

# 岳阳市农村村民住房建设管理条例

(2019 年 11 月 5 日岳阳市第八届人民代表大会  
常务委员会第二十二次会议通过 2019 年 11 月  
28 日湖南省第十三届人民代表大会常务委员会第十  
四次会议批准)

## 目 录

- 第一章 总则
- 第二章 村庄规划和宅基地管理
- 第三章 申请和审批
- 第四章 建设和管理
- 第五章 监督检查
- 第六章 法律责任

## 第七章 附则

### 第一章 总 则

第一条 为了规范农村村民住房建设管理，集约节约利用土地，改善农村人居环境，建设生态宜居美丽乡村，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》、国务院《村庄和集镇规划建设管理条例》等法律法规，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城镇(集镇)规划建设用地范围以外的集体土地上农村村民新建、改建和扩建住房（以下简称村民住房建设）及其管理和监督。

第三条 村民住房建设应当遵循规划先行、先批后建、一户一宅、适度集中的原则。

第四条 市、县（市、区）人民政府负责组织领导本行政区域内村民住房建设管理工作。

市、县（市、区）人民政府农业农村部门负责宅基地管理和改革有关工作；自然资源和规划、住房和城乡建设、生态环境、林

业、水利、交通运输、工业和信息化、公安、财政等有关部门，按照各自职能，做好村民住房建设管理相关工作。

第五条 乡镇人民政府是村民住房建设管理的实施主体，负责审核批准、核实宅基地用地和乡村建设规划，根据法律法规授权及县（市、区）人民政府有关部门委托，开展村民住房建设管理其他工作。

乡镇人民政府应当成立村民住房建设管理议事机构，组织实施村庄规划编制、管理工作，研究、审议规范村民住房建设管理的各项措施。

第六条 村民委员会协助乡镇人民政府做好村民住房建设的审查、批准和监管等工作，通过制定村规民约、开展村民评议等方式对村民住房建设行为进行规范。

## 第二章 村庄规划和宅基地管理

第七条 乡镇人民政府应当根据国土空间规划组织编制和修订本辖区内村庄规划，编制经费由县（市、区）人民政府统筹安排。

村庄规划是管理村域国土空间开发保护、实施国土空间用途

管制、核发乡村建设项目规划许可、进行各项建设的法定依据。

第八条 编制村庄规划应当听取基层组织和村民意见，加强与相关部门衔接，坚持简便实用、符合实际。

村庄规划报送自然资源和规划部门审查、县（市、区）人民政府批准前，应当经三分之二以上村民代表或者村民会议三分之二以上成员同意。经批准的村庄规划应当自批准之日起二十日内由村民委员会进行公告。

第九条 经批准的村庄规划应由乡镇人民政府和村民委员会严格组织实施，不得擅自调整和修改。确需调整和修改的，应当按原审批程序报送批准。

第十条 乡镇人民政府应当注重传承传统文化，保护历史建筑和特色民居，引导村民建房体现湖湘民居特色，保持邻近房屋建筑风格协调。

第十一条 县（市、区）人民政府和乡镇人民政府应当按照村庄规划引导村民适度集中建房，依法推进“空心房”整治，统筹解决住房建设用地和配套设施建设资金。

第十二条 市、县（市、区）人民政府应当在年度土地利用计划中，统筹安排农村村民建房用地计划。

村民一户只能拥有一处宅基地，村民住房建设应当充分利用原有宅基地、空闲地、荒地和其他未利用地。

宅基地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。

第十三条 村民住房建设选址禁止在下列区域选址：

- （一）永久基本农田和国家一级生态公益林地；
- （二）山洪地质灾害易发地段和地下采空区；
- （三）行洪、灌溉、排涝通道等水利设施管理范围；
- （四）饮用水水源一级保护区；
- （五）公路建筑控制区和铁路建筑限界范围；
- （六）历史文化名镇、名村核心保护区和历史文化街区；
- （七）供水、供电、供气和通讯等设施管理范围；
- （八）需修复的污染或者有污染风险的地块；
- （九）法律、法规规定的其他禁止住房建设区域。

### 第三章 申请和审批

第十四条 村民符合下列条件之一的，可以以户为单位申请在村庄规划区内建设住房：

- (一) 具备分户条件，确需另立新户建设住房的；
- (二) 现有住房属于危房，需拆除新建的；
- (三) 自愿退出宅基地向村民集中建房点集聚的；
- (四) 因自然灾害、政策性移民等原因，需搬迁安置的；
- (五) 住房因国家建设项目征收或者乡镇、村公共设施和公益事业建设占用的；
- (六) 改善住房条件，需改建、扩建或者拆除新建的；
- (七) 可以申请住房建设的其他情形。

第十五条 有下列情形之一的，村民住房建设申请不予批准：

- (一) 不符合国土空间规划村庄规划的；
- (二) 申请建房的宅基地存在权属争议的；
- (三) 原有住房被征收已得到住房安置的；
- (四) 出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的；
- (五) 将现有住房改作非生活居住用房的；
- (六) 有违法住房建设行为未处理结案的；
- (七) 不符合用地和建设规划的其他情形。

第十六条 村民住房建设应当按下列程序办理审批手续：

（一）建房申请人向户口所在地村民委员会提交申请。经村民委员会审核符合建房条件的，由村民委员会负责张榜公示，公示期为七日。公示期满无异议的，经村民委员会签署意见后由建房申请人向乡镇人民政府提交申请；

（二）乡镇人民政府接受申请后，应当及时组织现场选址踏勘，经审核符合批准条件的，在接受申请后二十个工作日内核发乡村建设规划许可证；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。

申请占用农用地和未利用地建房的，应当依法办理土地转用审批手续。

第十七条 村民申请易地建房的，应当提供在新房建成后六个月内处置原有建筑物并退出原有宅基地的承诺书，再按照本条例第十六条规定办理村民住房建设审批手续。

#### 第四章 建设和管理

第十八条 乡镇人民政府应当在核发乡村建设规划许可证后五个工作日内，组织有关人员到现场定位放线，实地确认宅基

地内建筑物的平面位置、层数和风貌，设立村民新建房屋施工公示牌，并根据建设施工进度组织验线。

第十九条 乡镇人民政府应当建立村民住房建设管理档案，实行一户一档。

村民住房建设管理档案应当包含宅基地用地、建设规划手续、设计图纸。

第二十条 市、县（市、区）人民政府住房和城乡建设部门应当会同自然资源和规划、农业农村部门联合编制、修订农村住宅建筑设计示范图集，指导示范图集推广工作。

鼓励村民住房建设使用绿色节能新技术和装配式建筑，推广应用绿色建材产品。

第二十一条 乡镇人民政府应当在收到村民住房竣工验收申请后十个工作日内进行宅基地用地和建设规划核实。未经核实或者经核实不符合的，不得办理权属登记。

第二十二条 村民住房原址重建的，应当在建成新房三个月内拆除超出用地面积的建筑设施；易地新建的，应当按承诺书处置原有建筑物并退出原有宅基地。

## 第五章 监督检查



第二十三条 市、县（市、区）人民政府农业农村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、违法用地查处等的信息化管理。

第二十四条 乡镇人民政府应当公开村民住房建设申请条件、申请资料目录、申请受理机关、审批机关、审批权限、审批程序、审批时限以及村民住房建设年度用地计划，并公布建房审批结果。

村民委员会应当协助乡镇人民政府在辖区内公布前款事项。

第二十五条 乡镇人民政府应当建立动态巡查制度，及时发现、制止和查处辖区内村民违法建房行为。

村民委员会发现村民违法建设住房的，应当立即劝阻，劝阻无效的应当及时向乡镇人民政府报告。

第二十六条 市、县（市、区）人民政府农业农村、自然资源和规划、住房和城乡建设部门和乡镇人民政府应当建立村民违法建房举报制度，及时受理和调查处理举报线索。

第二十七条 市、县（市、区）人民政府应当建立村民住房建设管理考核制度，对下级人民政府和本级有关部门村民住房建设管理工作进行考核。

## 第六章 法律责任

第二十八条 县（市、区）人民政府有关部门和乡镇人民政府有下列情形之一的依法追究法律责任；相关工作人员有下列情形之一的依法给予处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- （一）未依法组织编制、审批、修订村庄规划的；
- （二）未依法进行建设规划审批和用地审批的；
- （三）未按照本条例规定进行定位放线、验线、宅基地用地和建设规划核实的；
- （四）对村民住房建设违法行为巡查不到位、制止查处不力的；
- （五）在村民住房建设管理工作中有玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等失职渎职行为的。

第二十九条 村民未获用地批准或者采取欺骗手段骗取用地批准，非法占用土地建住宅的，由市、县（市、区）人民政府农业农村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房屋。超过本条例第十二条规定的标准，多占的土地以非法占用土地论处。

第三十条 村民未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，由市、县（市、区）人民政府自然资源和规划部门或者乡镇人民政府责令停止建设，限期改正，当事人应当自接到停止建设通知书之日起立即停止建设，并在十五日内采取改正措施，消除对规划实施的影响；对逾期不改正或者无法采取改正措施消除影响的，可以责令限期拆除。

第三十一条 违反本条例规定的其他行为，有关法律、法规已作出处罚规定的，从其规定。

## 第七章 附 则

第三十二条 岳阳经济技术开发区、湖南城陵矶新港区、南湖新区、屈原管理区管理机构根据有关法律、法规的规定和市人民政府规定的职责，按照本条例做好管理范围内村民住房建设和管理和监督的有关工作。

街道办事处管辖范围内的住房建设管理以及国有农场、林场、渔场内的住房建设管理，参照本条例执行。

第三十三条 本条例自 2020 年 5 月 1 日起施行。