永州市乡村房屋建设管理条例

（2019年8月29日永州市第五届人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过 2019年9月28日湖南省第十三届人民代表大会常务委员会第十三次会议批准）

目 录

第一章 总则

第二章 规划与用地

第三章 建房审批

第四章 建房管理

第五章 法律责任

第六章 附则

第一章 总则

第一条 为了规范乡村房屋建设管理，节约集约高效利用土地，改善人居环境，根据有关法律法规的规定，结合我市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域内国土空间规划城镇开发边界以外集体土地上的房屋建设管理，适用本条例。

第三条 乡村房屋建设应当遵循统筹规划、先批后建、一户一宅、安全适用、保持特色的原则。

第四条 市、县（区）人民政府组织领导本行政区域内乡村房屋建设的管理和监督工作。

县级以上人民政府自然资源、城乡建设、农业农村等有关部门按照各自职责做好乡村房屋建设的监督和管理服务工作。

乡镇人民政府是乡村房屋建设管理的实施主体，应当明确机构和人员，负责辖区内乡村房屋建设的管理和监督工作。

村民委员会应当按照有关法律法规和本条例的规定做好乡村房屋建设的管理和服务工作。

鼓励成立乡村建房理事会，通过村规民约、签订建房管理协议等方式对乡村建房行为进行自治管理。

第五条 本市各级人民政府应当加强有关法律法规的宣传教育，制定乡村房屋建设管理和农村建筑工匠培训制度，加强对乡镇规划建设管理工作人员和农村建筑工匠的业务培训。

第二章 规划与用地

第六条 本市各级人民政府应当依法组织编制和完善乡镇国土空间规划和村庄规划，经批准的乡镇国土空间规划和村庄规划应当予以公开。村庄规划应当简明实用，符合村镇实际，体现当地特色。县级财政预算应当安排乡镇国土空间规划和村庄规划编制经费。

第七条 乡村房屋建设选址应当符合乡镇国土空间规划和村庄规划。各级人民政府应当积极组织开展农村集体建设用地整理，充分利用原有宅基地、空闲地和其他未利用地，提倡建房选址相对集中，避开地质灾害易发生地段，禁止占用永久基本农田，避免占用耕地、林地，鼓励统筹利用闲置村部、学校、厂房等现有房屋改造、建设公共设施和公益事业用房。

村民委员会应当根据有关法律法规的规定，做好用地选址的管理和服务工作。

第八条 乡村房屋建设新增建设用地实行计划管理。县级人民政府每年应当安排农村居民住宅新增建设用地计划指标，保障村民住房建设的用地需求。

第九条 乡村房屋建设不得影响国防设施及公路、铁路、水库、消防、管线、防洪等基础设施建设。

第三章 建房审批

第十条 县（区）、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，公开乡村建房的申请条件、申请资料目录、申请受理机关、审批机关、审批权限、审批程序、审批时限以及乡村建房年度用地计划等，并定期公布审批情况。

第十一条 在乡村集体土地上进行住宅建设的，经村民委员会集体研究同意后出具书面意见，向乡镇人民政府提出申请，由乡镇人民政府依法核发建设用地批准书和乡村建设规划许可证。

在乡村集体土地上进行经营性生产建设、公共设施和公益事业建设等，应当经村民会议或者村民代表会议讨论同意，经乡镇人民政府审核，向县级以上人民政府自然资源主管部门提出申请，按照有关法律法规的规定办理。

在乡村集体土地上进行房屋建设确需占用农用地的，应当按照《中华人民共和国土地管理法》等有关法律法规办理转用审批手续。

涉及电力通道，占用林地、河道或者公路沿线以及影响气象设施及气象探测环境保护的房屋建设审批，按有关法律法规的规定执行。

第十二条 在乡村申请住宅建设的，应当符合下列条件之一：

（一）因无住房或者现有住房面积明显低于县级以上人民政府出台的政策标准的；

（二）确需分户，且经村民委员会认定符合分户条件的；

（三）原住宅因国家建设项目征收或者乡镇、村公共设施和公益事业建设占用，以及发生或者防御自然灾害，需要搬迁安置的；向中心村、集镇或者农村居民集中安置点集聚的；

（四）原住宅属D级危房，且无其他安全住房，需要拆除重建的；

（五）因改善住房条件，需要拆旧建新的；

（六）符合法律法规规定的其他情形。

第十三条 在乡村申请住宅建设用地的，有下列情形之一的，不予审批：

（一）出租、出卖、赠与他人或者以其他形式非法转让宅基地及其地上建筑物，或者将住房改作他用，再申请宅基地建房的；

（二）以现有家庭成员不具备分户条件的；

（三）不符合乡镇国土空间规划和村庄规划的；

（四）现有宅基地面积能够满足分户需要，要求新增建房用地的；

（五）申请人属于政府集中供养的孤寡老人、五保户的；

（六）申请建房户有违法用地、违法建筑未处理结案的；

（七）申请建房用地存在权属争议的；

（八）申请建房用地已列入规划改造、征迁范围的；

（九）其他不符合申请建房条件的。

## 第十四条 市、县（区）人民政府依据土地管理、城乡规划管理有关法律法规规定和当地实际，制定和公布乡村住房建设标准，合理确定乡村住房的用地面积、基底面积、建筑面积，严格控制建筑层数和建筑高度。

第十五条 县级人民政府城乡建设主管部门应当按照技术规范和标准，组织编制乡村住房设计通用示范图集，免费提供给农村居民选择使用。农村居民根据实际情况，可以从通用示范图集中选取合适的设计方案。

第十六条 房屋建设应当符合村庄整体风貌。鼓励推广绿色建筑。提倡乡村房屋建设保持传统民族特色和湘南民居风格。重点地区和重要地段等应当形成统一的建筑风貌。

第四章 建房管理

第十七条 乡镇人民政府在房屋开工建设前，应当在施工现场设立建房监督牌，将土地审批面积、房屋占地面积、房屋建筑面积、高度、朝向等进行公示。

第十八条 乡镇人民政府应当加强对乡村房屋建设的管理和监督工作，做到选址、放线和竣工核实到场，确保房屋建设与乡村建设规划许可证和建设用地批准书内容一致。乡镇人民政府应当建立乡村房屋建设动态巡查制度，及时发现和查处违法行为。

第十九条 县（区）、乡镇人民政府应当建立农村建筑工匠库。乡村房屋建设应当选择满足技能要求的建筑工匠或者有资质的建筑施工单位进行施工。

乡镇人民政府应当会同村民委员会指导建房户与建筑工匠或者施工单位签订施工合同，明确质量安全责任、竣工后的质量保证期限和双方权利义务。

建筑工匠和施工单位应当依法组织施工，严格遵守施工规程和技术要求，不得无图施工或者擅自变更设计，做好施工记录，保证施工资料完整。

鼓励承建方或者建房户为建房施工人员购买建筑意外伤害保险。

第二十条 乡村房屋建设竣工后，建设单位或者个人应当就建设工程是否符合乡村建设规划许可的内容，向乡镇人民政府提出申请，由乡镇人民政府组织核实或者报县级以上人民政府自然资源主管部门核实。未经核实或者经核实不符合的，不动产登记机构不得办理权属登记手续。

第二十一条 严格执行一户一宅制度，旧房应当在新建房屋竣工后六个月内，由建房户自行拆除。

第二十二条 县级以上人民政府有关部门应当加强乡村房屋的管理工作，指导乡镇人民政府落实有关安全监督管理职责。乡镇人民政府应当加强宣传和引导，建立乡村房屋安全管理电子数据档案。

第五章 法律责任

第二十三条 乡村建房承建方有下列行为之一的，依法责令限期整改；情节严重的，可以对承建方处以两千元以上五千元以下的罚款；造成损失的，依法赔偿损失；构成犯罪的，依法移送司法机关处理：

（一）无图施工、不按设计图纸施工或者擅自变更设计图纸的；

（二）不按有关技术规定施工或者使用不符合工程质量要求的建筑材料和建筑构件的。

第二十四条 违反本条例规定，有下列情形之一的，对主要责任人和直接责任人给予处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）未依法组织编制乡镇、村庄规划的，或者未按法定程序编制、审批、修改乡镇、村庄规划，影响乡村建房审批的；

（二）未依法办理农用地转用审批，及时调整土地承包经营权，导致规划难以实施，影响乡村建房审批的；

（三）对符合法定条件的申请人未在法定期限内核发乡村建设规划许可证的；

（四）未履行规划实施监督职责，造成违规建设的；

（五）其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的行为。

第二十五条 乡村建房建设方有未经批准、超出批准范围或者采取欺骗手段骗取批准等行为的，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》等法律法规进行处理。

违反本条例规定的其他行为，法律法规已有行政处罚规定的，从其规定。

第六章 附则

第二十六条 在国土空间规划实施前，本行政区域内城镇规划建设用地范围以外集体土地上的房屋建设管理适用本条例规定。

第二十七条 县级以上人民政府可以根据本条例制定乡村房屋建设管理办法。

第二十八条 街道办事处管辖范围内的乡村房屋建设管理，参照本条例执行。

第二十九条 本条例自2020年3月1日起施行。