

# 益阳市农村村民住房建设管理条例

(2018年8月31日益阳市第六届人民代表大会常务委员会第十二次会议通过 2018年9月30日湖南省第十三届人民代表大会常务委员会第六次会议批准 根据2021年8月30日益阳市第六届人民代表大会常务委员会第三十七次会议《关于修改〈益阳市农村村民住房建设管理条例〉的决定》修正 2021年9月29日湖南省第十三届人民代表大会常务委员会第二十六次会议批准)

## 目 录

- 第一章 总则
- 第二章 规划与用地管理
- 第三章 申请与审批
- 第四章 建设管理
- 第五章 监督管理
- 第六章 法律责任
- 第七章 附则

## 第一章 总则

第一条 为规范农村村民住房建设及其管理，节约集约利用土地，改善农村人居环境，促进乡村振兴，根据相关法律法规，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开发边界以外集体土地上农村村民住房的新建、改建、扩建及其监督管理。

第三条 农村村民住房建设及其管理，应当遵循规划先行、先批后建、一户一宅、相对集中的原则。

第四条 市、县（市、区）人民政府组织领导本行政区域内农村村民住房建设工作，并将村庄规划和示范图集编制、集中居住区公共配套设施建设、建筑风格奖励和补助、执法管理等经费纳入本级财政预算。

乡镇人民政府在本行政区域内负责农村村民住房建设的管理、监督和服务工作，根据法律、法规授权以及县（市、区）人民政府有关部门的委托，开展村民住房建设执法管理工作。

村民委员会应当协助乡镇人民政府做好本村区域内村民住房建设管理和服务工作。

第五条 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）人民政府自然资源和规划主管部门负责农村村民住房建设的规划、土地利用计划、农用地转用和房屋权属

登记等监督管理服务工作。

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、生态环境、水利、林业等部门按照各自职责做好农村村民住房建设的相关管理服务工作。

## 第二章 规划与用地管理

第六条 村庄规划由乡镇人民政府组织编制。

编制村庄规划应当结合乡镇、村人口变化情况以及人居环境现状，兼顾中长期发展需要，尊重村民意愿，科学合理布局，体现地方特色，保护自然生态环境和历史文化资源，符合生态文明建设要求。

第七条 村庄规划应当经村民会议或者村民代表会议讨论同意后，由乡镇人民政府报上级人民政府审批。

经批准的村庄规划，应当严格执行，不得擅自修改。确需修改的，应当依照法定程序组织修改。

第八条 农村村民住房建设应当符合村庄规划，避开地质灾害隐患区、滞行洪区等危险区域。

禁止在下列区域进行农村村民住房建设：

（一）永久基本农田区域；

- (二) 生态资源保护区域;
- (三) 饮用水水源一级保护区;
- (四) 历史文化核心保护范围;
- (五) 河道湖泊管理范围;
- (六) 法律、法规规定的其他禁止住房建设区域。

第九条 在公路沿线建设住房的，其房屋边缘与公路边沟外缘的间距为：国道不少于二十米，省道不少于十五米，县道不少于十米，乡道不少于五米。在高速公路沿线建设住房的，其房屋边缘与高速公路隔离栅栏的间距不少于三十米。在铁路沿线两侧建设住房的，其房屋边缘与最外侧轨道的中心线的距离不少于五十米。

第十条 农村村民一户只能拥有一处宅基地。每一户宅基地占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，使用原宅基地等其他土地不超过一百八十平方米。

第十一条 农村村民住房建设用地实行计划管理。县（市、区）人民政府每年应当优先安排农村村民住房建设用地计划指标，保障村民住房建设用地需求。

第十二条 允许进城落户的村民依法自愿有偿退出宅基地，鼓励农村集体经济组织及其成员盘活利用闲置宅基地和闲置住宅。

### 第三章 申请与审批

第十三条 农村村民申请建设住房，应当依法办理建设规划和建设用地审批手续，并严格按照批准的内容进行建设。

第十四条 村民符合下列情形之一，可以以户为单位申请建设住房：

- （一）因自然灾害、项目建设需要搬迁的；
- （二）现有住房危旧需要新建或者改建的；
- （三）已分户且无宅基地的；
- （四）自愿放弃原宅基地，申请到集中居住区建设住房的；
- （五）可以申请建设住房的其他情形。

第十五条 农村村民申请建设住房，有下列情形之一的，不予批准：

- （一）不符合村庄规划的；
- （二）将住房出卖、出租、出借、赠与他人或者改作经营场所等非生活居住用房的；
- （三）因项目建设拆除住房，但已经得到住房安置的；
- （四）所申请的宅基地存在权属争议的；
- （五）法律、法规规定不予批准的其他情形。

第十六条 农村村民申请建设住房，应当具备下列材料：

- （一）建房申请书；
- （二）申请人身份证和户口簿；

- (三) 农村宅基地和建房（规划许可）申请表；
- (四) 农村宅基地使用承诺书；
- (五) 住房建设工程设计方案或者由住房和城乡建设部门免费提供的建筑设计图；
- (六) 法律、法规、规章规定的其他申请材料。

前款第三项、第四项的格式文书，由申请人到村民委员会领取，并由村民委员会指导填写。

第十七条 农村村民申请建设住房应当按下列程序办理审批手续：

(一) 建设住房申请人向村民委员会提出申请，经村民委员会出具书面意见后，由村民委员会报送乡镇人民政府审核；

(二) 乡镇人民政府应当自收到村民申请建设住房相关材料之日起五个工作日内，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和用地审批手续；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；

(三) 农村村民住房建设涉及占用农用地、林地的，应当按照《中华人民共和国土地管理法》等有关法律法规办理转用审批手续。

## 第四章 建设管理

第十八条 乡镇人民政府应当在建设住房申请人取得建设规划和建设用地审批手续后五个工作日内，组织有关单位和人员到现场定位放线。

第十九条 农村村民住房建设应当在乡镇人民政府组织现场定位放线后，方可开工。

农村村民住房建设应当选择具有建筑资质的企业或者经过技能培训的施工人员施工，并严格按照建设规划和建设用地审批的内容进行。

施工企业或者施工人员不得为未取得规划、用地许可或者违反规划、用地许可规定的农村村民进行住房建设。

第二十条 农村村民住房建设完工后，应当向乡镇人民政府申请规划核实，乡镇人民政府应当自收到核实申请之日起五个工作日内，组织相关人员到现场进行检查核实。核实合格的，出具规划核实证明。

第二十一条 农村村民申请异地新建住房的，应当根据承诺书在承诺的期限内自行拆除原宅基地上的建筑物；承诺期限为新房入住之日起不超过三个月。

第二十二条 县（市、区）人民政府应当采取向村民无偿提供住房建筑设计示范图集、给予适当奖励或者补助等措施，鼓励村民建设具有地方特色的民居村落，创建美丽乡村和生态旅游示范村。

第二十三条 县（市、区）人民政府、乡镇人民政府应当统

筹规划，采取有效措施，引导村民集中居住，并建设好集中居住区道路、垃圾污水处理等配套设施和公共服务设施。

支持和鼓励采取联户联组的方式建设村民集中居住区。

## 第五章 监督管理

第二十四条 县（市、区）、乡镇人民政府应当通过政府网站、政务大厅公开农村村民住房建设的申请条件、申请资料目录、申请受理机关、审批机关、审批权限、审批程序、审批时限以及农村村民住房建设年度用地计划，并定期公布审批情况。

第二十五条 乡镇人民政府应当建立农村村民住房建设动态巡查制度，及时发现和查处违法行为。

村民委员会应当加强日常巡查，发现村民违法建设住房的，应当立即劝阻，并于二十四小时内向乡镇人民政府报告。

第二十六条 县（市、区）人民政府农业农村、自然资源和规划、住房和城乡建设等部门及乡镇人民政府应当建立村民违法建房举报制度，接到举报后，及时组织调查处理。

第二十七条 县（市、区）人民政府建立农村村民住房建设管理联席会议制度，研究决定村民住房建设管理的重大问题。

乡镇人民政府建立规划例会制度，研究决定村庄规划编制和调整、村民住房集中居住规划布局、规划许可和执法等问题。

第二十八条 市、县（市、区）人民政府建立农村村民住房



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

第二十九条 违反本条例规定，有下列情形之一的，对主要负责人、直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）未组织编制或者未按照法定程序编制、审批、修改村庄规划的；

（二）未按照规定的条件和程序进行规划审批和用地审批的；

（三）未按照规定对农村村民住房建设进行定位放线、规划核实等建设管理活动的；

（四）对农村村民住房建设违法行为巡查不到位、报告不及时、制止查处不力的；

（五）在农村村民住房建设管理工作中有其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊行为的。

第三十条 未取得建设规划批准或者未按照批准的建设规划进行建设的，由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。经责令不自行拆除的，乡镇人民政府可以组织拆除。

第三十一条 农村村民未经批准、超出批准用地范围或者采取欺骗手段骗取批准，违法占用土地进行住房建设的，依照《中华人民共和国土地管理法》等法律法规进行处理。

第三十二条 违反本条例第二十一条的规定，超过承诺期限，不自行拆除原宅基地上建筑物的，由乡镇人民政府责令限期改正；逾期不改正的，依照《中华人民共和国土地管理法》等法律法规进行处理。

第三十三条 违反本条例规定的行为，其他法律法规已有规定的，从其规定。

## 第七章 附则

第三十四条 益阳高新技术产业开发区管理委员会、湖南长株潭城市群两型社会示范区益阳东部新区管理委员会在职权范围内履行本区域城镇开发边界以外集体土地上的农村村民住房建设管理职责。

第三十五条 街道办事处对本区域内城镇开发边界以外集体土地上的住房建设管理，履行本条例对乡镇人民政府规定的农村村民住房建设监督管理服务职能。

居民委员会对本区域内城镇开发边界以外集体土地上

的住房建设管理，履行本条例对村民委员会规定的农村村民住房建设监督管理服务职能。

第三十六条 大通湖区管理委员会及其他国有农场、林场、渔场的住房建设管理，参照本条例有关规定实施。

第三十七条 本条例自 2019 年 1 月 1 日起施行。