**益阳市农村村民住房建设管理条例**

（征求意见稿）

目 录

第一章 总则

第二章 规划与建筑设计

第三章 建设用地

第四章 申请与审批

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【立法目的及依据】为加强农村村民住房建设管理，节约集约利用土地，推进实施乡村振兴战略，建设美丽乡村，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》、《中华人民共和国建筑法》等法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

  第二条【适用范围】本市行政区域内农村村民在城镇规划区以外的农村集体土地上新建、改建、扩建、翻建住房及其管理，适用本条例。

  第三条【农村村民及住房定义】本办法所称村民，是指户口在本市农村、享有本集体经济组织土地承包经营权等权益、履行本集体经济组织成员义务的成员。

  本办法所称住房，是指农村集体经济组织成员在本集体经济组织提供的宅基地上建造的供本家庭居住、使用的房屋，不包括生产用房。

第四条【基本原则】农村村民住房建设，应当遵循符合规划、保护环境、节约用地、一户一基、相对集中、传承文化、风格协调、体现特色的原则。

  第五条【市、县、乡镇政府及村民委员会职责】市、区县（市）人民政府（管委会）应当加强对农村村民住房建设管理工作的领导，解决本行政区域内农村村民住房建设管理的重大问题，保证村民住房建设管理的机构设置、人员配备、经费预算适应工作需要。

  乡镇人民政府在其职责和区县（市）人民政府（管委会）有关部门委托范围内，直接负责本行政区域内农村村民住房建设的具体管理工作。

  村民委员会依照村民自治职责和本条例规定，在乡镇人民政府指导下，做好本村村民住房建设管理有关工作。

第六条【部门职责】 市、区县（市）人民政府（管委会）国土资源、规划、住房城乡建设部门按照各自职责和本条例的相关规定，做好农村村民住房建设的指导和监督管理工作。

财政、水利、林业、农业、交通运输、公路、环保、文化等部门，按照各自职责，配合做好农村村民住房建设管理有关工作。

第七条【特色民居建设与保护】采取免费提供村民住房建筑设计示范图、给予奖励或者资助等措施，组织、引导群众有序开展村庄整治，建设具有地方特色的民居村落、美丽乡村、生态旅游示范村。

坚持保护与建设并重的方针，依法做好历史文化名村和其他传统村落、特色村庄保护。

第八条【居住与建筑方式】鼓励有条件的村民小组或村采取联户联组联村的方式建设村民集中居住区。

区县（市）、乡镇人民政府应当统筹规划建设集中居住区道路、垃圾污水处理等配套设施和公共服务设施。

引导享受农村危房改造扶持政策的村民、易地扶贫搬迁户、纳入项目建设拆迁范围的拆迁安置户按照集中连片的居住模式建设住房。

推进农村住宅产业化，鼓励和引导农村村民建设“节能省地、绿色环保、质优价廉”的装配式建筑。

第九条【宣传教育】各级人民政府应当加强农村村民住房建设法律法规和政策宣传教育，支持新闻媒体进行农村村民住房建设新闻报道和舆论监督。

第二章  规划与建筑设计

第十条【村庄规划】乡镇人民政府负责组织编制村庄规划。村庄规划应当与土地利用总体规划、乡镇总体规划等规划相衔接，因地制宜，符合实际，具有地方特色，方便生产生活，合理确定村民建房点的布局、范围、规模和配套设施，明确建房位置。

村庄规划报送县级人民政府审查批准前，应当在本村公示三十日以上，并经村民大会或者村民代表会议讨论同意。

区县（市）人民政府（管委会）应当将村庄规划编制经费纳入财政预算予以保障。

第十一条【建房选址】农村村民住房建设选址，应当符合村庄规划。

第十二条【建设重点控制区】市、区县（市）人民政府（管委会）应当将河道管理范围和公路、铁路干线两侧及机场周边划定为村民住房建设重点控制区。

  禁止在基本农田保护区、生态资源保护区、饮用水源一级保护区、地质灾害隐患区、环境敏感区、行洪区、历史文化核心保护范围内建设住房。

第十三条【建筑要求】村民住房建设应当贯彻安全、经济、适用、美观的原则。

区县（市）人民政府（管委会）住房城乡建设部门应当为村民建房提供技术支持，编制参考图集。

第三章  建设用地

第十四条【一户一宅】农村村民一户只能拥有一处宅基地，每户建筑占地面积不得超过一百二十平方米。

  第十五条【用地计划】村民住房建设用地实行计划管理。区县（市）人民政府（管委会）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。

第十六条【耕地占补平衡】村民住房建设确需使用耕地的，应依法履行耕地占补平衡义务，由区县（市）人民政府（管委会）统筹补充，实行先补后占、占补平衡，占优补优，占水田补水田。

 村民自行复垦或者开发的零星分散耕地，经区县（市）人民政府（管委会）国土资源管理等部门确认并纳入年度土地利用现状变更后，可以专项用于村民住房建设用地占补平衡。

第十七条【建新拆旧】村民在原址重建住房的，除保留施工期间必须的生活用房外，应先拆除旧房；保留的生活用房，应当在新房建成后三个月内拆除。异地新建住房的，原则上在新房建成六个月内拆除全部旧房。逾期不拆除、不清理的，由乡镇人民政府依法组织拆除、清理，拆除、清理的费用由村民承担。

第十八条【存量土地资源利用】鼓励村民将闲置住宅向本村无房户或者危房户出租、转让。

第四章 申请与审批

第十九条【“一证一书”】农村村民住房建设，应当遵循先申请、再审批、许可以后方可开工建设的程序要求，依法取得乡村建设规划许可证和建设用地批准书，并严格按照许可和批准的内容进行建设。

第二十条【可以申请的情形】符合下列情形之一的村民，可以申请新建住房：

（一）因发生或者防御自然灾害，或者因项目建设，需要搬迁的；

（二）现有住房危旧或者人均住房面积少于五十平方米，需要新建或者扩建住房的；

（三）结婚或者达到法定结婚年龄，需要分户建房的；

（四）自愿放弃原分散居住的宅基地，申请到集中居住区居住的；

（五）经依法批准回原籍落户或者外来人口迁入，成为本集体经济组织成员，需要新建住房安家的；

（六）法律、法规规定可以新建住房的其他情形。

  第二十一条【不予批准的情形】村民申请建房，有下列情形之一的，不予批准：

  （一）将住房出售、出租、出借、赠与他人或者转作他用后，再申请建设住房的；

  （二）因项目建设拆除住房，但已经得到住房安置的；

  （三）申请的选址土地权属有争议未解决的；

  （四）违法占地建设住房尚未处罚到位的；

  （五）法律、法规规定不得批准的其他情形。

  第二十二条【申请资料】村民申请建设住房，应当提交下列资料：

  （一）住房建设申请审批表；

  （二）户口簿、家庭成员身份证明（结婚证、离婚证）；

  （三）住房建筑设计图；

（四）原宅基地土地使用权证（没有原宅基地使用权证和分户建设住房的不需提交）；

  （五）区县（市）人民政府规定的其他资料。

第二十三条【组、村审查程序】村民住房建设申请经村民小组审核同意后，报村民委员会审核。村民委员会审核符合条件的申请应当在村务公示栏公示，时间不少于七天。公示期满无异议或者异议不成立的，村民委员会在申请表上签署同意的意见，报乡镇人民政府审查。

  第二十四条【乡镇审查程序】乡镇人民政府应当自收到村民住房建设申请之日起十个工作日内，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，依法颁发乡村建设规划许可证和建设用地批准书；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。

村民住房建设申请涉及占用林地的，由乡镇人民政府转报区县（市）人民政府林业部门审批；涉及农用地转用的，由乡镇人民政府转报区县（市）人民政府国土资源、规划部门审批。

  第二十五条【定位放线】乡镇人民政府应当在申请人取得乡村建设规划许可证和建设用地批准书后十个工作日内，组织有关单位和人员到现场定位放线，确定用地四至和面积。

  第二十六条【建设施工】申请人应当委托具有专业技能的农村建筑工匠施工，签定施工承包协议，按照建设规划许可证和建设用地批准书的内容及设计图纸进行建设施工，并应当按照相关标准配套建设污水垃圾收集处理等设施。

  村民建房户对工程质量安全负总责，建筑工匠对工程施工质量和安全负直接责任。

  第二十七条【规划验收】村民住房建设完工后，应当向乡镇人民政府申请规划核实，乡镇人民政府自受理核实申请后应当在十个工作日内组织国土资源、规划等相关部门对照规划许可、用地批准的内容和设计图纸逐项进行检查核实，核实合格的，核发规划核实证。

  第二十八条【不动产登记】建房村民申请新建住房产权登记，应当向区县（市）不动产登记机构提交乡镇人民政府出具的规划核实证等相关资料。没有规划核实证和相关资料的，不动产登记机构不得办理不动产登记，不得颁发不动产权证。

第二十九条【较大规模建房审批程序】建筑面积超过300平方米（含300平方米）以上村民住房建设，应当纳入区县（市）住房城乡建设部门质量安全监管。

第五章 监督管理

  第三十条【办事公开制度】区县（市）、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。

第三十一条【巡查制度】乡镇人民政府应当建立农村村民住房建设监督制度，加强批后监管巡查，及时发现和查处违法行为。

村民委员会应当加强日常巡查，发现违法建设应当立即劝阻；对劝阻无效的，及时向乡镇人民政府报告，由乡镇人民政府依法处理。

  第三十二条【举报制度】县级人民政府规划、国土资源、住房城乡建设部门和乡镇人民政府应当建立违法建设举报制度，并向社会公布。接到举报的机关应当作好记录并及时调查处理，举报属实的，按有关规定予以奖励。

第三十三条【联席会议制度】区县（市）人民政府（管委会）应当建立农村村民住房建设管理联席会议制度，定期召开相关部门联席会议，研究村民住房建设管理的重大问题。

第三十四【考核制度】市、区县（市）人民政府（管委会）应当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的村民住房建设管理工作进行考核奖惩。

第六章 法律责任

第三十五条【违反规划的法律责任】村民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内容和要求进行建设的，依照《中华人民共和国城乡规划法》等法律法规进行处理。

  第三十六条【非法占用土地的法律责任】村民未经批准建房、少批多建或者采取欺骗手段骗取批准非法占用土地建房的，依照《中华人民共和国土地管理法》等法律法规进行处理。

第三十七条【工作人员的法律责任】村民建房管理人员玩忽职守、循私舞弊、滥用职权的，或者对村民建房违法行为巡查不到位、报告不及时、制止查处不力的，依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的责任；因管理不到位，造成村民建房秩序混乱，违法建房多发的，依法追究主要负责人的责任。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十八条【其他法律责任】违反本条例规定的其他行为，法律、法规规定处罚的，依法予以处罚。

第七章 附则

第三十九条【参照执行】大通湖区管委会辖区内村民住房建设管理，国有农场、林场、渔场职工在本场土地上的住房建设管理，参照本条例执行。

第四十条【实施时间】本条例自  年 月 日起施行。