

# 平顶山市农村自建住房建设管理条例

(2024 年 8 月 19 日平顶山市第十二届人民代表大会常务委员会第十三次会议通过 2024 年 11 月 28 日河南省第十四届人民代表大会常务委员会第十二次会议批准)

第一条 为了加强农村自建住房管理，保障农村自建住房质量安全，推动和美乡村建设，根据有关法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域内城镇开发边界范围以外的宅基地上村民自建住房的规划、用地、建设等管理服务活动，适用本条例。

本条例所称农村自建住房，是指村民在其宅基地上建设的自住房屋，包括新建、改建、扩建、翻建的房屋。

本条例未作规定的，适用有关法律、法规规定。

第三条 农村自建住房应当坚持规划先行、集约节约、因地制宜、风貌协调、安全适用的原则。

第四条 市、县（市）、区人民政府应当加强对本行政区域内农村自建住房建设管理工作的领导，建立健全农村自建住房建设管理制度，统筹解决农村自建住房建设中的重大问题，所需经

费纳入本级财政预算。

农业农村、自然资源和规划、住房城乡建设、财政、市场监管、生态环境、林业等部门，应当按照各自职责，做好农村自建住房建设管理和服务工作。

**第五条** 乡镇人民政府负责本行政区域内农村自建住房建设管理和服务工作。

乡镇人民政府应当明确专门人员对农村自建住房实施建设质量和安全监管，也可以委托符合条件的第三方实施建设质量和安全监管。

**第六条** 乡镇人民政府乡村规划委员会负责本行政区域内村庄规划和农村自建住房建设的审查、评议等工作。

**第七条** 村民委员会应当加强村民自建住房的自治管理，协助乡镇人民政府做好村民自建住房的管理和服务工作。

村民委员会应当将村民自建住房建设规范纳入村规民约，对村民建房行为进行引导。

村民委员会应当加强日常巡查，及时发现和劝阻各类违法违规建房行为；对不听劝阻、拒不改正的，应当及时向乡镇人民政府报告。

**第八条** 县（市）、区和乡镇人民政府应当结合本地实际，分类有序推进村庄规划编制，实现乡村地区空间规划管理全覆盖。

编制村庄规划，应当注重地域特色，体现乡土风情，统筹考虑乡村建设、防灾减灾、生态保护和历史文化遗产、村民意愿等

因素，结合宅基地用地需求，合理安排宅基地用地规模和布局，引导零星分散居住的村民逐步向村庄集中建设区域集中。

经依法批准的村庄规划应当严格落实，任何单位和个人不得擅自调整和变更；确需调整或者变更的，应当按照原审批程序报批。

**第九条** 村民自建住房应当符合村庄规划。自然保护区、风景名胜區、文物保护单位、历史文化名村、传统村落等区域内的村民自建住房，还应当符合相关专项规划。

村民自建住房选址应当避开自然灾害易发多发地段，合理避让山洪、滑坡、泥石流、崩塌等地质灾害危险区，不在陡坡、冲沟等灾害易发地段建房，禁止通过切坡方式建房。

**第十条** 乡镇人民政府应当在村庄规划中对村民自建住房标准作出统一安排，不得规划建设三层以上的住房。确需建设三层以上住房的，应当征得村民委员会以及利益相关方的同意，纳入村庄规划。

**第十一条** 村民自建住房应当尽量使用原有的宅基地和存量建设用地，依据村庄规划占用现状农用地建房的，应当依法办理用地审批手续。禁止占用永久基本农田。

**第十二条** 乡镇人民政府应当明确机构负责农村宅基地和农村自建住房建设审批和服务工作，加强农村自建住房的宣传和指导，简化审批流程和环节，建立统一窗口受理、多部门联动的联审联办制度，为村民提供便捷、高效的一站式服务。

第十三条 村民自建住房应当向所在村民小组提出申请，村民小组会议讨论通过后，提交村民委员会审查；没有分设村民小组的，直接向村民委员会提出申请。

经村民委员会审查后，提交村民会议或者村民代表会议讨论。会议讨论通过，符合建房条件的，由村民委员会公示，公示日不少于三日。公示期满无异议或者异议不成立的，由村民委员会将相关资料报乡镇人民政府。

第十四条 乡镇人民政府收到申请后，应当组织农业农村、自然资源、房屋建设管理等相关机构进行审查，涉及林业、电力、水利、交通等管理的，应当征求相关部门意见。对符合条件的，应当于收到申请之日起十个工作日内发放《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》。对不符合条件的及时告知村民委员会。

村民取得《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》后，应当在开工前到乡镇人民政府办事窗口提出建房开工申请。乡镇人民政府应当自接到申请之日起五个工作日内完成审核和现场开工查验。符合开工条件的，可以开工建设。

第十五条 县（市）、区人民政府住房城乡建设主管部门应当组织编制符合当地实际、体现乡土特点的农村自建住房设计图册，供村民选用并提供技术咨询服务。

乡镇人民政府应当按照不同村庄的风貌定位，引导村民按照设计图册建设住房。

村民自建住房可以免费选用政府提供的设计图册，也可以自

行委托具有设计资质的单位或者人员进行设计并出具设计图纸。

第十六条 村民自建住房应当按照依法批准的住房建筑面积、建筑层数、建筑高度等施工。

村民建设不超过三层的低层住房可以选用设计图册，委托乡村建设工匠进行施工；建设三层以上或者有地下室的住房应当依法委托具有相应资质的单位进行设计，委托具有相应资质的建筑施工单位进行施工。

第十七条 村民自建住房应当传承本地传统民居风貌和地域特色。历史文化名村、传统村落中的村民自建住房应当与传统建筑、周边环境相协调，营建具有地方特色的村庄环境。

村民自建住房鼓励推广应用节能低碳、安全性好、性价比高的绿色建材，鼓励采用安全可靠的新型建造方式。

第十八条 建筑施工单位或者乡村建设工匠应当遵守下列规定：

（一）严格执行农村自建住房建设相关标准和操作规范，严格按照设计图纸和操作规程施工；

（二）不得承揽未经依法审批的农村自建住房建设项目，不得偷工减料或者使用不符合工程质量要求的建筑材料和建筑构配件；

（三）采取安全施工措施，及时发现和消除施工、消防等安全隐患；

（四）法律、法规其他有关规定。

乡镇人民政府应当加强对村民自建住房施工现场的监督检查。有关单位和个人应当予以配合，不得拒绝或者阻碍。

第十九条 县（市）、区人民政府住房城乡建设、人力资源和社会保障主管部门应当建立乡村建设工匠培养制度，免费对乡村建设工匠培训，提升乡村建设工匠职业技能和综合素质。

积极培育以乡村建设工匠为主体，小型化、专业化、规范化的乡村建设服务团队，为村民建房提供支持。

第二十条 县（市）、区人民政府农业农村、自然资源和规划、住房城乡建设等部门和乡镇人民政府应当建立农村违法自建住房举报制度，及时受理和调查处理举报线索。

第二十一条 违反本条例规定，在村庄规划区内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住房建设的，依法处理。

第二十二条 市、县（市）、区、乡镇人民政府和有关部门及其工作人员在农村自建住房监督管理工作中滥用职权、玩忽职守、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 违反本条例规定的其他行为，法律、法规已有法律责任规定的，从其规定。

第二十四条 本条例自 2025 年 3 月 1 日起施行。