

# 衡阳市农村村民住房建设管理条例

(2020年10月30日衡阳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)

第一条 为了加强农村村民住房建设管理，切实保护耕地，改善农村人居环境，建设美丽乡村，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 本市行政区域内城镇规划区以外的农村村民新建、改建、扩建住房的建设活动及其监督管理，适用本条例。

第三条 农村村民住房建设应当符合乡村振兴要求，遵循保护耕地、规划先行、一户一宅、生态环保的原则，体现当地历史

文化、地域特色和乡村风貌。

第四条 市、县（市、区）人民政府负责组织领导本行政区域内农村村民住房建设管理工作，对农村村民住房建设管理的机构设置、人员配备予以保障，将村庄规划和农村住房设计通用示范图集编制、执法管理等经费纳入本级财政预算。

乡（镇）人民政府具体负责农村村民住房建设的管理、服务和监督工作，根据法律法规授权和县(市、区)人民政府有关主管部门的委托，实施村民住房建设集中审批和综合执法。

第五条 市、县（市、区）人民政府自然资源主管部门负责农村村民住房建设的规划、农用地转用、不动产权属登记等监督管理服务工作。

市、县（市、区）人民政府农业农村主管部门负责农村村民住房建设的宅基地监督管理服务工作。

市、县（市、区）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的设计、施工等监督管理服务工作。

市、县（市、区）人民政府财政、交通运输、水利、生态环境、林业、文化旅游等主管部门按照各自职责，负责农村村民住

房建设的相关工作。

第六条 村民委员会在乡（镇）人民政府指导下拟定有农村住房建设自治管理内容的村规民约，经村民会议讨论通过后实施；指导村民办理或者为村民代办农村住房建设审批手续，指导村民依法依规开展农村住房建设活动。

第七条 农村村民住房建设应当节约使用土地，充分利用原有宅基地、空闲地和其他未利用地，严格控制使用耕地。

经依法批准占用永久基本农田以外耕地的，应当按照有关规定通过储备补充耕地指标、实施土地整理补充耕地等途径落实耕地占补平衡。

第八条 乡（镇）人民政府应当组织编制多规合一的村庄规划，统筹安排宅基地用地。

村庄规划应当从农村实际出发，尊重村民意愿，体现地方特色，注重保护生态环境。

村庄规划应当经村民会议或者村民代表会议讨论同意后，由乡（镇）人民政府按照法定程序报批，经过批准的村庄规划应当严格执行，不得擅自修改。确需修改的，经原审批机关批准后，

依照法定程序组织修改。

乡（镇）人民政府在村庄规划编制完成前，可以根据乡（镇）国土空间规划作为乡村建设规划许可的依据。

第九条 农村村民住房建设选址应当符合村庄规划，避开地质灾害、洪涝灾害、地下采空等危险区域，严格控制切坡建房。

禁止在下列区域建房：

- （一）永久基本农田区域；
- （二）饮用水水源一级保护区；
- （三）河道管理范围；
- （四）公路、铁路两侧和机场四周建筑控制区；
- （五）法律、法规规定的其他禁止建房区域。

农村村民住房建设不得妨碍国防设施及铁路、公路、机场、电力、通信、水工程等基础设施安全。

第十条 市、县（市、区）人民政府和乡（镇）人民政府应当鼓励、引导农村村民适度有序集中建房，统筹安排集中居住区供电、供水、供气、道路、通信、垃圾和污水处理等配套设施及

公共服务设施的建设。

第十一条 农村村民一户只能拥有一处宅基地，每一户用地面积使用耕地不超过一百三十平方米，使用荒山荒地不超过二百一十平方米，使用其他土地不超过一百八十平方米。使用多种类型土地的，按以上土地类型的比例计算最大用地面积。

南岳区农村村民住房建设的用地面积依照《衡阳市南岳区综合管理条例》的规定执行。

第十二条 鼓励进城落户的农村村民在自愿前提下有偿退出宅基地，并按照谁受益谁补偿的原则给予退出宅基地的村民补偿。

县（市、区）人民政府可以根据本地实际情况，确定宅基地退出补偿的指导标准。

第十三条 县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门应当按照有关标准和技术规范要求，根据农村村民不同的建房需求，做好农村住房设计通用示范图集的编制、更新和推广工作，并免费提供给农村村民自主选择使用。

农村村民新建住房应当符合村庄整体风貌，提倡农村住房建

设保持传统建筑特色和湘派民居风格，鼓励使用绿色节能建筑材料和技术。

第十四条 农村村民申请建房，应当符合下列条件之一：

- （一）无自有住房的；
- （二）已经分户或者具备分户条件需另立户新建住房的；
- （三）现有住房属于危旧房或者因自然灾害毁损，需拆除重建或者异地新建的；
- （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）法律、法规、规章规定的其他情形。

第十五条 农村村民申请建房，有下列情形之一的，不予批准：

- （一）不符合乡（镇）国土空间规划或者村庄规划的；
- （二）不符合一户一宅规定的；
- （三）不是本集体经济组织成员的；
- （四）原有住房出租、出售、赠与他人或者将原有住房改作

生产经营用途的；

（五）原有住房被征收已得到安置补偿的；

（六）申请建房的宅基地存在权属争议的；

（七）法律、法规、规章规定的其他情形。

第十六条 农村村民住房建设应当依法办理规划许可、用地审批手续；涉及农用地转用或者占用林地的，依法办理审批手续。

农村村民应当按照审批要求建房，未经批准，不得建房。

第十七条 农村村民住房建设应当按照下列程序办理审批手续：

（一）建房申请人持建房申请表、建房审批表、身份证和户口簿、住宅建设工程设计方案或者政府免费提供的设计图等材料，向村民委员会提出申请。涉及拆旧异地新建住房的，需同时提供同意自行拆除原有住房和自愿退出原宅基地的承诺书。

（二）村民委员会召开村民代表会议或者村民小组会议讨论通过后，出具书面意见报乡（镇）人民政府审核。

（三）乡（镇）人民政府接受申请后五个工作日内，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，由乡（镇）人民政府依法办理规划许可、用地审批手续；不符合批准条件的，退回申请材料，并书面告知不予批准的理由和救济途径。

（四）乡（镇）人民政府在建房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。定位放线后，村民住房建设方可开工。

第十八条 农村村民建设超过三层以上住房的，应当委托具有相应资质的建筑施工企业施工；建设三层以下（含三层）住房的，也可以委托具有相应建筑技能的农村建筑工匠施工。

建房村民应当与建筑施工企业或者农村建筑工匠订立施工合同，明确双方权利、义务，约定住房保修期限和保修责任。

建筑施工企业或者农村建筑工匠应当严格按照设计图纸、施工技术标准 and 操作规程施工，确保施工质量和安全。

第十九条 县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门应当对农村建筑工匠免费提供专业技能和安全知识等培训，并建立农村建筑工匠数据库，与乡（镇）人民政府实现信息共享。

第二十条 农村村民住房建设竣工后，乡（镇）人民政府应



应当在收到核实申请之日起五个工作日内对用地和规划审批内容进行核实。核实合格的，出具核实证明。

建房村民收到核实证明后，负责组织农村建筑工匠或者建筑施工企业对农村住房进行竣工验收，并出具验收证明。竣工验收合格的，按照有关规定申请办理不动产登记。竣工验收不合格的，不得入住，不得办理不动产登记。

农村村民异地新建住房验收合格后，应当在十二个月内自行拆除原有住房，并将宅基地退回本集体经济组织。

第二十一条 市、县（市、区）人民政府有关主管部门和乡（镇）人民政府应当畅通农村村民违法建房举报渠道，公开举报方式，接到举报、投诉后依法及时处理。

乡（镇）人民政府应当建立动态巡查制度，加强对农村村民住房建设质量和安全的监督管理，及时发现、制止和查处本辖区内农村村民住房建设违法行为。

村民委员会发现村民有违法建房行为的，应当劝阻其停止违法行为，并及时向乡（镇）人民政府报告。

第二十二条 市、县（市、区）人民政府有关行政主管部门、

乡（镇）人民政府及其工作人员违反本条例规定，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，对负有责任的领导人员和直接责任人员依法给予政务处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十三条 违反本条例规定，农村村民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建房的，由乡（镇）人民政府依照《中华人民共和国城乡规划法》《湖南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》等法律法规处理。

违反本条例第二十条第三款规定，农村村民异地新建住房后逾期未自行拆除原有住房的，由乡（镇）人民政府责令限期拆除；限期内不拆除的，可以依法拆除。

第二十四条 违反本条例规定，农村村民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房的，由市、县（市、区）人民政府农业农村主管部门依照《中华人民共和国土地管理法》《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等法律法规处理。

第二十五条 违反本条例第十八条第三款规定，农村建筑工匠或者建筑施工企业不按照设计图纸施工，或者不按有关技术标准 and 操作规程施工的，由乡（镇）人民政府责令限期改正；情节

严重的，由市、县（市、区）人民政府有关主管部门处二千元以上一万元以下罚款；造成损失的，依法赔偿损失。

第二十六条 违反本条例的其他行为，法律法规已有行政处罚的，从其规定。

第二十七条 街道办事处管辖范围内的农村村民住房建设管理参照本条例执行。

第二十八条 本条例自 2021 年 3 月 1 日起施行。