

庆阳市农村住房建设管理条例

(2023年10月31日庆阳市第五届人民代表大会常务委员
会第十二次会议通过 2023年11月28日甘肃省第十四
届人民代表大会常务委员会第六次会议批准)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 规划和管控
- 第三章 申请和审批
- 第四章 建设和管理
- 第五章 服务和监督
- 第六章 法律责任
- 第七章 附 则

第一章 总 则

第一条 为了加强农村住房建设管理，节约集约用地，保障农村住房质量安全，促进宜居宜业和美乡村建设，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》等法律、法

规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域内国土空间规划划定的城镇开发边界以外的农村集体所有土地上农村村民新建、改建、扩建住房及其监督管理，适用本条例。

法律、法规对农村住房建设管理已有规定的，依照其规定执行。

第三条 农村住房建设管理应当遵循规划先行、适度集中、一户一宅、建新拆旧、风貌管控、保障质量的原则。

第四条 市、县（区）人民政府组织领导农村住房建设管理工作，建立目标管理和责任追究制度，督促有关部门依法履行职责。

乡（镇）人民政府负责乡（镇）国土空间规划、村庄规划编制和宅基地审批、农村住房质量安全管理以及监督执法工作。

第五条 市、县（区）人民政府自然资源主管部门负责乡（镇）国土空间规划、村庄规划编制的指导审查以及农用地转用、房屋权属登记等监督管理工作。

市、县（区）人民政府农业农村主管部门负责农村宅基地改革和管理有关工作。

市、县（区）人民政府住房和城乡建设主管部门负责指导监督农村住房建设的质量安全管理工作。

市、县（区）人民政府工业和信息化主管部门负责建筑材料、部品部件等的生产监督管理工作。

市、县（区）人民政府市场监督管理部门负责流通领域建筑材料的监督管理工作。

财政、交通运输、生态环境、公安、水务、文旅、地震、林草、城管执法等部门按照各自职责，做好农村住房建设管理的相关工作。

第六条 村民委员会协助乡（镇）人民政府做好村庄规划、宅基地申请审查和农村住房质量安全的管理工作，将农村住房建设相关内容纳入村规民约。

第二章 规划和管控

第七条 农村居民点布局和建设用地规模应当遵循节约集约、因地制宜的原则合理规划。

农村住房建设应当符合乡（镇）国土空间规划、村庄规划，并将宅基地用地指标纳入本地区土地利用年度计划。

在编制村庄规划时，塬区和川区一个行政村应当布局六个以下居民点；其中，董志塬区一个行政村应当布局五个以下居民点。山区可以因地制宜布局居民点。

依照前款规定确需增加居民点布局数量的，应当经县（区）人民政府自然资源主管部门评估审查后，提交县（区）人民政府审批。

鼓励行政村之间联合布局居民点，节约集约用地。

第八条 确定布局的居民点的范围和界线，应当兼顾村庄户籍人口规模与宅基地用地需求变化的适度性，以及村民生产、生活需要。

第九条 在村庄规划中应当具有下列农村住房建设强制性内容：

（一）按照控制性标准合理确定规划期内宅基地用地计划指标；

（二）按照国土空间布局规划居民点，包括居民点位置、面积、农宅建设方案以及配套的基础设施和公共服务设施等；

（三）符合标准的村庄规划必备图件，包括村域国土空间规划图、重点区域现状图、重点区域规划总平面图、建设用地管理图则等。

受委托编制村庄规划的单位，应当将前款规定的强制性内容及有关标准纳入村庄规划。

正在编制的乡（镇）国土空间规划、村庄规划，尚未将农村住房建设强制性内容及有关标准纳入编制内容的，应当根据本条例的规定及时调整、修改。

第十条 市、县（区）人民政府应当落实国家乡村振兴提出的集中居住区域基础设施由政府投入进行配套建设的要求，统筹安排居民点供水、排水、供电、供热、燃气、防洪、通信网络、厕所、垃圾收集、公共道路等基础设施建设投入，并制定农村村民在居民点建房的优惠政策，做好居民点与村庄公共服务设施建

设的衔接，给居民点农村村民生产生活提供便利条件，引导农村村民逐步在居民点集中建房。

第十一条 市、县（区）人民政府住房和城乡建设主管部门应当会同同级自然资源、农业农村等主管部门，制定农村村民修建二层楼房、平房和窑洞等不同类型的农村住房标准设计图集，报市、县（区）人民政府审批后，向社会公布。

市、县（区）人民政府住房和城乡建设主管部门和乡（镇）人民政府应当组织专业技术人员，向建房村民免费提供农村住房设计服务、技术咨询和指导，引导农村村民按照技术标准规范和建筑设计风格修建住房，体现关中文化元素、黄土高原特点、陇东民居特色。

第十二条 农村村民住房建设，应当严格按照乡村建设规划许可证规定的宅基地位置、面积、层数、高度等进行设计施工。

第十三条 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人民政府规定的标准。

农村村民不得超出批准的宅基地用地四至范围占地搭建建筑物、构筑物或者其他附属设施。

鼓励农村村民拆除现有住房，将现有宅基地腾退交还本集体经济组织后，在村庄规划的居民点内申请宅基地建房。

农村村民在居民点申请建房的奖励和补助标准，由县（区）人民政府规定。

第十四条 禁止下列农村住房建设行为：

（一）在乡、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农村住房建设的；

（二）农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建住宅的；

（三）其他法律、法规规定的农村住房建设禁止行为。

第十五条 禁止农村村民擅自在耕地上修建住房，农村村民建房不得占用永久基本农田。

禁止违背农村村民意愿强制流转宅基地，禁止违法收回农村村民依法取得的宅基地，禁止以退出宅基地作为农村村民进城落户的条件，禁止强迫农村村民搬迁退出宅基地。

在乡（镇）国土空间规划、村庄规划制定前已建的不符合乡（镇）国土空间规划、村庄规划确定的用途的建筑物、构筑物，不得重建、扩建。

第三章 申请和审批

第十六条 农村村民有下列情形之一的，可以以户为单位向户籍所在村民小组提出宅基地和建房（规划许可）书面申请：

（一）无宅基地的；

（二）因子女结婚等原因确需分户居住而现有的宅基地低于分户标准的；

（三）现住房影响乡（镇）国土空间规划、村庄规划，需要

搬迁重建的；

（四）符合政策规定迁入村集体经济组织落户为正式成员且
在原籍没有宅基地的；

（五）因自然灾害损毁或者避让地质灾害搬迁的；

（六）符合本省规定的其他条件。

村民小组收到申请后，应当提交村民小组会议讨论，经讨论通过的，在本小组范围内公示，公示无异议或者异议不成立的，由村民小组提交村集体经济组织或者村民委员会审查盖章后，报送乡（镇）人民政府。

在乡、村庄规划区内不扩大原宅基地面积改造或者建设二层以下农村住房的，在村委会协调相邻权利人关系的基础上，由个人自主进行。自然资源主管部门应当免费提供农村住房建设规划技术导则。

市、县（区）人民政府应当完善以户为单位取得宅基地分配资格的具体条件和认定规则，不得以户籍登记作为分户申请宅基地的前置条件。

第十七条 乡（镇）人民政府应当自收到农村村民宅基地和建房（规划许可）申请之日起五个工作日内，组织县（区）人民政府农业农村、自然资源主管部门实地审查建房申请人是否符合条件、拟用地是否符合规划和地类等。经审查不符合条件的，向提出申请的农村村民作出说明；经审查符合条件的，转报县（区）人民政府自然资源主管部门会同有关部门并联审批后核发乡村建

设规划许可证，乡（镇）人民政府核发农村宅基地批准书。

农村村民建房不得占用农用地；确需占用农用地的，应当依法办理农用地转用审批手续；涉及未利用地转为建设用地的，按照有关规定办理未利用地转用手续。

第十八条 农村村民申请宅基地，有下列情形之一的，不予批准：

- （一）不符合“一户一宅”规定的；
- （二）出卖、出租、赠与农村住房后，再申请宅基地的；
- （三）原有宅基地及住房被征收，已依法进行安置或者补偿的；
- （四）不符合分户申请宅基地条件的；
- （五）不符合县（区）、乡（镇）国土空间规划、村庄规划的；
- （六）法律、法规和本省规定不予批准的其他情形。

第十九条 鼓励盘活利用下列闲置宅基地：

- （一）进城落户的农村村民依法自愿有偿退出的宅基地；
- （二）在本集体经济组织内部向符合宅基地申请条件的农户转让宅基地；
- （三）已按照相关政策处置的非法宅基地。

第二十条 农村宅基地有偿腾退应当遵循依法自愿、因地制宜、合理补偿、科学利用的原则。

腾退后的宅基地，符合国土空间规划确定为工业、商业等经

营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地，土地所有权人可以依法通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用，并应当签订书面合同。

腾退后不宜作为集体建设用地的，应当按照规划进行土地综合整治，将宅基地进行复垦，腾退出来的建设用地指标优先保障设施农业和村庄建设需要。

第四章 建设和管理

第二十一条 建设二层及以上农村住房，应当由取得相应设计资质证书的单位按照规定的经营范围承担设计任务，或者选用住房和城乡建设主管部门编制的农村住房标准设计图集。

鼓励建设一层农村住房的村民选用住房和城乡建设主管部门编制的农村住房标准设计图集，或者委托具有相应资质的设计单位进行设计。

农村住房标准设计图集、农村住房设计图纸应当符合国家规定的技术标准。

第二十二条 承担农村住房建设工程施工任务的单位应当具有相应的施工资质等级证书或者资质审查证书，并按照国家规定的经营范围承担施工任务。

承担农村住房建设工程施工任务的乡村建设工匠，应当具有住房和城乡建设主管部门颁发的培训合格证书。

新建、改建、扩建农村住房达到下列条件之一的，应当委托具有相应资质的建筑施工单位施工，不得由乡村建设工匠施工：

- （一）建筑层数三层及以上的；
- （二）建筑面积三百平方米及以上的；
- （三）单跨六米跨度及以上的。

第二十三条 乡村建设工匠或者建筑施工单位应当按照设计图纸、有关技术规定施工，不得擅自修改设计图纸，不得使用不符合工程质量要求的建筑材料、建筑构件，不得偷工减料。

鼓励乡村建设工匠或者建筑施工单位为从事危险作业的施工人员或者本人办理意外伤害保险，支付保险费。

第二十四条 乡（镇）人民政府和村民委员会应当引导农村村民参照农村住房建设施工合同示范文本与乡村建设工匠或者建筑施工单位签订书面合同，约定双方权利义务，明确施工安全和房屋质量责任。

第二十五条 经批准用地建房的村民，应当在开工前向乡（镇）人民政府申请划定宅基地用地范围。

乡（镇）人民政府应当自收到建房村民申请之日起五个工作日内，组织县（区）人民政府农业农村、自然资源主管部门现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置。

第二十六条 农村住房建设工程完工后，建房村民应当向乡（镇）人民政府申请宅基地和建房（规划许可）核查验收。

乡（镇）人民政府自收到建房村民核查验收申请之日起五个

工作日内，应当组织相关部门现场进行宅基地和建房（规划许可）核查验收，实地核查建房村民是否按照批准面积、四至等要求使用宅基地，是否按照批准面积和规划要求建设住房，并出具验收意见。

第二十七条 农村村民经批准易地新建住房的，应当在新建住房核查验收后，一年内拆除原有住房及其构筑物或者其他附属设施，并将原宅基地退还本集体经济组织。

第二十八条 农村住房变更为经营性用房的，房屋产权人或者使用人在办理相关经营许可、开展经营活动前，应当向具备相应资质的第三方鉴定机构申请安全质量鉴定，并取得合格证明。未经鉴定或者鉴定不合格的，不得投入使用。

第二十九条 鼓励农村集体经济组织和农村村民盘活利用闲置住房，通过自主经营、合作经营、委托经营等方式，依法依规发展农家乐、民宿、乡村旅游等。城镇居民、工商资本等租赁农房居住或者开展经营活动的，应当依照相关法律，租赁合同的期限不得超过二十年。合同到期后双方可以另行约定。

第三十条 乡（镇）人民政府对排查发现的安全隐患或者鉴定为危房的农村住房，提出整治建议，引导督促村民在有效管控安全风险基础上，采取维修加固、拆除、重建等工程措施，消除安全隐患。

第五章 服务和监督

第三十一条 市、县（区）人民政府负责推动相关部门与乡（镇）人民政府建立联动运行的网上乡村建设规划许可、宅基地用地审查、农房建设质量安全监管等并联审批管理机制，并在乡（镇）、村便民服务中心设立的综合服务窗口，为农村村民提供审批和办证服务。

第三十二条 市、县（区）农业农村主管部门应当建立健全宅基地分配、使用、流转、违法用地查处等管理制度，完善宅基地用地标准，指导宅基地合理布局、闲置宅基地和闲置农房利用；组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查，及时将农村村民建房新增建设用地需求通报同级自然资源主管部门。

第三十三条 农村住房建设工程完工后，通过宅基地和建房（规划许可）验收的建房村民，可以依法向不动产登记部门申请办理不动产登记。

第三十四条 乡（镇）人民政府应当建立农村村民住房建设管理档案，并将村民住房建设审批情况报县（区）人民政府农业农村、自然资源主管部门备案。

第三十五条 乡（镇）人民政府应当依法组织相关方面开展农村用地建房动态巡查，建立动态巡查制度，及时发现和处置宅基地使用、建房规划、农村住房质量安全、危房管控等违法违规行为，指导村级组织完善宅基地民主管理程序。

村民委员会发现村域内有农村住房建设违法行为的，应当予

以劝阻，并及时向乡（镇）人民政府报告。

鼓励村民个人向有关部门举报农村住房建设违法行为。

第三十六条 市、县（区）人民政府农业农村、自然资源、住房和城乡建设等主管部门和乡（镇）人民政府履行农村村民住房建设监督检查职责时，有权在职责范围内采取下列措施：

（一）要求被检查的农村村民提供农村住房建设审批文件和资料，进行查阅或者予以复制；

（二）要求被检查的农村村民、乡村建设工匠或者施工单位就农村住房建设的有关问题作出说明；

（三）进入被检查的农村村民非法占用的土地现场进行勘测；

（四）责令违法建设农村住房的村民、乡村建设工匠或者施工单位停止违法建设行为；

（五）督促农村村民自行拆除原有住房；

（六）法律、法规规定的其他措施。

第六章 法律责任

第三十七条 违反本条例规定，县级以上人民政府有关主管部门和乡（镇）人民政府及其工作人员，有下列行为之一的，由有权机关对负有直接责任的主管人员和其他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：

(一) 未监督执行将农村住房建设强制性内容及有关标准纳入村庄规划编制内容，造成居民点建设难以落实的；

(二) 未落实现场审查建房申请、开工查验、宅基地和建房（规划许可）核查验收要求，情节严重的；

(三) 超越职权、违反程序或者对不符合法定条件的申请人核发乡村建设规划许可证、农村宅基地批准书，出具验收意见以及办理不动产登记和宅基地使用权注销登记的；

(四) 其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的行为。

第三十八条 违反本条例第二十一条第一款规定，未取得设计资质证书承担二层及以上农村住房设计任务或者未按照设计资质证书规定的经营范围，承担设计任务的，由住房和城乡建设主管部门责令停止设计、限期改正；逾期不改正的，处五千元以上二万元以下的罚款。

第三十九条 违反本条例第二十二条第一款规定，未取得施工资质等级证书或者资质审查证书或者未按照规定的经营范围，承担施工任务的，由住房和城乡建设主管部门责令停止施工、限期改正；逾期不改正的，处五千元以上二万元以下的罚款。

第四十条 违反本条例第二十三条规定，乡村建设工匠或者建筑施工单位在施工中未按照设计图纸施工或者擅自修改设计图纸的，或者未按照有关技术规定施工或者使用不符合工程质量要求的建筑材料、建筑构件的，或者偷工减料的，由住房和城乡建设主管部门责令停止施工、限期改正；逾期不改正的，处二千元

以上一万元以下的罚款；造成建筑工程质量不符合规定的质量标准的，负责返工、修理，并赔偿因此造成的损失；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十一条 违反本条例第二十七条规定，农村村民易地新建住房核查验收后，未拆除原有住房及其构筑物或者其他附属设施，违反一户一宅要求的，由乡（镇）人民政府责令限期拆除。

第四十二条 违反本条例规定的行为，法律、法规已有处罚规定的，依照其规定执行。

第七章 附 则

第四十三条 本条例自 2024 年 5 月 1 日起施行。