韶关市农村住房建设管理条例

（2020年8月28日韶关市第十四届人民代表大会常务委员会第三十七次会议通过 2020年11月27日广东省第十三届人民代表大会常务委员会第二十六次会议批准 ）

目 录

第一章 总 则

第二章 规划和用地

第三章 建设和管理

第四章 法律责任

第五章 附 则

第一章 总 则

第一条 为了加强农村村民住房建设管理，规范农村住房建设活动，改善农村人居环境，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 本市行政区域内的村庄规划、农村村民住房建设及其监督管理等活动，适用本条例。

第三条 农村住房建设和管理遵循规划先行、先批后建、一户一宅、绿色环保的原则。

第四条 市、县（市、区）人民政府负责本行政区域内农村住房建设的统筹管理，将农村住房建设和宅基地管理工作纳入乡村振兴考核内容。

镇、民族乡人民政府负责本行政区域内村庄规划的编制及农村住房建设工程质量、安全生产的监督管理。

第五条 市、县（市、区）人民政府自然资源主管部门负责本行政区域内国土空间规划编制和村庄规划的管理工作。市人民政府自然资源主管部门具体负责组织编制韶关市城镇开发边界内的国土空间规划。

市、县（市、区）人民政府农业农村主管部门应当建立宅基地基础信息数据库和管理信息系统，建立宅基地分配、使用、流转等管理制度，指导宅基地合理布局、闲置宅基地和闲置农房利用。

市、县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门负责农村村庄风貌管控，农村住房单体设计、建设安全和质量管理，会同本级人民政府人力资源和社会保障主管部门对农村建筑工匠提供专业技能、安全知识等培训。

市、县（市、区）人民政府生态环境、林业、水务、交通运输等主管部门，按照各自职责，配合做好农村住房建设管理和监督工作。

第六条 市人民政府可以依照省人民政府的决定，在实行综合行政执法的领域，将本条例规定的由县级行政执法部门行使的行政处罚权以及与之相关的行政检查权、行政强制措施权确定由符合条件的镇、民族乡人民政府和街道办事处行使。

第七条 村（居）民委员会应当协助、配合镇、民族乡人民政府开展农村住房建设管理工作。

第八条 村庄规划编制、农用地转用等经费由市、县（市、区）人民政府纳入本级财政统筹安排，予以保障。

第九条 任何组织或者个人对农村住房建设管理工作依法享有监督权利，对农村宅基地使用、住房建设中的违法行为有依法举报、投诉的权利。

县（市、区）、镇、民族乡人民政府应设立举报电话、信箱和网上举报平台等，受理农村宅基地使用、住房建设等违法行为的举报和投诉。

第二章 规划和用地

第十条 城镇集中建设区内的农村住房建设执行国土空间总体规划及详细规划。城镇集中建设区外城镇开发边界内的村庄，尚未编制详细规划的，可以编制村庄规划。城镇开发边界外的村庄应当编制村庄规划。

第十一条 镇、民族乡人民政府应当组织编制本行政区域内村庄规划，并报上一级人民政府审批。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向社会公布，确需修改的应当报原批准机关审批。

第十二条 村庄规划编制工作应当保护历史文化资源，尊重农村村民意愿。农村住房建筑高度、体量、材料、色彩应当与环境相协调，体现绿色环保、民族特色和岭南农村建筑风格。

第十三条 农村村民一户一宅规划面积按照省规定的标准执行，各县（市、区）人民政府可以结合本地实际作出规定，并向社会公布。

人均地少，不能保障一户拥有一处宅基地的地区，在充分尊重农民意愿的基础上，县级以上人民政府可以通过集体建房等方式，按照本地区规定的标准保障农村村民实现户有所居。

第十四条 城镇集中建设区外的农村村民一户一宅建设一般符合下列要求：

（一）建筑层数不超过3层；

（二）首层不高于4.5米，其余每层不高于3.5米；

（三）建筑总面积不超过300平方米。

第十五条 农村住房建设应当优先利用原有宅基地和空闲地、荒山、荒坡等未利用地。但不得在下列区域规划选址：

（一）永久基本农田和高标准农田；

（二）地下有矿床的区域；

（三）公路建筑控制区、铁路建筑界限范围和电力线路保护区；

（四）河道管理范围、水利工程管理范围；

（五）自然保护地核心保护区范围、一级保护林地、饮用水源一级保护区等生态保护红线内区域；

（六）崩塌、滑坡、泥石流、地面塌陷等地质灾害容易发生的危险区域；

（七）其他法律法规和国家规定不适宜住房建设的区域。

第三章 建设和管理

第十六条 县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门应当无偿提供农房设计图集供村民选用。农房设计图集应当含有中国元素，体现岭南特色、民族风格和新时代广东乡村风貌。

第十七条 农村村民一户只能拥有一处宅基地。具有农村集体经济组织成员资格的农村村民，已依法登记结婚或者本户中有已达法定婚龄的未婚子女需要分户，原有宅基地不能安置的，可独立申请宅基地。

符合下列情形之一的，农村村民可以重新申请宅基地：

（一）房屋因自然灾害倒塌或成危房的；

（二）住房因国家建设项目征收或政策性搬迁的；

（三）退出原有宅基地异地建房的；

（四）其他依法可以重新申请宅基地的。

第十八条 农村村民住房建设应当取得宅基地批准书。

农村村民申请宅基地，村民小组、集体经济组织或者村民委员会应当受理，对公示无异议的，按规定提出审核意见，由镇、民族乡人民政府依法核准。申请的宅基地涉及占用农用地的，应当依法办理农用地转用审批手续，涉及占用林地的依法办理林地使用审批手续。

第十九条 城镇开发边界内的农村村民住房建设应当依法申请办理建设工程规划许可证，城镇开发边界外的农村村民住房建设应当依法申请办理乡村建设规划许可证，并按照许可证的内容建设。

农村村民住房建设未取得建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证和农村宅基地批准书的，不得施工建设。

第二十条 镇、民族乡人民政府应当设立宅基地和农村住房建设管理集中审批窗口，实行一站式限时办结。

涉及市、县（市、区）人民政府有关主管部门办理的事项，由市、县（市、区）人民政府相应的主管部门受理，限时办结。

第二十一条 有下列情形之一的，农村村民宅基地申请不予批准：

（一）不符合一户一宅原则的；

（二）不符合村庄规划的；

（三）削坡建房存在安全隐患的；

（四）建房用地存在权属争议的；

（五）原有住房和宅基地被征收已依法安置的；

（六）将住房出卖、出租或者赠与他人的；

（七）将现有住房改作非生活居住用房的；

（八）法律法规规定不予批准的其他情形。

第二十二条 农村村民取得建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证和农村宅基地批准书后，不得擅自变更许可证和批准书所记载内容进行建设。确需变更的，应当依法向镇、民族乡人民政府申请办理变更手续。规划许可证的变更，由镇、民族乡人民政府报上级人民政府自然资源主管部门审批。

第二十三条 镇、民族乡人民政府应当加强农村住房建设过程中的监督管理，组织有关单位和人员对农村村民住房建设进行规划验线和核实。

农村村民在取得建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证和宅基地批准书后，应向镇、民族乡人民政府申请验线，镇、民族乡人民政府应当自受理申请之日起十个工作日内组织验线。未经验线，住房建设不得开工。

城镇开发边界外的农村村民住房竣工后，应当向镇、民族乡人民政府申请核实，镇、民族乡人民政府应当自受理申请之日起十个工作日内组织核实。符合规划和建设要求的，出具农村宅基地和建房规划许可验收意见材料，并报县（市、区）人民政府自然资源主管部门备案。城镇开发边界内的农村村民住房竣工后，应当办理竣工验收手续。

第二十四条 农村村民取得竣工验收证明或者农村宅基地和建房规划许可验收意见材料后，可以依法向不动产登记机构申请办理不动产登记。

第二十五条 镇、民族乡人民政府应当指导农村村民选用政府提供的农村住房设计图样建设，引导农村村民委托具有相应资质的施工企业或者建筑工匠施工，鼓励农村村民委托具有相应资质的第三方机构对住房施工进行监理。

第二十六条 农村村民可以在原址上按村庄规划要求新建住房。

农村村民异地建设住房或者购买本村村民住房的，应当与集体经济组织签订拆除旧房和退还原有宅基地协议书，并明确拆除旧房和退还原宅基地的时间。

第二十七条 有下列情形之一，应当撤销农村宅基地批准书或者注销不动产权属证书，由集体经济组织收回宅基地：

(一)实施旧村改造，已迁入新村居住的原宅基地；

(二)非本村村民因房屋倒塌或灭失的宅基地；

(三)使用权人死亡，且未有合法继承人的宅基地；

(四)其他应当收回的宅基地。

第二十八条 县（市、区）人民政府应当制定退出宅基地奖励办法，对进城落户、移居国外、拥有多处宅基地等自愿退出农村宅基地的农村村民进行奖励。

第二十九条 农村住房建设应当注重传统村落和历史建筑及生态环境的保护，减少对森林植被、山水景观、乡村风貌等的破坏。

鼓励和支持农村村民建房使用节能环保的新技术、新工艺和新材料。

第三十条 农村住房建设应当遵循有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则，不得影响相邻住户的通行、通风、采光等，不得给相邻的房屋安全造成危害。

第三十一条 城镇居民不得以购买、交换、抵债或者其他非法形式使用农村宅基地建设住房。

第三十二条 县（市、区）、镇、民族乡人民政府应当建立巡查机制，加强对农村用地建房动态巡查，及时查处宅基地使用和住房建设的违法行为。

1. 法律责任

第三十三条 有关行政机关工作人员违反本条例规定，不履行或者不正确履行农村住房建设管理职责的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十四条 违反本条例第十九条规定未依法取得建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证、未按照规划许可证许可的内容建房的，由有关部门依法责令停止建设，限期自行拆除或采取改正措施；逾期不拆除或不改正的，依法拆除。

第三十五条 违反本条例第二十六条第二款规定，不按约定自行拆除原有房屋并退还宅基地的，由有关部门依照《中华人民共和国土地管理法》第七十八条的规定进行处理。

第三十六条 违反本条例的规定，法律法规已作出处罚规定的，从其规定。

第五章 附 则

第三十七条 本条例所称农村住房，是指农村村民在其宅基地上建设的住宅房屋。

第三十八条 城镇开发边界是在国土空间规划中划定的，一定时期内因城镇发展需要，可以集中进行城镇开发建设，完善城镇功能、提升空间品质的区域边界，涉及城市、建制镇以及各类开发区等。城镇开发边界内可分为城镇集中建设区、城镇弹性发展区和特别用途区。城市、建制镇应划定城镇开发边界。

第三十九条 有农村宅基地管理职责的街道办事处参照本条例关于镇、民族乡人民政府职责的规定执行。

第四十条 本条例自2021年3月1日起施行。