

贵阳市农村村民住宅建设管理条例

(2023 年 12 月 22 日贵阳市第十五届人民代表大会常务委员会第十五次会议通过 2024 年 5 月 30 日贵州省第十四届人民代表大会常务委员会第十次会议批准)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 规划与管控
- 第三章 申请与审批
- 第四章 建设与管理
- 第五章 法律责任
- 第六章 附 则

第一章 总 则

第一条 为了规范和加强农村村民住宅建设管理，保障农村村民住有所居，根据《中华人民共和国土地管理法》等法律、法规的规定，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本条例适用于本市行政区域内具有农村集体经济

组织成员身份的农村村民利用宅基地新建、改建、扩建住宅的活动及其监督管理。

本条例所称宅基地，是指农村村民依法取得用于建造住宅及附属设施的农村集体建设用地，包括住宅、附属用房和庭院用地。

第三条 农村村民住宅建设应当坚持规划先行、先批后建、一户一宅、相对集中的原则，体现当地历史文化、地域特色和乡村风貌。

第四条 市人民政府应当加强对农村村民住宅建设管理工作的组织领导；建立农村住宅建设管理信息平台，实现农村村民住宅建设管理一个平台、一网通览、一网通办。

县级人民政府应当加强本辖区农村村民住宅建设管理工作的指导、督促和检查，建立农村村民住宅建设管理协调机制，研究解决重大问题，保障农村村民住宅建设用地。

县级人民政府应当将农用地转用、宅基地定位放线、农村村民集中居住区公共配套设施建设等经费纳入本级财政预算。

第五条 农业农村主管部门负责农村宅基地改革和管理工作，指导宅基地的分配、使用和流转，组织对农村宅基地现状和需求情况的统计调查。

自然资源和规划主管部门负责农村村民住宅建设的规划、不动产登记、依照职权办理农用地转用报批等有关工作。

住房城乡建设主管部门负责编印农村住宅通用图集，提供现场施工和质量安全咨询及技术指导，制定农村建筑工匠培训标准，

开展农村建筑工匠培训和管理工作的。

财政、交通、林业、水务、民政、生态环境、文物保护、综合行政执法、应急等部门以及消防救援机构应当按照各自职责，负责农村村民住宅建设管理的相关工作。

第六条 乡镇人民政府根据法律、法规规定和有关主管部门委托，开展农村村民住宅建设的规划选址、宅基地审批、乡村建设规划许可审核、宅基地定位放线、批后监管、住宅建设风貌引导、施工安全检查、竣工规划核实等工作。

乡镇人民政府应当公开农村村民住宅建设的申请条件、提交的材料目录、审批流程等内容，建立农村村民住宅建设档案。

第七条 村级组织负责本村农村村民住宅建设申请受理、审查和公示，协助乡镇人民政府做好本村农村村民住宅建设的管理工作，建立宅基地使用和住宅建设台账。

本条例所称村级组织包括农村集体经济组织、村民委员会、村民小组。

第二章 规划与管控

第八条 县、乡镇国土空间总体规划和村庄规划应当统筹考虑农村生产生活需要，尊重农村村民意愿，结合生态保护、地域特色、文化传承、村庄风貌、乡村旅游等要素，突出节约集约用地导向，科学划定宅基地范围，为农村村民住宅建设用地预留空

间。

第九条 农村村民住宅建设选址，应当符合县、乡镇国土空间总体规划和村庄规划，与自然保护区、风景名胜区、文物保护、历史文化名镇名村、少数民族特色村寨、传统村落、乡村旅游等关联的，还应当符合相关专项规划。

法律、法规和国家规定严格控制的区域，严禁新增宅基地。

第十条 农村村民一户只能拥有一处宅基地。

农村村民新建住宅，宅基地面积、住宅占地面积、建筑面积和层高，应当执行下列标准：

（一）宅基地涉及占用耕地的，每户宅基地面积不超过一百七十平方米；不涉及占用耕地的，每户宅基地面积不超过二百平方米；

（二）住宅占地面积不超过一百二十平方米，总层数不超过三层，首层层高不超过三点六米，其他层层高不超过三点三米；

（三）市辖各区，清镇市、修文县、开阳县、息烽县国土空间总体规划确定的中心城区范围内，每户住宅建筑面积不超过二百四十平方米；其他区域，每户住宅建筑面积不超过三百二十平方米；

（四）附属用房层数不超过一层、层高不超过三点三米，建筑面积不超过五十平方米；

（五）法律、法规规定的其他标准。

农村村民改建、扩建住宅的，应当按照前款规定的标准执行；

确需新增面积的，应当连同原有面积一并计算。

第三章 申请与审批

第十一条 农村村民建设住宅应当取得农村宅基地批准书、乡村建设规划许可证。

农村宅基地批准书由乡镇人民政府核发；乡村建设规划许可证由自然资源和规划主管部门核发，也可以委托乡镇人民政府核发。

第十二条 农村村民申请宅基地建设住宅的，以户为单位向所在村级组织提出申请。符合下列条件之一的，村级组织应当受理：

- （一）无宅基地的；
- （二）原有宅基地被依法征收且征收方案明确可以异地建设的；
- （三）发生或者防御自然灾害需迁建的；
- （四）子女依法登记结婚的。

前款规定情形之外，确需宅基地建设住宅的，由村级组织决定。

夫妻双方属于不同村级组织的，只能在夫妻一方所在村级组织申请一处宅基地。

第十三条 农村村民申请宅基地建设住宅，应当提交下列材

料：

- (一) 农村宅基地、乡村建设规划许可证申请书；
- (二) 户口簿及有效身份证件；
- (三) 依法登记结婚的，提供结婚证；
- (四) 在农村住宅通用图集中选中的设计图，或者具有设计资质单位的设计图；
- (五) 异地新建住宅的，需提供农村宅基地使用承诺书。

前款规定的申请书格式文本，由市人民政府自然资源和规划主管部门会同农业农村、住房城乡建设主管部门统一制作，由村级组织免费提供。

第十四条 村级组织应当自受理申请之日起五个工作日内到现场核查。符合条件的，依法经农村村民集体讨论通过，并将申请宅基地建设住宅的理由、用地位置、面积、层高、利害关系人意见、村级组织成员会议或者村级组织成员代表会议决定等情况进行公示，公示期限不少于五日。

公示期满无异议或者异议不成立的，村级组织应当自公示期满之日起五个工作日内，将农村村民提交的申请材料、农村村民集体讨论的会议记录、公示情况等报送所在地乡镇人民政府审批；不符合条件的，不报送审批，并向申请人书面说明理由。

第十五条 乡镇人民政府应当建立农村村民住宅建设联合审查机制。

乡镇人民政府应当自收到村级组织报送的材料之日起十五

个工作日内，对材料进行审查，并到现场核查。符合条件的，核发农村宅基地批准书、乡村建设规划许可证；不符合条件的，不予批准，并向申请人书面说明理由。将审批情况书面告知报送材料的村级组织。

农村村民申请的宅基地涉及农用地转用或者占用林地的，应当依法办理相关审批手续。乡镇人民政府在批准后的农用地转用范围内，审核批准农村宅基地批准书和乡村建设规划许可证。

乡镇人民政府在审查、现场核查等工作过程中，需邀请农业农村、自然资源和规划等主管部门进行指导的，农业农村、自然资源和规划等主管部门应当派员到现场指导。

依法办理农用地转用、占用林地或者征求有关部门意见的时间不计算在乡镇人民政府的审批工作时限内。

第十六条 农村村民申请宅基地建设住宅，有下列情形之一的，不予批准：

（一）不符合乡镇国土空间总体规划、村庄规划或者其他专项规划的；

（二）不符合本条例第十条规定的；

（三）出卖、出租、赠与或者以其他方式转让宅基地或农村村民住宅后，再申请宅基地的；

（四）原有宅基地及其住宅被征收，征收方案未明确可以异地建设的；

（五）异地申请宅基地，未提交农村宅基地使用承诺书的；

(六) 申请的宅基地存在使用权争议的;

(七) 提供虚假材料的;

(八) 法律、法规以及国家和省规定不予批准的其他情形。

第十七条 城镇开发边界范围内农村村民对既有住宅进行改造且不扩大现有宅基地面积、住宅占地面积和建筑面积的, 可以按照本条例规定申请改造住宅。

城镇开发边界范围内严格控制新增宅基地建设住宅; 确需新增宅基地或者扩大原址建筑面积的, 乡镇人民政府应当报县级人民政府同意。

城镇开发边界范围内符合本条例第十二条规定但无法获批宅基地的, 县级人民政府应当采取统一规划、统一建设、统一安置的方式解决。

第十八条 申请宅基地建设住宅的农村村民, 对村级组织成员会议或者村级组织成员代表会议的决定有异议的, 可以自收到书面说明之日起六十日内向所在地乡镇人民政府申请复核; 对乡镇人民政府不予批准有异议的, 可以自收到书面说明之日起六十日内向有管理权限的农业农村、自然资源和规划主管部门、所在地县级人民政府申请复核。

乡镇人民政府、农业农村、自然资源和规划等主管部门或者县级人民政府应当自收到复核申请之日起三十日内给予答复。

第四章 建设与管理

第十九条 申请宅基地建设住宅的农村村民，应当自取得乡村建设规划许可证之日起二年内实施建设。到期未建设的，可以自期限届满前三十日内向原审批机关申请延期一次，延长期限不得超过二年。逾期未建设的，乡村建设规划许可证自行失效；如需建设的，应当重新申请。

利用原有宅基地新建、改建、扩建的，应当取得乡村建设规划许可证。

第二十条 乡镇人民政府应当自核发乡村建设规划许可证之日起五个工作日内，到宅基地现场免费定位放线，确定住宅建设用地边界和建筑物平面位置。

农村村民应当在宅基地定位放线范围内建设住宅。

村级组织发现农村村民违法违规建设住宅的，应当立即劝阻；劝阻无效的，及时报告所在地乡镇人民政府或者有关主管部门。

第二十一条 鼓励农村村民委托培训合格的农村建筑工匠或者具有资质的建筑施工企业修建住宅。

委托农村建筑工匠或者建筑施工企业建设住宅的，应当签订农村村民住宅建设施工合同。合同示范文本由市级人民政府住房城乡建设主管部门会同市场监督管理部门编制。

建设住宅的农村村民、农村建筑工匠和建筑施工企业应当按照乡村建设规划许可证、施工技术标准 and 操作规程施工，做好施工记录，确保工程质量和施工安全。

第二十二条 乡镇人民政府应当加强对农村村民住宅建设的批后监管，在建筑放样、基础验线、主体施工等重要环节到施工现场对工程质量、施工安全等进行日常巡查和技术指导，发现问题及时督促整改，并如实做好检查记录，建立检查管理档案。

有管理职责的自然资源和规划、住房城乡建设主管部门应当适时到农村村民住宅建设现场进行指导、督促。

建设住宅的农村村民、农村建筑工匠和建筑施工企业等应当配合并接受巡查、指导，不得拒绝或者阻碍。

第二十三条 农村村民应当自住宅建设工程竣工之日起三十日内向所在地乡镇人民政府申请竣工规划核实。

乡镇人民政府应当自受理申请之日起五个工作日内对农村村民住宅建设是否符合农村宅基地批准书、乡村建设规划许可证和住宅建设风貌等要求进行核实。符合要求的，出具建设工程竣工规划核实文件；不符合要求的，整改符合要求后，出具建设工程竣工规划核实文件。

第二十四条 异地申请宅基地新建住宅的农村村民，应当按照农村宅基地使用承诺书将原有宅基地退回村级组织。

异地申请宅基地新建住宅的农村村民，应当按照承诺拆除原有宅基地上的住宅。

第二十五条 农村村民利用依法取得的宅基地建设住宅及其附属设施，可以依法申请不动产登记。

第二十六条 住房城乡建设主管部门应当会同人力资源社

会保障部门对农村建筑工匠进行建筑技能和安全知识培训，并建立管理档案。

住房城乡建设主管部门应当建立农村建筑工匠名录，实行动态管理，并向社会公布，供农村村民自愿选择。

第二十七条 县级以上人民政府应当按照职责定期组织农业农村、自然资源和规划、住房城乡建设等主管部门对农村宅基地批准书及乡村建设规划许可证核发、批后监管、不动产登记等工作情况进行监督检查。

第二十八条 各级人民政府应当按照乡镇国土空间总体规划和村庄规划的要求，统筹建设和改造农村道路、供水排水、电力电信、垃圾处理、卫生健康、消防安全等基础设施和公共服务设施。

第二十九条 鼓励农村村民、村级组织和社会力量依法盘活利用农村闲置宅基地和闲置住宅，通过自主经营、合作经营、委托经营等方式发展乡村产业。

第五章 法律责任

第三十条 各级人民政府、有关部门、有关单位的工作人员在农村村民住宅建设管理工作中有玩忽职守、滥用职权或者徇私舞弊，尚不构成犯罪的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分。

第三十一条 违反本条例规定的行为，法律、法规有处罚规定的，从其规定。

第六章 附 则

第三十二条 街道办事处参照本条例规定的乡镇人民政府职责，对辖区内农村村民住宅建设进行管理，法律、法规另有规定的除外。

第三十三条 本条例自 2024 年 10 月 1 日起施行。