

河源市农村村民住房建设管理办法

(2019 年 12 月 24 日河源市人民政府令 18 号发布，自 2020 年 6 月 1 日起施行)

第一章 总则

第一条 为了加强对农村村民住房建设的监督管理，规范村民住房建设行为，维护村民合法权益，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》《广东省城乡规划条例》等有关法律法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内农村村民在农民集体土地上新建、改建、扩建、重建住房（以下统称村民建房）及其管理，适用本办法。

本办法所称农村村民，是指具有本市居民户口的农村集体经济组织成员。

本办法所称村民住房，是指村民在其宅基地上建设的住宅房屋。

本办法所称村民建房，包括村民个人建房和集体建房。

第三条 村民建房应当遵循规划先行、一户一宅、生态宜居、节约用地、保障安全、保护环境的原则。

第四条 市、县（区）人民政府负责本行政区域内村民建房的监督管理，履行以下职责：

- （一）将村民建房纳入国土空间规划、村庄规划；
- （二）建立农村宅基地及村民住房建设管理的联合工作制度和综合执法机制；
- （三）将所需工作经费纳入本级财政预算；
- （四）相关法律、法规规定的其他职责。

第五条 乡镇人民政府（含街道办事处，下同）负责本辖区内村民建房的具体管理工作，履行以下职责：

- （一）对村民建房情况进行日常巡查、监督管理，通过开展动态巡查，及时发现并制止违法建设；
- （二）依法办理村民建房的审批或者审核手续；
- （三）接受县（区）自然资源主管部门委托，审核发放乡村建设规划许可证，进行规划验线和核实；
- （四）接受县（区）住房和城乡建设主管部门委托，对村民建房安全质量进行现场指导和检查；
- （五）对村民建房进行开工查验和竣工验收；
- （六）接受县（区）农业农村主管部门委托，对宅基地违法用地进行查处；
- （七）指导村民委员会做好村民用地建房自治管理；
- （八）相关法律、法规规定的其他职责。

第六条 市、县（区）农业农村主管部门负责农村宅基地改革和管理有关工作，制定农村宅基地管理相关配套制度措施，指导下级政府和本级政府有关部门协同做好宅基地管理工作；对违反农村宅基地管理法律、法规的行为进行监督

检查，指导宅基地违法用地查处，并可以根据实际情况和需要，会同有关部门开展联合执法工作，或者委托乡镇人民政府进行查处工作。

市、县（区）自然资源主管部门负责指导农村宅基地规划和乡村建设规划许可证核发，及不动产确权登记工作。

市、县（区）住房和城乡建设主管部门负责指导本行政区域内村民建房活动的安全及质量监督管理，负责农村建筑工匠的技术指导和管理工作的。

水利、人力资源和社会保障、公安、应急管理、生态环境等部门按照有关法律法规规定和本级人民政府的职责分工，履行相关的监督管理职责。

第七条 村民委员会应当建立健全宅基地和村民住房建设管理制度，将宅基地和村民住房建设管理内容纳入村规民约，引导村民遵守村规民约、依法依规用地建房，及时发现和制止违法建设行为，并向乡镇人民政府报告。

第八条 乡镇人民政府应当设立宅基地和村民住房建设管理服务窗口，统一受理宅基地和村民建房申请，简化审批流程，实行一站式办理审批或者审核事项。

第九条 县（区）人民政府应当结合本地实际情况，采取有力措施，鼓励、引导有条件的地区，推广村民集体建房，提高农村建设用地的使用效率。

第十条 各级人民政府、街道办事处和村民委员会应当加强规划、土地、建设管理相关法律知识的宣传教育，提高

村民依法用地建房的意识。

第十一条 任何单位和个人都有遵守规划、土地、建设管理相关法律、法规、规章的义务，并有权对村民违法违规建房的行为提出投诉、检举和控告。

第二章 规划、选址及用地标准

第十二条 县（区）、乡镇人民政府应当根据本地经济社会发展水平，按照因地制宜、切实可行的原则，依法编制乡镇国土空间规划、“多规合一”的实用性村庄规划，与其他专项规划相衔接，统筹并合理安排宅基地用地，改善农村村民居住环境和条件。

乡镇国土空间规划、村庄规划应当合理控制建筑密度、容积率、绿地率等各项经济技术指标，注重加强农房风貌管控，综合考虑道路、给排水、环境卫生、消防等基础设施配套和公共服务设施的建设，立足现状改造和整治，注重保护生态环境和地方乡土文化特色。

第十三条 村民建房应当符合乡镇国土空间规划和村庄规划，应当使用集体建设用地，尽量利用原有宅基地、村内空闲地、荒坡地、废弃地以及其他未利用地，严格控制占用耕地，严禁占用永久基本农田。

村庄规划应当严格按照程序，进行科学论证和公示，经村民会议或者村民代表会议讨论通过后，由乡镇人民政府报

县（区）人民政府审批。经批准后由乡镇人民政府公布实施。

经批准的村庄规划，任何单位和个人不得擅自变更。确需调整或者修编的，按照法定程序进行。

第十四条 村民建房应当按照规划选址，避开地质灾害风险区、地震活动断裂带、河道行洪区等危险区域，尽量避免削坡建房，禁止在高山陡坡切坡建房。

第十五条 村民建房选址应当避开公路建筑控制区、铁路线路安全保护区、电力线路保护区、饮用水水源一级保护区、重要旅游景区景点、风景名胜区、历史文物保护单位等重点区域范围。

第十六条 村民建房用地实行计划管理。乡镇人民政府审核村民建房申请，应当符合村民建房年度用地计划指标。

第十七条 农村村民一户只能拥有一处宅基地，面积按照如下标准执行：平原地区和城市郊区每户不得超过 80 平方米，丘陵地区每户不得超过 120 平方米，山区每户不得超过 150 平方米。

现有宅基地面积在规定标准之内，且符合规划要求的村民建房，并且可以在原址新建、扩建或者重建的不得易地新建。

农村村民经批准易地建房的，应当在房屋竣工后 6 个月内拆除原宅基地上的建筑物、构筑物和其他附着物；参加集体建房的，应当在新房分配后 6 个月内拆除原宅基地上的建筑物、构筑物和其他附着物。原宅基地由村民委员会或者具

有宅基地所有权的农村集体经济组织依法收回。

第十八条 进城落户的农村村民可以依法自愿有偿退出宅基地。经村民委员会或者具有宅基地所有权的农村集体经济组织同意，农村村民可以在本集体经济组织内部向符合宅基地申请条件的村民转让宅基地。

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，农村集体经济组织、村民委员会可以依法开展闲置宅基地和闲置住宅整治，整治出来的土地优先用于满足农村村民新增宅基地的需求。

第三章 用地建房审批

第十九条 县（区）人民政府应当按照“以成员认定、以户取得、一户一宅”的原则，制定本行政区域认定农村宅基地分配资格的指导性意见，指导农村宅基地分配制度的建立和完善。

第二十条 村民委员会应当建立宅基地分配资格登记台账制度，按照村民申请、村民委员会审核、公示公开认可的程序，确定符合资格的申请人并纳入资格名录库，实行一年一次动态管理。纳入资格名录库的，才能取得或者受让宅基地使用权。资格名录库应当定期上报乡镇人民政府备案。

第二十一条 农村村民符合下列条件之一的，可以以户为单位申请用地建房：

（一）同户居住家庭，因家庭成员已达到法定结婚年龄，需要建房分户居住的；

（二）原有的宅基地占地面积未达到本办法规定的宅基地占地面积标准，需要在原址改建、扩建或者易地新建的；

（三）因村镇规划调整、国家、集体建设需要或者移民搬迁，需要易地新建的；

（四）原有住房因自然灾害或者其他原因损毁，需要易地新建的；

（五）属危旧住房需要拆除重建的；

（六）法律、法规规定的其他情形。

第二十二条 农村村民申请用地建房，应当持下列资料向村民委员会提出申请：

（一）按照要求填写的农村村民用地建房申请表；

（二）申请人的身份证及户口簿；

（三）申请易地新建住房的，需提交同意退出原宅基地承诺书，除分户居住或其它不需拆除原宅基地上建筑物的情形外，还需提交限期拆除其地上建筑物并交还村民委员会或者具有宅基地所有权的农村集体经济组织使用的承诺书。

农村村民用地建房申请表格式，由市农业农村主管部门会同自然资源、住房和城乡建设主管部门制定。

本条规定的申请文件可以通过信函、传真、电子数据交换和电子邮件等方式提出。

第二十三条 村民委员会收到村民用地建房申请后，应

当进行资格审查；符合条件的，应当自收到申请后 10 个工作日内按照国家 and 省的有关规定进行讨论确定，并在申请人所在村或者村民小组张榜公示，公示期不少于 5 个工作日。公示期间无异议的，由村民委员会在申请表上签署意见后，连同有关申请资料、讨论记录、公示资料一并报乡镇人民政府。

第二十四条 农村集体经济组织或者村民委员会申请集体建房的，填写农村村民用地建房申请表，连同集体建房用地使用证明、建设方案一并报送乡镇人民政府。

第二十五条 乡镇人民政府应当自收到申请资料之日起 20 个工作日内按照下列程序分别作出处理：

（一）申请宅基地建房的，由乡镇人民政府审批后报县（区）人民政府备案；

（二）申请使用农用地建房或者申请集体建房的，由乡镇人民政府提出审核意见，经县（区）人民政府批准，报市人民政府备案；

（三）涉及削坡建房的，乡镇人民政府应当先进行风险评估，通过评估后再审批。

（四）涉及占用农用地、未利用地的，由村民委员会在每年的最后一个季度，将本村下一年度涉及农用地、未利用地转用需求上报至乡镇人民政府，乡镇人民政府统一提交县（区）人民政府，由县（区）人民政府统筹组织办理农用地转用审批手续。

符合条件、资料齐全决定批准的，由接受委托发证的乡镇人民政府核发乡村建设规划许可证，并报县（区）自然资源主管部门备案。

材料不齐全的，书面通知村民委员会和申请人限期补正，逾期不补正的，视为撤回申请。

第二十六条 村民用地建房申请有下列情形之一的，不予批准：

- （一）不属于本村村民的；
- （二）不符合一户一宅规定或者不具备分户条件的；
- （三）已有一处宅基地且面积不低于每户宅基地限额标准的；
- （四）将宅基地、原有住房出卖、出租、赠与他人或者以其他形式转让的；
- （五）申请易地新建住房未承诺退出原有宅基地的；
- （六）已参加集体建房再申请个人建房的；
- （七）削坡建房未通过风险评估的；
- （八）不符合本办法第十四条、第十五条规定的；
- （九）不符合国土空间规划、村庄规划的；
- （十）法律、法规规定的其他不予批准的情形。

不予批准决定应当通知申请人，说明理由，并告知其陈述、申辩权及法律救济途径。

第二十七条 城镇居民不得购买农村宅基地。

第二十八条 乡镇人民政府和村民委员会应当及时公

布村民用地建房的审批结果，接受社会监督。

第二十九条 村民用地建房未取得乡村建设规划许可证的，不得开工建设。

第四章 建设管理

第三十条 市、县（区）住房和城乡建设主管部门应当加强对农村建筑工匠的管理,建立农村建筑工匠质量安全责任追究制度，健全农村建筑工作责任主体信用档案，规范农村建筑工匠管理。

县（区）住房和城乡建设主管部门应当根据本地区实际情况，组织编制或者参照推广上级住房和城乡建设主管部门印发的农村住房设计通用图集，组织编制农村住房设计建设标准规范和技术导则、乡村规划设计师和农民工匠队伍建设行动方案以及其他必要指导文件，将村民建房活动纳入规范化管理。

乡镇人民政府应当加强对村民建房流程管理，及时提供服务，做到建筑放样到场、基槽验收到场、施工过程到场、竣工验收到场。

第三十一条 村民建房应当严格按照乡村建设规划许可证规定的位置、面积、层数、标高、立面和范围进行施工，不得擅自变更；确需变更的，应当经原审批机关同意，并办理变更手续。

县（区）自然资源主管部门应当根据当地实际，对村民住房建设的建筑面积、层数等作出基本管控要求：建筑总面积不得超过 350 平方米，建筑层数不得超过三层半。

第三十二条 村民建房施工现场应当悬挂告示牌，载明建设规划许可的主要内容和图件，接受政府、村民组织和村民的监督。

第三十三条 县（区）住房和城乡建设主管部门负责免费提供和推荐使用农村住房通用设计图集图纸，可以通过网络信息等平台供建房村民查询下载。

村民建设 2 层或者 2 层以上住房的，应当使用具备资质的设计单位设计或者经其审核的施工图，或者应当使用农村住房通用设计图集；建设 1 层住房的，鼓励使用具备资质的设计单位设计的施工图或者农村住房通用设计图集。

第三十四条 建房村民取得乡村建设规划许可证以及农村住房设计图纸后，可以向乡镇人民政府申请免费放样服务。乡镇人民政府应当自收到申请之日起 7 个工作日内，按照乡村建设规划许可证确定的建房用地位置和允许建设的范围进行放样。

第三十五条 农村住房建设应当选择经过建筑技能培训、满足技能要求的农村建筑施工人员或者有资质的建筑施工企业施工。

第三十六条 建筑施工企业或者农村建筑工匠应当按照设计图纸、施工技术标准和操作规程施工，在施工中采取

安全施工措施，及时发现和消除施工、消防等安全隐患。

第三十七条 鼓励农村住房建设推行监理制度。建房村民可以委托具有房屋建筑工程监理或者设计资质的单位或者注册监理人员、设计人员对住房施工进行监理。

第三十八条 村民建房完工后，应当向乡镇人民政府申请竣工验收。乡镇人民政府自收到申请之日起5个工作日内，应当安排工作人员实地核查规划和用地要求的履行情况，符合规划许可和用地要求的，依法完成验收手续，出具验收意见书。

经验收合格的，乡镇人民政府应当将验收意见书及相关资料报送县（区）自然资源主管部门备案。

第三十九条 村民建房完成房屋竣工验收手续后，可以依法申请办理不动产确权登记，由县（区）不动产登记机构核发证书。

村民拆除原有房屋、退还原有宅基地的，应申请注销原不动产权利证书。

第五章 法律责任

第四十条 有关行政机关及其工作人员，违反本办法规定，不履行或者不正确履行农村村民住房建设管理职责的，由本级人民政府、上级主管部门或者监察机关责令改正；情节严重的，对负有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。

第四十一条 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建设的，由乡镇人民政府按照《中华人民共和国城乡规划法》的有关规定处理。

第四十二条 村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建设住房的，由县（区）农业农村主管部门按照《中华人民共和国土地管理法》的有关规定处理。

建房超过本办法规定宅基地面积部分，多占的土地按照非法占用土地处理。

新建房屋竣工后，不按规定拆除原有房屋、退还原有宅基地的，按照非法占用土地处理。

第四十三条 村民建房的工程质量和施工安全不符合有关法律、法规和规章规定的，由县（区）住房和城乡建设主管部门按照有关规定处理。

第六章 附则

第四十四条 江东新区、市高新区管理委员会对农村村民住房建设的管理职责，由市人民政府另行规定。

县（区）人民政府可以根据本办法，制定本行政区域农村村民住房建设管理实施细则。

第四十五条 本办法自2020年6月1日起施行。之前市人民政府颁布的关于农村宅基地和村民住房建设管理规定

与本办法不一致的，以本办法为准。