郴州市农村村民住房建设管理条例

（2020年10月30日郴州市第五届人民代表大会常务委员会第二十六次会议通过 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）

第一条 为了规范农村村民住房建设和管理，切实保护耕地，改善农村人居环境，促进乡村振兴，依据有关法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域城市规划建设用地范围以外的集体土地上，农村村民住房的新建、改建和扩建及其监督、管理和服务，适用本条例。

第三条 村民住房建设和管理，应当遵循耕地保护、规划先行、先批后建、一户一宅、生态环保的原则。

第四条 市、县（市、区）人民政府应当加强对村民住房建设管理工作的领导，主要履行下列职责：

（一）将村民住房建设纳入本行政区域国土空间规划；

（二）建立村民住房建设联合管理工作制度和执法机制；

（三）明确乡镇人民政府、街道办事处村民住房建设管理机构和管理人员，组织开展业务培训；

（四）将村庄规划编制、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预算。

第五条 农业农村主管部门负责村民住房建设的宅基地监督、管理和服务工作。

自然资源和规划主管部门负责村民住房建设的规划、农用地转用、房屋权属登记等监督、管理和服务工作。

住房和城乡建设主管部门负责村民住房建设的设计、工程质量、施工安全、农村建筑工匠培训等监督、管理和服务工作。

其他相关部门按照各自职能职责做好村民住房建设管理工作。

第六条 乡镇人民政府、街道办事处具体负责村民住房建设的管理和服务工作，主要履行下列职责：

（一）根据法律、法规授权以及市、县（市、区）人民政府有关主管部门的委托，实施村民住房建设有关行政审批和综合执法；

（二）指导村民委员会做好村民住房建设自治管理，鼓励通过成立村民住房建设理事会和制定村规民约等自治方式，对村民住房建设进行规范管理；

（三）对村民住房建设情况进行动态巡查，及时制止、查处违法建设行为；

（四）建立村民住房建设管理档案，实行一户一档。

第七条 村民委员会应当指导村民申报、办理或者受村民委托代办住房建设审批手续等工作；协助乡镇人民政府、街道办事处开展村民住房建设的管理和服务工作。对村民住房建设中的违法行为及时劝阻，并向乡镇人民政府、街道办事处报告。

第八条 市、县（市、区）人民政府及其有关部门，乡镇人民政府、街道办事处，村民委员会应当加强规划、土地、耕地保护相关法律、法规、规章和政策的宣传。

任何单位和个人都有权对非法占用耕地、违法违规建设住房的行为进行举报、投诉。

第九条 市、县（市、区）人民政府应当落实国家耕地保护政策，严格控制耕地转为非耕地，组织相关部门对强占多占耕地建房、在承包耕地上违法建房和买卖或者流转耕地违法建房等违法行为依法予以整治。

村民住房建设不得占用永久基本农田。

第十条 乡镇人民政府、街道办事处应当以国土空间规划为依据编制村庄规划，并报上一级人民政府审批。村庄规划应当科学合理确定村民住房建设区域和分布范围，符合村民住房建设实际需要。乡镇人民政府在村庄规划编制完成前，可以将乡镇国土空间规划（土地利用总体规划）作为村民住房建设和宅基地管理的依据。

村庄规划应当从农村实际出发，尊重村民意愿，体现地域文化和乡村特色。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。

经批准的村庄规划应当自批准之日起十五日内由村民委员会进行公告。经批准的村庄规划不得擅自修改，确需修改的，应当依法按原审批程序批准。

第十一条 村民住房建设，应当遵守下列规定：

（一）符合乡镇国土空间规划和村庄规划，节约使用土地；

（二）按照规划选址，避开地质灾害、洪涝灾害、地下采空、地震断裂带等危险区域，严格控制削坡建房；

（三）符合公路沿线、高速公路沿线、电力线路、铁路线路安全保护区范围、机场周边、河湖岸线区域、生态保护区等有关控制标准；

（四）符合省、市规定的宅基地面积、建筑层数和层高标准；

（五）法律、法规的其他规定。

鼓励结合集镇建设、新农村建设、农村土地综合整治工作统建联建村民住房，引导新建村民住房适度有序集中。

第十二条 村民住房建设用地实行计划管理。乡镇人民政府、街道办事处审核村民住房建设申请，应当符合村民住房建设年度用地计划。

农村村民一户只能拥有一处宅基地。村民住房建设应当充分利用原有宅基地、空闲地、荒地和其他未利用地。

人均土地少，不能保障一户拥有一处宅基地的地区，县（市、区）人民政府在充分尊重村民意愿的基础上，可以采取措施按照国家、省规定的标准保障村民实现户有所居。

第十三条 市、县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门应当组织编制能满足多数村民住房建设需求、体现地域特色的建设图集，免费提供给村民选择使用。

第十四条 乡镇人民政府、街道办事处，村民委员会应当公开村民住房建设申请条件、申报资料目录、受理机关、审批机关、审批权限、审批程序、审批时限、审批结果、举报投诉电话、村民住房建设年度用地计划以及违法建设查处情况。

第十五条 符合下列情形之一的村民，可以以户为单位申请住房建设：

（一）具备分户条件，确需另立户建设住房的；

（二）现有住房属于危旧房需要拆除重建的；

（三）原有住房因灾毁需要重建的；

（四）因国家、集体建设需要迁建或者按政策实行移民搬迁的；

（五）自愿退出现有宅基地，在规划的村民集中居住区建设住房的；

（六）因改善住房条件，需要改建、扩建的；

（七）法律、法规规定的其他情形。

第十六条 村民申请住房建设，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）不符合国土空间规划和村庄规划的；

（三）不符合一户一宅规定的；

（四）原有住房出卖、出租、赠与他人等，或者改作生产经营用途的；

（五）所申请的宅基地存在权属争议的；

（六）法律、法规规定的其他不予批准的情形。

第十七条 村民申请住房建设，应当提交下列材料：

（一）住房建设申请书；

（二）住房建设审批表；

（三）申请人身份证和户口簿；

（四）住房建设设计方案或者从村民住房建设图集选取的设计方案。

易地新建住房的，应当提供同意自愿退出原宅基地以及其他附属设施用地，并按规定交由集体经济组织调剂处理的承诺书。

村民住房建设申请书、审批表、承诺书和公示牌格式，由市农业农村主管部门会同市自然资源和规划、住房和城乡建设主管部门制定并公布。

第十八条 符合住房建设申请条件的村民，应当以户为单位向所在村民小组提出宅基地和建房书面申请。村民小组收到申请后，应当在五个工作日内提交村民小组会议讨论或者经三分之二以上的户的代表同意，并将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房面积和层高等情况在本小组范围内公示。公示时间为五个工作日。

公示无异议或者异议不成立的，村民小组将村民申请、村民小组会议记录等材料交村民委员会，村民委员会应当在五个工作日内出具书面意见报送乡镇人民政府、街道办事处审批。

第十九条 乡镇人民政府、街道办事处应当整合村民住房建设规划许可和用地审批服务流程，建立由一个窗口对外受理、多部门内部联动运行的村民住房建设联审联办制度。推行一次申请一次办结。

乡镇人民政府、街道办事处自收到村民住房建设申请相关材料之日起五个工作日内，组织有关单位和人员进行现场核查。经核查符合批准条件的，乡镇人民政府、街道办事处应当在五个工作日内依法办理规划许可、用地审批手续；不予批准的，应当书面说明理由并退回申请材料。

涉及农用地转用或者占用林地的以及位于自然生态保护区、风景名胜区、水资源保护区等区域的，应当依法办理相关审批手续。

不得违反规定增设审批条件，不得要求村民提交没有法律、法规依据的申请材料。

第二十条 乡镇人民政府、街道办事处应当在住房建设申请人办理完毕建设规划和用地审批手续后五个工作日内，会同村民委员会到现场进行免费定位放线并设置公示牌。定位放线后，村民住房建设方可开工。

第二十一条 乡镇人民政府、街道办事处以及村民委员会应当指导建房户主与农村建筑工匠（建筑施工企业）签订合同，明确相关权利义务，约定施工质量安全责任和施工人员安全责任。

建房户主和农村建筑工匠（建筑施工企业）应当按照设计图纸、施工技术标准和操作规程施工。农村建筑工匠（建筑施工企业）不得为未取得规划许可和用地审批，或者违反规划许可、用地审批规定的村民进行住房建设。

建房户主和农村建筑工匠（建筑施工企业）应当配合县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门、乡镇人民政府、街道办事处的监督检查。

第二十二条 易地新建住房的村民，应当按照承诺书的承诺拆除原有建筑物，将旧宅基地退回集体经济组织后，新建住房方可办理不动产登记。

对按照承诺书的承诺拆除原有建筑物，将旧宅基地退回集体经济组织的村民，可以给予适当奖励或者补助。奖励或者补助具体办法由县（市、区）人民政府制定。

第二十三条 村民住房建设完工后，乡镇人民政府、街道办事处应当组织有关单位和人员对用地和规划情况进行核实。通过核实的，可以向不动产登记部门申请办理不动产登记。

第二十四条 乡镇人民代表大会应当每年听取和审议一次乡镇人民政府关于农村村民住房建设管理和耕地保护工作的报告。

第二十五条 市、县（市、区）人民政府及其有关部门、乡镇人民政府、街道办事处有下列行为之一的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人依法给予处分：

（一）未按照规定受理申请、办理规划许可和用地审批手续的；

（二）未按照规定免费提供放线服务的;

（三）未按照规定进行用地、规划核实的；

（四）对非法占用耕地、违法违规建设住房监管治理不到位、制止查处不力的；

（五）其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的。

第二十六条 占用永久基本农田进行住房建设的，毁坏种植条件的，由自然资源和规划主管部门责令改正或者治理，恢复原种植条件，处占用永久基本农田的耕地开垦费一倍以上二倍以下的罚款。

未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建住房的，由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；逾期不拆除的，由农业农村主管部门依法申请人民法院强制执行，费用由违法者承担。

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的，由乡镇人民政府责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，依法拆除。

第二十七条 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。

第二十八条 本条例自2021年1月1日起施行。