长沙市农村村民住宅建设管理条例

（2020年10月30日长沙市第十五届人民代表大会常务委员会第三十五次会议通过 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 规划与用地

第三章 申请与审批

第四章 施工与质量

第五章 服务与监督

第六章 法律责任

第七章 附则

第一章 总则

第一条 为了加强农村村民住宅建设管理，引导村民集约、节约利用土地资源，保护耕地，改善村民居住环境和条件，促进美丽乡村建设，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 本市行政区域内农村村民以户为单位，在农民集体所有的土地上建设住宅的规划与用地、申请与审批、施工与质量、服务与监督等活动适用本条例。法律、法规对村民建设住宅另有规定的，从其规定。

本条例所称住宅建设，是指村民申请宅基地新建住宅，或者对现有合法住宅进行改建、扩建、重建。

第三条 村民住宅建设应当坚持规划先行、适度集中、一户一宅、先批后建、建新拆旧的原则，符合耕地和生态环境保护、建筑安全、实用美观等要求，体现当地历史文化、地域特色和乡村风貌。

第四条 市、区县（市）人民政府应当加强对村民住宅建设管理工作的领导，建立村民住宅建设管理工作协调机制，理顺管理体制机制，解决村民住宅建设管理工作中的重大问题，提高村民住宅建设管理工作的科学化、规范化、信息化水平。

第五条 农业农村主管部门负责宅基地违法用地查处，指导宅基地分配、使用、流转、闲置宅基地和闲置农房利用等管理服务工作。

自然资源和规划主管部门负责村民住宅建设的规划、农用地转用报批、住宅权属登记等管理服务工作。

住房和城乡建设主管部门负责村民住宅建设的设计、工程质量和施工安全等管理服务工作。

财政、交通运输、水利、公安、生态环境、市场监管、林业、城管执法等主管部门按照各自职责，做好村民住宅建设的相关管理服务工作。

第六条 乡镇人民政府具体负责村民住宅建设的管理服务工作，根据法律、法规授权和区县（市）人民政府有关主管部门的委托，开展村民住宅建设行政审批、处罚等相关执法工作。

乡镇人民政府应当加强村民住宅建设管理服务工作队伍建设，提高村民住宅建设管理服务工作水平。

第七条 村民委员会协助乡镇人民政府做好村民住宅建设审批、监督及执法等工作；将村民住宅建设相关内容纳入村规民约；指导村民依法依规建设住宅。

第二章 规划与用地

第八条 乡镇人民政府应当按照有关规定组织编制乡镇国土空间规划、村庄规划。

编制乡镇国土空间规划、村庄规划应当充分考虑农村生产生活实际需要，广泛征求村民意见，统筹并合理安排村民住宅建设用地。

村民建设住宅，应当符合乡镇国土空间规划（土地利用总体规划）、村庄规划。村民在自然保护区、风景名胜区、文物保护单位、历史文化名村、少数民族特色村、传统村落等区域建设住宅的，还应当符合相关保护规划。

第九条 区县（市）人民政府应当按照规定每年安排一定数量的村民住宅建设用地指标，用于村民住宅建设。

第十条 禁止在下列区域建设住宅：

（一）永久基本农田区域；

（二）饮用水水源一级保护区；

（三）河道湖泊管理范围；

（四）国道、省道、县道、乡道两侧建筑控制区；

（五）法律、法规禁止建设村民住宅的其他区域。

第十一条 村民住宅建设选址，应当充分利用原有宅基地和村内空闲地，严格控制使用耕地和公益林地。

村民建设住宅确需占用永久基本农田以外耕地的，应当经依法批准，并由区县（市）人民政府按照“占一补一、占优补优、占水田补水田”的原则做好“占补平衡”工作。

第十二条 采取下列措施盘活利用宅基地：

（一）鼓励农村集体经济组织及其成员充分利用闲置宅基地和闲置住宅；

（二）鼓励进城落户的村民依法自愿有偿退出宅基地；

（三）督促集中安置、异地新建住宅的村民及时退回原宅基地；

（四）依法可以盘活利用宅基地的其他情形。

第十三条 村民一户只能拥有一处宅基地。每户宅基地面积使用耕地的不超过一百三十平方米，使用荒山荒地的不超过二百一十平方米，使用其他土地的不超过一百八十平方米。

区县（市）人民政府根据有关法律、法规规定和本地实际，可以明确村民住宅建设层数和建筑高度等要求。

第三章 申请与审批

第十四条 乡镇人民政府应当通过政府网站、政务大厅、村级服务平台等，公开村民住宅建设的申请条件、申请资料目录、申请受理机关、审批机关、审批程序、审批时限等，并及时公布审批结果。

第十五条 村民有下列情形之一的，可以依法申请建设住宅：

（一）具备立户条件需要建设住宅的；

（二）现有住宅属于危旧房需要拆除重建的；

（三）现有住宅因灾毁需要重建的；

（四）因国家、集体建设需要搬迁或者按照政策规定实行移民搬迁需要建设住宅的；

（五）自愿退出现有宅基地，向村民集中居住区集聚需要建设住宅的；

（六）法律、法规、规章规定的其他情形。

村民申请建设住宅的资格认定具体办法，由区县（市）人民政府制定。

第十六条 村民申请建设住宅，应当向村民委员会提出申请，并提供下列材料：

（一）农村宅基地和建房（规划许可）申请表；

（二）农村宅基地使用承诺书；

（三）住宅建设工程设计方案或者政府免费提供的住宅建筑设计图；

（四）申请人身份证和户口簿。

本条第一款第一项、第二项的格式文书，由申请人到村民委员会领取。

第十七条 村民委员会收到申请后，应当在15日内安排人员到现场查看，召开村民小组会议讨论，并将申请理由、拟用地位置和面积、相邻权利人意见、村民小组会议决定等情况在村民所在小组公示7日。符合申请条件的，村民委员会应当在公示后5日内签署意见，报乡镇人民政府审批。

没有分设村民小组或者住宅建设申请事项已经统一由村民委员会组织办理的，由村民委员会在15日内安排人员到现场查看，召开村民代表会议讨论，并将申请理由、拟用地位置和面积、相邻权利人意见、村民代表会议决定等情况在村委会公示7日。符合申请条件的，村民委员会应当在公示后5日内签署意见，报乡镇人民政府审批。

村民委员会认为不符合申请条件的，应当在公示后5日内向申请人书面说明理由。申请人有异议的，可以在15日内向乡镇人民政府申请核查。乡镇人民政府应当在20日内予以答复。

第十八条 乡镇人民政府应当自收到村民委员会报送的材料之日起5个工作日内，安排人员到现场核查，并对申请材料及相关情况等进行审查。

经审查符合申请条件的，乡镇人民政府应当在5个工作日内核发乡村建设规划许可证和农村宅基地批准书；不予批准的，应当在5个工作日内书面说明理由，并告知相应的救济途径。

涉及农用地转用或者占用林地的，应当依法办理审批手续。

第十九条 村民申请建设住宅，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（乡镇或者县级人民政府组织集中建设住宅的除外）；

（二）不符合乡镇国土空间规划（土地利用总体规划）、村庄规划的；

（三）不符合一户一宅规定或者不具备立户条件的；

（四）将原有住宅出售、出租、赠与他人或者改作生产经营用途的；

（五）已经参加集中建设住宅或者通过征地拆迁安置的；

（六）不符合本条例第二章有关住宅选址、面积等要求的；

（七）所申请的宅基地存在权属争议的；

（八）法律、法规、规章规定的其他情形。

第二十条 乡镇人民政府应当自向申请人发放乡村建设规划许可证和农村宅基地批准书后5个工作日内，会同村民委员会到现场进行免费定位放线。

申请人应当在定位放线后6个月内组织施工。

第四章 施工与质量

第二十一条 供水、供电等单位为村民住宅建设施工现场办理水、电等供应或者接入手续时，应当要求建设住宅的村民出示乡镇人民政府批准建设住宅的文件；村民不出示批准文件的，不得为其办理手续或者提供服务。

第二十二条 村民建设住宅，鼓励选择建筑技能培训合格的建筑工匠或者有资质的建筑施工企业施工，并签订书面施工合同，明确双方权利和义务。

第二十三条 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，做好施工记录，保证施工资料完整，确保工程质量和施工安全，不得偷工减料，不得无图施工或者擅自变更设计。

倡导为住宅建设施工人员购买建筑意外伤害保险。

村民建设住宅，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。

第二十四条 乡镇人民政府应当会同村民委员会在基础施工（打地基）等重要环节，对村民住宅建设遵守定位放线、施工安全管理等情况开展现场巡查，形成检查记录。

建设住宅的村民、建筑工匠和建筑施工企业应当配合现场巡查，不得拒绝或者阻碍。

第二十五条 住宅建设完工后，村民应当申请乡镇人民政府对住宅用地和规划情况进行核实。乡镇人民政府应当在收到申请之日起5个工作日内，安排工作人员到现场核实。经核实合格的，出具农村宅基地和建房（规划许可）核实意见；经核实不合格的，依法予以处理。

第二十六条 村民收到乡镇人民政府的核实意见后，应当组织竣工验收。验收合格的，持建设住宅的批准文件、农村宅基地和建房（规划许可）核实意见等材料申请办理不动产登记。

异地新建住宅的村民，应当按照承诺拆除旧住宅，将旧宅基地退回集体经济组织后方可办理新宅基地使用权登记，并在办理新宅基地使用权登记时一并办理旧宅基地使用权注销登记。

第二十七条 乡镇人民政府应当逐步建立村民住宅建设档案，及时将村民住宅建设审批情况报区县（市）农业农村、自然资源和规划主管部门备案。

村民住宅建设档案管理办法，由市人民政府农业农村主管部门制定。

第五章 服务与监督

第二十八条 区县（市）人民政府及有关主管部门，乡镇人民政府和村民委员会，应当开展村民住宅建设申请资格、批准条件、审批程序、建设要求、责任追究等知识宣传教育，指导村民依法建设住宅。

第二十九条 市、区县（市）人民政府应当将乡镇国土空间规划、村庄规划和村民住宅建筑设计图集编制经费，以及村民集中居住区公共配套设施建设、相关奖励和补助、执法等经费纳入本级财政预算。

第三十条 自然资源和规划主管部门应当指导、督促乡镇人民政府组织编制乡镇国土空间规划、村庄规划。

第三十一条 市人民政府住房和城乡建设、自然资源和规划等主管部门应当编制村民住宅配套设施设置规范和乡村风貌导则。

区县（市）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村民住宅建筑设计图集。乡镇人民政府和村民委员会应当从免费提供的村民住宅建筑设计图集中，选择当地大多数村民接受的住宅建筑设计图予以推广使用。

第三十二条 区县（市）住房和城乡建设主管部门应当建立建筑工匠库，对建筑工匠免费提供专业技能、安全知识等培训，并建立管理档案。

第三十三条 区县（市）住房和城乡建设主管部门应当会同市场监督管理部门编制村民住宅建设施工合同示范文本，引导村民依法签订施工合同。

第三十四条 区县（市）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宅建设工程质量和施工安全的监督管理。

第三十五条 对村民住宅建设中的下列事项，区县（市）人民政府、乡镇人民政府可以给予适当奖励或者补助：

（一）申请拆旧异地新建住宅的村民，在承诺的限期内按期拆除旧宅或者完成复垦的；

（二）主动申请放弃宅基地使用权的；

（三）按照政府免费提供的住宅建筑设计图施工、严格遵循住宅建设用地标准和住宅建设规模、配套建设无害化卫生厕所、按照规定设置污水处理设施、实行生活垃圾分类处理的。

第三十六条 乡镇人民政府应当与村民委员会建立村民住宅建设巡查制度，预防和及时发现、查处违法行为。

第三十七条 农业农村、自然资源和规划、住房和城乡建设、城管执法主管部门和乡镇人民政府应当建立村民违法建设住宅举报制度，及时受理和调查处理举报线索，并答复举报人。

村民委员会、村民小组发现村民违法建设住宅的，应当立即劝阻；劝阻无效的，应当及时向乡镇人民政府或者有关主管部门报告。

第三十八条 农业农村、自然资源和规划、住房和城乡建设主管部门和乡镇人民政府履行村民住宅建设监督检查职责时，有权在职责范围内采取下列措施：

（一）要求被检查的村民提供住宅建设审批文件和资料，进行查阅或者予以复制；

（二）要求被检查的村民、建筑工匠或者建筑施工企业就住宅建设的有关问题作出说明；

（三）进入被检查村民非法占用的土地现场进行勘测；

（四）责令违法建设住宅的村民、建筑工匠或者建筑施工企业停止违法建设行为；

（五）责令村民履行承诺，自行拆除旧住宅。

第六章 法律责任

第三十九条 违反本条例规定，区县（市）人民政府及其有关主管部门和乡镇人民政府有下列行为之一的，对负有责任的领导人员和直接责任人员依法予以处理：

（一）未组织编制乡镇国土空间规划、村庄规划，统筹并合理安排村民住宅建设用地的；

（二）对村民住宅建设申请不予办理，或者未在法定期限内办理的；

（三）未免费提供住宅建设定位放线服务的；

（四）未进行用地、规划核实的；

（五）未建立村民住宅建设巡查制度的；

（六）其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的行为。

第四十条 违反本条例规定，村民住宅建设有下列情形之一的，由农业农村主管部门、乡镇人民政府在职责范围内依照《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》及相关法规处理：

（一）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宅的；

（二）未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建设的；

（三）其他违法行为。

超过批准的宅基地面积建设住宅的，多占的土地以非法占用土地论处。

第四十一条 违反本条例第二十三条第一款规定，建筑工匠或者建筑施工企业未按照建设规划、设计图纸、施工技术标准和操作规程施工的，由区县（市）住房和城乡建设主管部门责令改正；情节严重的，处二千元以上一万元以下的罚款；造成损失的，依法赔偿损失。

第四十二条 违反本条例其他规定，法律、法规规定了法律责任的，从其规定。

第七章 附则

第四十三条 街道办事处所辖区域内村民建设住宅的管理，由街道办事处参照本条例对乡镇人民政府的规定，履行相关职责，法律、法规另有规定的除外。

第四十四条 本条例自2021年3月1日起施行。