

# 邵阳市村庄规划和村民建房管理条例

(2020 年 10 月 29 日邵阳市第十六届人民代表大会常务委员会第三十四次会议通过 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)

## 目 录

- 第一章 总则
- 第二章 村庄规则
- 第三章 村民建房管理
- 第四章 法律责任
- 第五章 附则

## 第一章 总则

第一条 为了加强村庄规划和村民建房管理，切实保护耕地，建设美丽乡村,推进乡村振兴，根据有关法律法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域内，村庄规划的制定、实施、修改，以及农村村民建房活动，适用本条例。但城镇规划区以内不适用本条例。

本条例所称村民建房，是指农村村民在集体土地上改建、扩建、新建住房及其附属设施的建设活动。

第三条 村庄规划和村民建房应当遵循规划先行、先批后建、一户一宅、因地制宜、生态环保、集约节约的原则，体现本土文化、地域特色和乡村风貌。

第四条 村庄规划和村民建房应当合理利用土地，严格控制占用耕地，禁止占用永久基本农田。

市、县（市、区）人民政府应当落实耕地保护责任，严格用地审批，统筹安排村民建房新增建设用地，保障村民建房的合理需求。

乡镇人民政府应当将永久基本农田的位置、范围向社会公告，并设立保护标志。

经依法批准占用耕地的，应当按照“占多少，垦多少”的原则，通过开垦或者复垦等措施落实耕地占补平衡，确保全市耕地总量不减少、质量不降低。

第五条 市、县（市、区）人民政府组织领导本行政区域内村庄规划、村民建房和耕地保护的监督管理工作，协调处理工作中的重大问题，保障所需经费。

市、县（市、区）人民政府农业农村主管部门负责农村宅基地监督管理和服务工作。

市、县（市、区）人民政府自然资源和规划主管部门负责村庄规划编制的指导，以及农用地转用、房屋权属登记等监督管理和服务工作。

市、县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门负责农村住房建设的设计、施工等监督管理和服务工作，负责农村建筑工匠的技术指导和管理的工作，免费提供村民建房通用设计图纸和施工合同示范文本。

市、县（市、区）人民政府财政、生态环境、交通运输、水利、林业、文化旅游广电体育等主管部门按照各自职责做好村庄规划和村民建房的监督管理和服务工作。

第六条 乡镇人民政府具体负责村庄规划和村民建房的监督管理和服务工作，根据法律、法规授权以及县级人民政府有关

主管部门的委托，实施有关行政审批和综合执法。

第七条 村民委员会协助乡镇人民政府开展村庄规划和村民建房的监督管理和服务工作，可以通过村规民约、签订建房协议等方式促进村庄规划和村民建房的规范管理。

第八条 市、县（市、区）、乡镇人民政府在向本级人民代表大会常务委员会或者乡镇人民代表大会报告城乡规划的实施情况时，应当将村庄规划、村民建房、耕地保护情况纳入报告内容，并依法接受监督。

## 第二章 村庄规划

第九条 农村村庄应当编制村庄规划。村庄规划编制由乡镇人民政府组织实施，市、县（市、区）人民政府相关主管部门给予技术支持。

编制村庄规划，应当符合国家、省和市村庄规划编制规范要求，以国土空间规划为依据，与永久基本农田保护、全域旅游、生态保护、乡村振兴等专项规划相衔接，突出实用性，体现乡村特色。一般以行政村为单元，特色相近或有一定历史渊源的相邻行政村可以成片统一编制。

第十条 村庄规划应当分类编制、因地制宜，包括以下内容：

（一）确定规划区范围，自然村落布局，村民聚居点布局和用地规模，住房选址、层数、高度、布局、风貌等规划要求；

（二）保护自然风貌、民族风貌、历史风貌和人文风貌，坚持与自然相协调，培育建筑风貌和村庄特色；

（三）村庄基础设施和公共服务设施等各项建设的用地布局、建设要求；

（四）对耕地等自然资源和历史文化遗产保护、防灾减灾等作出具体安排。

第十一条 村庄规划编制，以编制单元为单位，合理预留不超过百分之五的建设用地机动指标，以供村民建房、农村公共公益设施、乡村文化旅游设施及农村新产业新业态等使用。

第十二条 村庄规划编制，应当注重对文物古迹、历史建筑、古树名木及具有地域文化特色的建（构）筑物等的规划保护，推行使用乡土化、生态化、民族化的建筑材料和建筑工艺，保持建筑风格、色彩与乡村地域风貌相协调，体现村庄特色。规划成果内容应当通俗易懂、简便易行，利于村民认知、接受和执行。

在特色景观旅游名村、高速公路沿线、重要交通要点等地建房的，要体现民族、区域、文化、民居等特色，形成统一或相似

建筑风格。

在历史文化名村、传统村落、少数民族特色村寨等完整体现历史风貌和建筑特色、有一定保护价值的村庄，村民建房应当保持与原有建筑风格相一致。

第十三条 乡镇人民政府可以根据村民意愿，在编制村庄规划时，设置农村村（组）住房集中建设点，鼓励村民采取适度集中连片、多户联建等办法建房，集约节约用地。

第十四条 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。村庄规划内容涉及村民小组的，还应当经村民小组会议讨论同意。村庄规划主要内容可以通过邮递、电话、传真、数据通讯等通讯方式发给村民或者村民代表征求意见。未能参加会议的村民或者村民代表通过上述通讯方式反馈具体意见的，视为到会。

村庄规划由乡镇人民政府报上一级人民政府批准，经批准的村庄规划应当自批准之日起一个月以内予以公告，公示期不得少于一个月。

第十五条 经批准的村庄规划，应当严格执行。确需修改的，按照审批程序报送批准。

### 第三章 村民建房管理

第十六条 符合下列条件之一的本村村民，可以申请建房：

- （一）无自有农村住房的；
- （二）具备分户条件，确需另立新户修建住房的；
- （三）现有住房属于危旧房需要拆除重建的；
- （四）原有住房因灾毁损需要重建的；
- （五）因国家、集体建设需要迁建或者按政策实行移民搬迁的；
- （六）法律法规规定的其他情形。

第十七条 村民建房尽量使用原有宅基地、村内空闲地和其他未利用地，严格管控占用耕地。

村民建房选择宅基地应当符合村庄规划要求，合理避让地质灾害隐患区、地下采空区、山洪灾害危险区等不宜建房的区域，严格控制切坡建房。确因选址困难需切坡的，应当按照有关技术规范做好坡体防护，确保安全。

第十八条 农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地的面积不得超过省规定的标准。

村民申请获批新宅基地的，原有宅基地上的住房应当于新房建成竣工之日起一年内自行拆除。法律法规另有规定的除外。

第十九条 未在本村生产生活的农村村民依法自愿有偿退出宅基地的，在本集体经济组织同意下，可以在集体经济组织内部向符合宅基地申请条件的村民转让宅基地。

鼓励农村集体经济组织及其成员探索以转让、出租、合作等方式盘活利用闲置宅基地和闲置住房。

第二十条 村民申请建房，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）其他依法不予批准的情形。

第二十一条 村民申请建房，应当持下列材料向村民委员会提出申请：

- （一）农村宅基地和建房（规划许可）申请表；
- （二）农村宅基地使用承诺书；
- （三）住房建设工程设计方案或者政府提供的通用设计图；
- （四）申请人身份证和户口簿。



本条第一款第一项、第二项的格式文书，由申请人到村民委员会领取。

第二十二条 农村村民建设住房，应当向集体土地所有者和村民委员会提出书面申请，报乡镇人民政府审批。涉及使用农用地的，应当按照《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第十五条规定的权限办理审批手续。农村村民使用本集体经济组织以外的集体土地建设住房的，应当依法办理土地征收手续。

第二十三条 乡镇人民政府应当在核发乡村建设规划许可证和农村宅基地批准书五个工作日内，组织有关单位和人员到现场免费定位放线。定位放线后，方可开工建设。在建设现场显著位置设立监督牌，将建房户、用地面积、建筑面积、建筑高度、建筑朝向、四至范围等信息予以公示。

第二十四条 县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门应当指导乡镇人民政府加强对村民建房施工质量和安全情况的监督管理。

乡镇人民政府应当对村民建房进行现场施工安全管理巡查，并形成检查记录，村民委员会予以协助。

县（市、区）人民政府住房和城乡建设等相关部门、乡镇人民政府依法开展监督检查，建房村民、农村建筑工匠和建筑施工企业应当配合，不得拒绝或阻碍。

第二十五条 住房竣工后，乡镇人民政府依建房户申请，对宅基地用地和建设规划进行检查核实。核实合格后，出具核实证明。

第二十六条 鼓励村民选择经依法培训合格的农村建筑工匠或者有资质的建筑施工企业建房；村民建房依照法律法规规定应当由具有相应资质的建筑施工企业施工的，从其规定。

村民应当使用符合国家和省规定标准的建筑材料、建筑构（配）件和设备，严格按照建设规划、设计图纸、施工技术标准和操作规程，确保住房的建设质量和安全。鼓励使用绿色节能建筑材料、技术，采用装配式建筑。

鼓励为建房施工人员购买建筑意外伤害保险。

第二十七条 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、安全知识等培训，并建立管理档案。

村民要求使用不合格的建筑材料、建筑构（配）件和设备的，农村建筑工匠或建筑施工企业应当劝阻、拒绝。

第二十八条 乡镇人民政府应当整合村民建房规划许可和用地审批服务流程，推行一件事一次办，一张表格、一次申请、一同审批、一并发证；可以通过政府部门之间核实、信息共享获得的有关证明等材料，不得要求村民提交。

第二十九条 供水、供电等单位为村民建房施工现场办理水、电等供应或者接入手续时，应当要求建房村民出示乡镇人民政府批准建房文件；未办理批准手续的，不得为其办理供应或者接入手续，但不得影响正常生产生活的用水用电。

第三十条 市、县（市、区）人民政府农业农村主管部门应当建立农村宅基地统计调查制度，逐步建立宅基地基础信息数据库和管理信息系统，推进宅基地申请、审批、流转、退出、违法用地查处等信息化管理。

第三十一条 新建住房的村民，应当在办理新建住房的不动产首次登记时，一并办理原有住房的不动产注销登记。

## 第四章 法律责任

第三十二条 违反本条例规定，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，可以拆除。

未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令退还非法占用的土地，对违反土地利用总体规划擅自将农用地改为建设用地的，限期拆除在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，恢复土地原状，

对符合土地利用总体规划的，没收在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，可以并处罚款。超过批准的数量占用土地，多占的土地以非法占用土地论处。

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住房。超过本条例规定的占地标准，多占的土地以非法占用土地论处。

第三十三条 市、县（市、区）人民政府有关部门和乡镇人民政府及其工作人员，有下列情形之一的，依照有关规定追究相关人员责任：

- （一）未依法编制或修改村庄规划的；
- （二）未依法办理规划许可和用地审批手续的；
- （三）未按照规定免费提供放线服务的；
- （四）未按照规定进行规划、用地核实的；
- （五）未按照要求进行整治的；
- （六）其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的行为。

## 第五章 附则

第三十四条 街道办事处所辖城镇规划区以外区域内的村庄规划和村民建房活动，由街道办事处参照本条例对乡镇人民政府的规定，履行相关职责，法律法规另有规定的除外。

第三十五条 本条例自 2021 年 6 月 1 日起施行。