规划许可证由自然资源和规划主管部门核发。自然资源和规划主管部门可以委托乡(镇)人民政府、街道办事处核发乡村建设规划许可证。核发乡村建设规划许可证时,应当在证书主文及其附图、附件上明确建房村民、建房位置、四至范围、用地面积、基底面积、建筑面积、层数、檐口高度、建筑总高度、房屋结构、屋面色彩、外墙色彩等要求。

第十八条 符合下列条件之一的农村村民,可以申请宅基地:

- (一)无宅基地的;
- (二)具备分户条件确需分户而现有宅基地低于分户标准的;
- (三)为改善居住条件等原因需要拆旧建新的;
- (四)因国家建设、自然灾害、政策性移民、实施村庄规划等需要搬迁重建的;
- (五)法律、法规规定的其他情形。

农村村民申请宅基地的,应当以户为单位。认定户的具体办法由县(市、区)人民政府根据法律、法规和本地实际制定并公布。

第十九条 农村村民有下列情形之一的,不予批准:

- (一)不符合国土空间规划的;
- (二)按照分户标准,分户后的宅基地总面积未超过原有宅基地面积的;
- (三)已经拥有一处宅基地且不具备分户条件的;
- (四)将原有农村住房出卖、出租、赠与他人的;
- (五)申请的建设农村住房用地存在土地权属争议的;
- (六)其他依法不予批准的情形。

第二十条 新建、改建、扩建的一户一宅自建房屋建筑层数不得超过三层,建筑檐口高度不得超过十米。架空层层高超过二百二十厘米的按一层计算。

农村村民不得在宅基地用地审批范围以外建设围墙。在宅基地用地审批范围以内确有需要建设围墙的,应当根据村庄规划和村庄设计等要求,在申请宅基地用地审批和乡村建设规划许可时提供围墙施工方案。围墙应当采用通透式或者绿篱式,高度不得超过一百五十厘米,不得损害他人合法权益和公共利益。

第二十一条 使用集体所有土地进行农村住房建设的,农村村民向村集体经济组织或者村民委员会提

交申请表、宅基地使用承诺书、身份证明材料以及通用设计图或者施工图等书面申请材料,经村集体经济组织或者村民委员会讨论通过予以公示。公示无异议后,村集体经济组织或者村民委员会向乡(镇)人民政府、街道办事处递交申请材料。

乡(镇)人民政府、街道办事处受理申请后进行现场踏勘和审核,符合宅基地用地审批和乡村建设规划许可条件的,应当将拟建房村民、建房位置、四至范围、用地面积、基底面积、建筑面积、层数、檐口高度、建筑总高度、房屋结构、屋面色彩、外墙色彩以及原地上建筑物处理等情况在村公告栏等场所进行公告,公告期限不少于十日。

公告无异议的,自然资源和规划主管部门或者受其委托的乡(镇)人民政府、街道办事处应当自公告期限届满后,依法办理乡村建设规划许可;乡(镇)人民政府或者街道所在地县(市、区)人民政府依法审批宅基地用地。

农业农村主管部门应当制定农村住房建设办事指南并予以公布。

第二十二条 鼓励农村住房建设使用农村住房设计通用图集。县(市、区)住房和城乡建设主管部门应当编制、更新符合乡村风貌的农村住房设计通用图集,同步征求自然资源和规划、农业农村主管部门的意见,自然资源和规划、农业农村主管部门应当及时给予指导。

农村住房设计通用图集供农村村民免费使用,并根据实际需要为农村村民选用的通用设计图无偿提供适当修改服务。农村村民需要另行设计的,应当委托具有设计资质的建设工程设计单位或者具有建筑、结构专业中级以上职称的设计人员设计并出具施工图。

建设工程设计单位或者设计人员出具的施工图,设计内容应当符合工程建设强制性标准和乡村风貌的要求。

第二十三条 县(市、区)人民政府应当依法制定乡贤认定和鼓励乡贤回归的具体办法,鼓励、支持和引导乡贤参与乡村振兴,融入乡村生活。

第四章 建设和管理

第二十四条 农村村民取得宅基地用地审批和乡村建设规划许可后,应当在开工前向乡(镇)人民政府、街道办事处提出定位放线要求。乡(镇)人民政府、街道办事处自收到要求之日起七个工作日内,会同农业农村、自然资源和规划等主管部门派出工作人员到现场定位放线。建房村民在定位放线后方可开工建设。

第二十五条 建房村民应当与建筑施工企业或者

农村建筑工匠订立农村住房建设施工合同,在定位放线前报送乡(镇)人民政府、街道办事处备案。

住房和城乡建设主管部门应当制定农村住房建设施工合同示范文本。

第二十六条 建房村民应当在施工现场显著位置放置乡(镇)人民政府、街道办事处制作的公示牌。

公示牌内容包括户主姓名、建房位置、四至范围、用地面积、基底面积、建筑面积、层数、檐口高度、建筑总高度、房屋结构、屋面色彩、外墙色彩、建筑施工企业或者农村建筑工匠、批准时间、举报电话等内容。

第二十七条 建筑施工企业或者农村建筑工匠不得为未取得宅基地用地审批和乡村建设规划许可的建房村民提供施工服务。

建筑施工企业或者农村建筑工匠对农村住房建设的施工质量和安全负责,应当按照设计图纸、施工技术标准和操作规程施工;在施工中采取安全施工措施,及时发现和消除施工、消防等安全隐患。

建筑施工企业或者农村建筑工匠不得偷工减料以及使用不合格的建筑材料、建筑构(配)件和设备,对建房村民要求使用的,应当劝阻、拒绝。

鼓励建筑施工企业为职工以及农村建筑工匠为本人和所雇人员,购买建筑施工意外伤害保险。

第二十八条 供电、供水等单位不得为未取得宅基地用地审批和乡村建设规划许可的建设农村住房施工活动提供供电、供水服务。

第二十九条 县(市、区)住房和城乡建设主管部门应当对农村建筑工匠免费提供专业技能、安全知识等培训,建立信用档案,记录农村建筑工匠基本信息、奖励惩戒、行政处罚等信息。

第三十条 农村建筑工匠可以依法成立行业协会。农村建筑工匠协会实施行业自律管理,编制农村建筑工匠名录,规范农村建筑工匠从业行为,完善惩戒机制,维护合法权益。

第三十一条 乡(镇)人民政府、街道办事处应当会同农业农村、自然资源和规划等主管部门派出工作人员在农村住房建设定位放线、基槽验线、施工过程中、竣工验收时到场并形成记录。

第三十二条 住房和城乡建设主管部门与乡(镇)人民政府、街道办事处对农村住房施工质量和安全实施监督检查时,有权采取下列措施:

(一)要求被检查的个人和单位提供有关资料;

(二)进入农村住房施工现场进行检查;

(三)发现有影响农村住房质量安全的问题时,责令改正。

有关个人和单位应当支持、配合依法进行的监督检查，不得拒绝或者阻碍。

第三十三条 农村住房建设工程竣工后，建房村民应当申请用地和规划核实。

用地和规划核实由原审批机关负责，并依法出具核实确认书。县（市、区）人民政府负责的用地核实具体工作由街道办事处办理。自然资源和规划主管部门依照本条例委托乡（镇）人民政府、街道办事处核发乡村建设规划许可证的，可以委托乡（镇）人民政府、街道办事处办理核实手续。

用地和规划核实确认书应当在受理建房村民用地和规划核实申请之日起五个工作日内出具；不符合规划许可内容不予出具核实确认书的，应当自受理申请之日起五个工作日内书面告知理由。

自然资源和规划主管部门、农业农村主管部门应当对农村住房用地和规划核实工作予以指导。

第三十四条 农村住房建设已经完成设计图纸要求、施工合同约定的各项内容，并取得用地和规划核实确认书的，建房村民组织建筑施工企业或者农村建筑工匠对农村住房进行竣工验收。

第三十五条 建房村民依法易地新建住房的，应当在办理宅基地用地审批时与村民委员会或者村集体经济组织签订原宅基地上的建筑物处置协议，明确拆除、收储等处置方式和时限，依法退还原宅基地。

前款规定的原宅基地上的建筑物，属于历史建筑、文保单位（点）等保护性建筑或者可能严重影响相邻建筑安全而不能拆除的，村民委员会或者村集体经济组织可以通过收储、调剂等方式予以处置。

第三十六条 建房村民在农村住房用地和规划核实以及竣工验收后，依法向不动产登记机构申请不动产登记。

第三十七条 县级以上人民政府应当建立农村宅基地和住房建设管理信息化平台。

乡（镇）人民政府、街道办事处和有关部门应当运用信息化平台办理农村村民宅基地用地审批、乡村建设规划许可等事项。

乡（镇）人民政府、街道办事处、有关部门和村民委员会应当运用信息化平台开展农村住房建设日常监管。

第三十八条 村民委员会应当协助乡（镇）人民政府、街道办事处对农村住房建设进行日常巡查，发现建房村民有违法建设行为的，应当劝阻，劝阻无效的立即向乡（镇）人民政府、街道办事处报告，并配合查处违法建设行为。

网格长、专职网格员和兼职网格员应当协助开展农村住房建设日常巡查。

第五章 法律责任

第三十九条 农村住房建设管理工作相关的政府、部门、单位、村级组织及工作人员，有下列情形之一的，由有权机关对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分：

（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）未按照规定办理宅基地用地审批和乡村建设规划许可手续的；

（三）未按照规定进行用地、规划核实的；

（四）未履行农村住房建设巡查职责导致违法建设发生的；

（五）有其他玩忽职守、滥用职权或者徇私舞弊行为的。

第四十条 违反本条例第二十七条规定，建筑施工企业或者农村建筑工匠有下列情形之一的，由住房和城乡建设主管部门责令限期改正，处五千元以上三万元以下罚款；情节严重的，处三万元以上十万元以下罚款：

（一）对未取得宅基地用地审批或者乡村建设规划许可提供施工服务的；

（二）未按照设计图纸、施工技术标准 and 操作规程施工的；

（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；

（四）未采取安全施工措施，或者未及时发现和消除施工、消防等安全隐患的。

第四十一条 违反本条例规定的行为，有关法律、行政法规和省的地方性法规已有法律责任规定的，从其规定。

第六章 附 则

第四十二条 本条例所称乡村风貌，是指由自然环境、建筑群落、建筑单体、建筑形态、外观色彩等要素相互协调、有机融合，并遵循当地自然山水格局，体现历史和地域文化特色的乡村形象。

第四十三条 农村危险住房的治理，依照《浙江省房屋使用安全管理条例》的规定执行。

第四十四条 本条例自2021年7月1日起施行。