娄底市农村住房建设管理条例

（2020年11月10日娄底市第五届人民代表大会常务委员会第三十一次会议通过 2020年11月27日湖南省第十三届人民代表大会常务委员会第二十一次会议批准）

目 录

第一章 总则

第二章　规划与选址

第三章　申请与审批

第四章 施工与监管

第五章　法律责任

第六章 附则

第一章 总则

第一条 为了加强农村住房建设管理，规范农村住房建设行为，合理利用土地，严格保护耕地，促进乡村振兴，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》等有关法律法规，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规划区以外集体土地上农村村民新建、改建、扩建住房及其监督管理服务活动。

第三条 农村住房建设管理应当坚持规划先行、先批后建、一户一宅、适度集中的原则，符合耕地和生态环境保护要求，保留乡村风貌，体现地域特色，传承历史文化。

第四条 市、县（市、区）人民政府应当加强对农村住房建设管理工作的领导。

县（市、区）人民政府应当将村庄规划和农村住房建设图集编制、集中居住区公共配套设施建设、相关奖励和补助、执法管理等经费纳入本级财政预算。

乡（镇）人民政府具体负责农村住房建设监督管理服务工作，根据法律、法规授权和县（市、区）人民政府有关部门的委托，开展农村住房建设有关行政审批和综合执法工作。

第五条 市、县（市、区）人民政府农业农村主管部门负责农村住房建设宅基地的改革和监督管理服务工作。

市、县（市、区）人民政府自然资源和规划主管部门负责农村住房建设的规划、农用地转用、房屋权属登记等监督管理服务工作。

市、县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门负责农村住房建设的设计、施工等监督管理服务工作。

市、县（市、区）人民政府财政、生态环境、交通运输、水利、林业等主管部门按照各自职责，做好农村住房建设的相关监督管理服务工作。

第六条 村民委员会协助乡（镇）人民政府开展农村住房建设监督管理服务工作。制定有关农村住房建设的村规民约；指导村民办理农村住房建设审批手续和依法建设住房；开展日常巡查，对村民违法建设行为予以劝阻，及时向乡（镇）人民政府报告，并协助开展执法活动。

村民委员会可以设立住房建设协管员。

第二章 规划与选址

第七条 县（市、区）人民政府自然资源和规划主管部门应当指导乡（镇）人民政府组织编制村庄规划。村庄规划应当向社会公布并严格执行，未经批准不得修改或者变更。

编制村庄规划，应当充分考虑村民生产、生活实际需求，合理确定村民住房建设用地范围以及道路、供水、排水、供电、垃圾收集、畜禽养殖场所等配套设施用地布局。

村庄规划编制前，县（市、区）人民政府自然资源和规划主管部门应当指导乡（镇）人民政府组织合理划定村民住房建设用地范围。

第八条 村民建设住房，应当在住房建设用地范围内选址，尽量使用原有宅基地、废弃宅基地和空闲地。

县（市、区）人民政府可以通过支持供水、供电、供气、道路、通信、污水和垃圾集中处理等配套设施建设，引导村民适度集中建设住房。

第九条 村民一户只能拥有一处宅基地。

每一户用地面积，使用耕地的，不得超过一百三十平方米；使用荒山荒地的，不得超过二百一十平方米；使用其他土地的，不得超过一百八十平方米。

第十条 县（市、区）人民政府应当通过优先安排新增建设用地计划指标、村庄整治、废旧宅基地腾退等方式，增加宅基地供给，保障村民合理的住房建设用地需求。

人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地或者不能满足宅基地面积标准的地方，县（市、区）人民政府可以采取集中统建、多户联建、适当增加层数等措施，保障村民户有所居。

第十一条 村民建设住房，尽量不占用耕地，确需占用耕地的，县（市、区）人民政府应当按照国家占用耕地补偿制度组织落实耕地补充措施。

禁止以任何名义违法占用耕地建设住房，禁止以任何名义买卖违法占用耕地建设的住房。

第十二条 禁止在下列区域建设住房：

（一）永久基本农田区域;

（二）饮用水水源一级保护区；

（三）一级国家级公益林和Ⅰ级保护林地；

（四）公路、铁路两侧和机场周边建筑控制区；

（五）供水、供电、供气和通信等设施管理范围；

（六）河道、湖泊和水利工程管理范围；

（七）法律、法规禁止建设住房的其他区域。

村民建设住房，应当避开山洪地质灾害易发地段、地下采空区等危险区域。严格控制切坡建设住房。

第三章 申请与审批

第十三条 村民建设住房，应当向村民委员会提出申请并提供下列资料：

（一）建房申请书；

（二）农村宅基地和建房（规划许可）申请表；

（三）农村宅基地使用承诺书；

（四）住房建设设计方案；

（五）申请人身份证、户口簿等有关身份证明。

第十四条 村民委员会收到申请后，应当及时安排人员到现场查看，征求拟建住房相邻权利人和集体土地所有者意见，并将申请理由、拟用地位置和面积、拟建层数和建筑面积等情况公示七日。符合条件的，村民委员会应当自公示期满之日起五日内签署意见，报送乡（镇）人民政府审批；不符合条件的，村民委员会应当书面说明理由。

申请人对村民委员会不予同意的意见不服的，可以自收到意见之日起十日内向乡（镇）人民政府申请复核，乡（镇）人民政府应当自收到村民复核申请之日起十个工作日内予以书面答复。

第十五条 乡（镇）人民政府收到村民委员会报送的申请材料后，应当及时安排人员到现场核查，并自收到申请材料之日起十五个工作日内依法作出审批决定。经审查符合条件的，核发乡村建设规划许可和农村宅基地批准文件；不符合条件的，作出不予批准决定，并书面说明理由。申请人对不予批准决定不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

宅基地占用农用地的，应当依法办理农用地转用审批手续。

乡（镇）人民政府应当确定一个窗口或者机构受理农村住房建设申请。

第十六条 符合下列情形之一的村民，可以以户为单位申请建设住房：

(一)已经另行立户需要建设住房的;

(二)现有住房属于危旧房需要拆除新建、改建的;

(三)现有住房因灾毁需要新建、改建的;

(四)因国家、集体建设需要迁移新建或者因移民搬迁需要新建住房的;

(五)自愿退出原有宅基地到集中居住区新建住房的;

(六)因实施规划或者保护文物、古建筑等原因，原有住房已经被依法处理未予安置的；

(七)依法可以申请建设住房的其他情形。

第十七条 村民申请建设住房，有下列情形之一的，不予批准:

(一)不是本集体经济组织成员的;

(二)不符合村庄规划，或者不符合划定的住房建设用地范围要求的;

(三)不符合宅基地选址要求、用地面积标准的；

(四)不符合一户一宅规定的;

(五)原有房屋出售、出租、赠与他人或者改作生产经营用途的;

(六)原有住房被征收或者因扶贫搬迁等原因已经按照有关规定予以安置的；

(七)已经另行立户，但分户前的宅基地面积超过标准，且超过的面积达到新立户宅基地面积标准的；

(八)所申请的宅基地存在权属争议的;

(九)有违法建设农村住房行为尚未处理结案的；

(十)法律、法规规定不予批准的其他情形。

第十八条 乡（镇）人民政府应当公开村民申请建设住房的条件、资料目录、受理机关、审批机关、审批程序、审批时限等信息，并及时公布审批结果。

第四章 施工与监管

第十九条 申请人取得住房建设批准文件后，应当申请定位放线。乡（镇）人民政府应当自收到申请之日起五个工作日内，会同村民委员会到现场免费定位放线。

第二十条 未经批准和定位放线，村民不得建设住房。

未经批准建设住房的，供水、供电、供气单位不得提供用水、用电、用气服务。

农村建筑工匠或者建筑施工企业应当严格按照定位放线位置、设计图纸、施工技术标准和操作规程施工，做好施工记录，保留施工资料。

第二十一条 村民应当选择建筑技能培训合格的农村建筑工匠或者具有资质的建筑施工企业施工，并签订书面施工合同。

建房村民、农村建筑工匠或者建筑施工企业在施工过程中应当采取安全防护措施。鼓励为施工人员购买意外伤害保险。

第二十二条 村民建设住房，应当使用符合标准的建筑材料、建筑构（配）件和设备。鼓励使用绿色节能的建筑材料和技术，采用装配式建筑。

农村建筑工匠或者建筑施工企业应当协助村民选用符合标准的建筑材料、建筑构（配）件和设备。村民要求使用不合格的建筑材料、建筑构（配）件和设备的，农村建筑工匠或者建筑施工企业应当予以劝阻、拒绝。

农村建筑工匠或者建筑施工企业施工不得偷工减料。

第二十三条 县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门应当建立农村建筑工匠、建筑施工企业管理档案；为农村建筑工匠免费提供专业技能、安全防护知识等培训。

县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门应当编制符合村民生产生活需要的农村住房设计图集和施工合同范本，免费供村民使用。

第二十四条 住房竣工后，村民应当申请乡（镇）人民政府对住房用地、规划实施等情况进行核实。

乡（镇）人民政府应当自收到申请之日起五个工作日内，安排人员到现场核实。核实合格的，出具核实意见；核实不合格的，依法予以处理。

建房村民收到核实意见后，应当组织竣工验收。验收不合格的，不得入住。

建房村民应当在竣工验收合格后，持建设住房的批准文件和用地、规划实施核实意见等材料申请办理不动产登记。属于异地新建住房的，应当一并办理原有宅基地使用权注销登记。

第二十五条 建房村民、农村建筑工匠或者建筑施工企业应当及时清运建筑垃圾，不得随意倾倒、抛撒或者堆放。

第二十六条 除依法不得拆除的情形外，村民原址改建住房的，应当在入住新房后六个月内拆除超出批准用地面积的原有住房；异地新建住房或者已经享受政府安置的，应当在入住新房后六个月内拆除原有住房。

第二十七条 下列原有宅基地，除依法不得拆除旧房的情形外，集体经济组织应当依法予以收回：

（一）已经异地新建住房的；

（二）已经享受政府安置的；

（三）住房已经灭失且宅基地使用权人已经死亡的；

（四）依法应当收回的其他情形。

第二十八条 县（市、区）人民政府农业农村、自然资源和规划、住房和城乡建设主管部门应当按照各自职责，加强对农村住房建设全过程的监督检查。

乡（镇）人民政府应当组织村民委员会对村民建设住房遵守宅基地定位放线、建筑风貌、工程质量和施工安全等情况开展监督巡查，形成检查记录，并提供有关咨询服务和技术指导。

建房村民、农村建筑工匠和建筑施工企业应当配合监督检查，不得拒绝或者阻碍。

第二十九条 村民自愿退出原有宅基地到集中居住区新建住房、配套建设无害化卫生厕所、按规定设置污水处理设施，经验收合格的，县（市、区）、乡（镇）人民政府可以给予适当奖励或者补助。具体奖励、补助办法由县（市、区）人民政府制定。

第三十条 乡镇人民政府以及市、县（市、区）人民政府农业农村、自然资源和规划、住房和城乡建设等有关主管部门应当按照土地管理、城乡规划、建筑管理等有关法律法规规定，对本条例实施前违法建设的农村住房依法予以整治。

第五章 法律责任

第三十一条 违反本条例规定，有下列情形之一的，依法追究相关人员责任：

（一）未按照规定编制或者修改村庄规划的；

（二）未按照规定的条件和程序办理审批手续的；

（三）未按照规定开展定位放线和用地、规划实施情况核实的；

（四）对农村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）其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的情形。

第三十二条 违反本条例规定，村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建设农村住房的，由县（市、区）人民政府农业农村主管部门或者其委托的乡（镇）人民政府责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用的土地上建设的住房；逾期不拆除的，依法强制拆除，费用由违法者承担。

村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建设住房的，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 违反本条例规定，农村建筑工匠或者建筑施工企业有下列情形之一的，由县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门或者其委托的乡（镇）人民政府责令改正;情节严重的，处两千元以上一万元以下的罚款；造成损失的，依法赔偿损失：

(一)未按照定位放线位置、设计图纸、施工技术标准和操作规程施工的;

(二)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。

第三十四条 违反本条例规定，建房村民、农村建筑工匠、建筑施工企业未及时清运建筑垃圾，或者随意倾倒、抛撒、堆放建筑垃圾，破坏农村环境卫生的，由县（市、区）人民政府农业农村主管部门或者其委托的乡（镇）人民政府责令改正；拒不改正的，处一千元以上五千元以下的罚款。

第三十五条 违反本条例规定，村民建设住房后，未在规定期限内拆除原有住房，违反一户一宅要求的，由乡（镇）人民政府责令限期拆除原有住房，颁发了建设规划许可证的，应当同时注销；逾期不拆除的，根据《中华人民共和国城乡规划法》第六十五条的规定，组织拆除。

第三十六条 本条例未规定法律责任的行为，法律和其他法规有规定的，从其规定。

第六章 附则

第三十七条 娄底经济技术开发区管委会按照市人民政府规定履行所辖区域内农村住房建设监督管理服务相关职责。

街道办事处履行本条例对乡（镇）人民政府规定的农村住房建设监督管理服务职责。

居民委员会履行本条例对村民委员会规定的农村住房建设监督管理服务职责。

第三十八条 本条例自2021年3月1日起施行。