湘西土家族苗族自治州农村村民住房建设

若干规定

(2020年8月28日湘西土家族苗族自治州第十四届人民代表大会常务委员会第二十五次会议通过 2020年9月25日湖南省第十三届人民代表大会常务委员会第二十次会议审查批准)

第一条 为了规范农村村民住房建设活动，节约集约用地，推动乡村振兴，根据有关法律法规，结合本州实际，制定本规定。

第二条 本州行政区域内农村村民在集体所有土地上新建、改建、扩建住房及其相关管理监督和服务工作，适用本规定。

本规定所称农村村民是指具有农村集体经济组织成员资格的人员。

第三条 农村村民住房建设应当合理利用土地，切实保护耕地。

州、县（市）人民政府应当落实耕地保护责任，完善耕地保护措施，严格用地审批，加强建设占用耕地动态监测，强化耕地保护执法，依法整治违法占用耕地建设住房行为，统筹安排新增建设用地计划指标，保障农村村民住房建设合理的用地需求。

第四条 州、县（市）人民政府应当加强对农村村民住房建设管理和耕地保护工作的领导，督促有关主管部门履行职责，将农村村民住房建设纳入国土空间规划和村庄规划，统筹安排相关工作经费。州人民政府应当根据本规定制定实施办法。

州、县（市）人民政府农业农村主管部门负责农村村民住房建设宅基地分配、使用、流转、纠纷仲裁、违法用地查处的管理监督和服务工作，指导闲置宅基地和闲置农房的利用。

州、县（市）人民政府自然资源和规划主管部门负责国土空间规划、土地利用计划、农用地转用审批、规划许可和权属登记等工作的管理监督和服务工作，并对村庄规划编制提供业务指导和技术服务。

州、县（市）人民政府住房和城乡建设主管部门负责农村村民住房建设设计、施工等建筑活动的管理监督和服务工作，督促指导乡镇人民政府落实农村村民住房建设安全管理，免费提供通用图集，引导建筑风貌。

州、县（市）人民政府公安、财政、交通运输、水利、生态环境、林业等主管部门按照各自职责，负责农村村民住房建设的管理监督和服务工作。

第五条 乡镇人民政府具体负责辖区内农村村民住房建设的管理监督和服务工作，根据法律法规授权以及有关主管部门的委托，实施有关行政审批和综合执法。

第六条 村民委员会协助乡镇人民政府开展农村村民住房建设的管理监督和服务工作，对农村村民住房建设中的违法违规行为予以劝阻，并及时向乡镇人民政府或者有关主管部门报告；可以通过制定村规民约、签订协议等方式对农村村民住房建设行为进行管理。

第七条 州、县（市）人民代表大会常务委员会，乡镇人民代表大会主席团应当对农村村民住房建设和耕地保护工作实施监督。

每届乡镇人民代表大会应当听取和审议乡镇人民政府关于农村村民住房建设和耕地保护工作报告。

第八条 农村村民住房建设应当符合村庄规划，乡镇人民政府应当组织编制实用性村庄规划，并按程序报批。

编制村庄规划应当考虑农村生产生活实际需求，广泛征求村民意见，统筹安排农村宅基地用地，合理确定农村居民点的分布、范围、规模和配套设施。

第九条 农村村民每户只能拥有一处宅基地，宅基地面积不得超过省规定标准。

农村村民申请获批新宅基地的，应当退出原有宅基地，原有宅基地交由村集体经济组织管理。原有宅基地上的住房应当于新房建成竣工之日起六个月内自行拆除，逾期不拆除的，依法组织拆除。确因传统村落、少数民族特色村寨、历史文化遗产等保护需要，原住房经依法处置后可以不予拆除。

县（市）人民政府可以采取多种形式，鼓励宅基地使用权人自愿有偿退出合法取得的宅基地。

第十条 符合下列条件之一的农村村民可以申请建设住房：

　(一)具备分户条件，确需另立新户建设住房的;

(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)因改善住房条件，确需拆旧建新的；

(六)法律法规规定的其他情形。

第十一条 农村村民申请住房建设，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。

第十二条 农村村民住房建设尽量使用原有宅基地、村内空闲地和未利用地，不占或者少占耕地。禁止在下列区域进行农村村民住房建设：

(一)永久基本农田保护区域;

(二)饮用水水源一级保护区;

(三)国家一级生态公四益林地；

(四)河道湖库管理范围;

(五)公路两侧建筑控制区;

(六)法律法规规定的其他禁止住房建设区域。

自然保护地、传统村落和历史文化名城名镇名村等保护范围的农村村民住房建设，应当符合相关保护规划。

第十三条 农村村民在村庄规划范围内使用原有宅基地、村内空闲地、荒山荒地和其他未利用地建设住房的，按程序报乡镇人民政府审批。

农村村民住房建设占用农用地或者林地的，应当报主管部门依法办理审批手续。涉及占用耕地的，应当报县（市）自然资源和规划主管部门办理用地报批和耕地占补平衡手续。

第十四条 农村村民住房建设活动应当遵守下列规定：

（一）宅基地选址避开地质复杂、地基承载力差、地势低洼不易排涝以及易受风口、滑坡、雷电和洪水等自然灾害影响的地段；

（二）建设施工选择具有相应资质的建筑企业或者经过技能培训合格的施工人员，并严格按照规划和建设用地批准的建设内容进行建设；

（三）宅基地用地面积，建筑面积、层高符合州、县（市）人民政府制定的农村村民住房建设标准。严格控制建筑层数和房屋高度；

（四）建筑材料、构(配)件和设备使用符合规定标准。

第十五条 农村村民住房建设有下列情形之一的，依照有关法律法规处罚：

　　(一)擅自占用耕地进行住房建设的；

　　(二)虚假申报，违反一户一宅原则建设住房的；

(三)采用欺骗手段骗取批准，非法占有土地建设住房的；

(四)宅基地面积超过批准数量或者规定标准的；

(五)新建住房竣工后未按规定拆除原有住房，退还原有宅基地的；

（六）法律法规规定的应当予以处罚的其他情形。

第十六条 县级以上人民政府有关主管部门、乡镇人民政府及其工作人员违反规定，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、侵害农村村民合法权益的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第十七条 本规定自2020年12月1日起施行。