河源市农村宅基地和村民住房建设

管理办法（征求意见稿）

1. 总则

第一条【立法目的和依据】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》《广东省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》《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【适用范围】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，是指具有本市常住户口的本市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、集体建房和农民公寓建设。
 第三条【基本原则】村民建房应当遵循规划先行、一户一宅、适用美观、节约用地、保障安全、保护环境的原则。

第四条【政府职责】市、县（区）人民政府（含开发区管理委员会，下同）负责本行政区域内村民建房的监督管理，履行相关法律法规规定的职责。将村民建房纳入国土空间规划、村庄规划；在编制国土空间规划前，村民建房应该纳入城乡规划、土地利用总体规划。建立农村宅基地及村民建房管理的联合工作制度和综合执法机制，将所需工作经费纳入本级财政预算。

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。依法办理村民建房的许可审批或者审核手续；可以接受县（区）自然资源行政主管部门委托，审核发放《乡村建设规划许可证》；参与村民建房的开工查验和竣工验收；接受县（区）建设行政主管部门委托，负责村民建房安全质量的现场指导和检查；承担查处村民违法用地建房的主要责任。
 第五条【部门职责】市、县（区）农业农村行政主管部门负责农村宅基地改革和管理有关工作，制定农村宅基地和村民建房管理相关配套制度措施，指导同级政府有关部门协同做好宅基地和村民建房管理工作，负责村民非法占地建房的查处，根据实际需要，可以会同有关部门开展联合执法工作。

自然资源行政主管部门负责农村宅基地规划和《乡村建设规划许可证》核发，负责不动产确权登记工作。

住房和城乡建设行政主管部门负责本行政区域内村民建房活动的质量监督管理，负责农村建筑工匠的技术指导和管理工作。

水利、人社、公安、消防等有关行政主管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。

第六条【简政措施】市、县（区）人民政府应当整合相关部门职能，设立乡镇农村宅基地用地和村民建房管理服务机构，统一受理农村宅基地用地和村民建房申请，简化审批流程，实行一站式办理许可审批或者审核事项。

　　第七条【鼓励引导】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，推广村民集体建房和农民公寓建设，提高农村建设用地的使用效率。

第八条【宣传教育】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、建设管理相关法律法规知识的宣传教育，提高村民依法用地建房的意识。

第九条【社会监督】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的义务，并有权对村民违法建房的行为提出投诉、检举和控告。

1. 规划、选址及用地标准

第十条【规划编制和衔接】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、村庄规划，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，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。

第十一条【规划要求】村民建房应当符合乡镇国土空间规划和村庄规划，应当使用原有的宅基地、集体建设用地、村内空闲地、荒坡地、废弃地和未利用地，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）人民政府或者其授权的行政主管部门审批。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。确需调整或修编的，按照法定程序进行。

 第十二条【选址要求一】村民建房应当按照规划选址，避开地质灾害隐患区、地震活动断裂带、河道行洪区等危险区域，尽量避开削坡建房，禁止在高山陡坡切坡建房。

第十三条【选址要求二】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。

第十四条【用地计划】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。

第十五条【宅基地面积标准】农村村民一户只能拥有一处宅基地，新批准宅基地的面积按如下标准执行：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。宅基地地上房屋层高和建筑面积标准，由县（区）人民政府规定。

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，应当按照有关规定申请在原址改建、扩建或者重建，不得易地新建。
　　农村村民经批准易地建房的，应当在新房竣工后3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3个月内拆除原宅基地上的建筑物、构筑物和其他附着物。原宅基地由具有宅基地所有权的农村集体经济组织或者村民委员会依法收回。

第十六条【宅基地有偿退出和转让】进城落户的农村村民可以依法自愿有偿退出宅基地。经具有宅基地所有权的农村集体经济组织或者村民委员会同意，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开展闲置宅基地整治，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。

1. 用地建房审批

第十七条【资格管理】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，制定本行政区域农村宅基地分配资格的具体条件和认定规则，指导农村宅基地分配制度的建立和完善。

第十八条【资格登记】具有宅基地所有权的农村集体经济组织或者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，确定合资格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。

　第十九条【申请条件】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，因兄弟姐妹或者子女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的百分之八十，需要在原址改建、扩建或者易地新建的；

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）法律、法规、规章规定的其他情形。

 第二十条【申请文件】农村村民申请用地建房，应当持下列资料向具有宅基地所有权的农村集体经济组织或者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）申请在原址改建、扩建、重建住房的，需提交原宅基地使用证明；申请易地新建住房的，需提交原宅基地使用证明和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》格式由市农业农村行政主管部门统一制定。

第二十一条【审查程序】农村集体经济组织或者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个工作日内提交村民会议或者村民代表会议讨论，经到会人员过半数讨论同意后，在申请人所在村或者村民小组张榜公示，公示期间不少于5个工作日。公示期间无异议的，由村民委员会签署同意后，连同有关申请资料、村民会议或者村民代表会议讨论记录、公示资料一并报乡镇人民政府审核批准。

第二十二条【集体建房申请】农村集体经济组织或者村民委员会拟申请集体建房的，应当将建设方案提交村民会议或者村民代表会议讨论，经到会人员过半数讨论同意后，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审核。

第二十三条【审批程序】乡镇人民政府应当自收到申请资料之日起20个工作日内分别作出处理：对拟使用原有的宅基地、农村存量集体建设用地、村内空闲地、荒坡地、废弃地和未利用地建房的，由乡镇人民政府审批，报县（区）人民政府备案；对拟使用农用地、林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，报县（区）人民政府批准，报市人民政府备案。涉及占用农用地、林地的，应当先依法办理农用地、林地转用审批手续。涉及削坡建房的，乡镇人民政府应当先进行风险简易评估，对可能引发地质灾害的，监督建房者完成防护设施建设后，再上报审批。

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）自然资源行政主管部门备案。

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。

第二十四条【不予批准情形】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、原有住房出售、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；

已参加集体建房再申请个人建房的；

削坡建房的削坡坡角大于45度，未按规定完成防护设施建设的；

不符合第十二条、第十三条规定的；

不符合国土空间规划的；
　　（十）法律、法规、规章规定的其他不予批准的情形。

城镇居民不得购买农村宅基地。

不予批准决定应当通知申请人，说明理由，并告知其法律救济途径。
 　第二十五条【审批结果公布】乡镇人民政府和村民委员会应当及时公布宅基地建房的审批结果，接受社会监督。

第二十六条【证书时效】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。

村民自取得《乡村建设规划许可证》之日起1年内未开工建房的，原《乡村建设规划许可证》失效。
 第二十七条【集体建房报批程序】村民申请集体建房的，由所在地村民委员会统一向乡镇人民政府申请办理用地建房审批手续。

1. 建设管理

第二十八条【政府管理职责】市、县（区）住房和城乡建设行政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）住房和城乡建设行政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。

第二十九条【建设要求】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、层次、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。

第三十条【挂牌施工】村民建房施工现场应当悬挂告示牌，公布建房楼层、面积、彩色立面图、材质等信息，接受政府和其他村民的监督。

　　第三十一条【施工图纸】村民建造两层或者两层以上住房的，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，或者免费使用住房和城乡建设行政主管部门推荐的农村住房通用设计图集；对建造一层住房的，鼓励使用具备资质的设计单位设计的施工图或者城乡建设行政主管部门推荐使用的农村住房通用设计图集。
　　县（区）住房和城乡建设行政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，通过网络信息等平台供建房者查询下载。

第三十二条【放样服务】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或者镇土地管理机构申请免费放样服务。乡镇人民政府或者镇土地管理机构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》确定的宅基地位置和允许建设的范围进行放样。
 第三十三条【施工资质】　建设四层或者四层以上住房的，建房村民应当委托具有相应资质的建筑施工企业施工；建设三层以下农村住房的，也可以委托具有相应资质或者相应技能的农村建筑工匠施工。建房村民与建筑施工企业或者农村建筑工匠应当签订施工合同，明确双方的权利、义务，约定农村住房保修期限和保修责任。
　　第三十四条【施工安全】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。
 村民建房施工质量和安全，由施工方或者施工承包方负责。
 第三十五条【施工监理】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。
　　第三十六条【竣工验收】村民建房完工后，应当向乡镇人民政府或者镇土地管理机构申请竣工验收。乡镇人民政府或者镇土地管理机构自收到申请之日起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，乡镇人民政府或者镇土地管理机构应当将验收意见书及相关材料分别报送县（区）农业农村行政主管部门备案。

第三十七条【旧地收回】村民申请易地新建住房的，除依法不需拆除原宅基地上建筑物的情形外，在房屋竣工验收后应当履行承诺，在规定期限内自行拆除原宅基地上的建筑物。原宅基地由村民委员会收回后统一安排使用。
 第三十八条【不动产登记】村民建房完成房屋竣工验收手续后，应当依法申请办理不动产确权登记，由县（区）不动产登记机关颁发房地一体的宅基地使用权和房屋所有权证书。

1. 监督管理

第三十九条【政府监督职责】市、县（区）人民政府应当建立农村宅基地和村民建房管理联合工作制度，建立农业农村、自然资源、住房和城乡建设、林业、水利、生态环境、城市管理、公安、消防、供水、供电、供煤气等多部门参与的综合执法机制，加强信息资源共享和连通，完善农村违法用地建房巡查、制止、治理、监督管理、查处执法流程。

第四十条【督查考核】市、县（区）人民政府应当将农村宅基地和村民建房管理工作纳入政府实绩绩效考核体系，建立健全考核奖惩机制，考核结果与市、县（区）、乡镇人民政府年度绩效考核挂钩。

第四十一条【部门监督职责】市、县（区）人民政府农业农村行政主管部门对违反农村宅基地管理法律、法规的行为进行监督检查的，适用土地管理法规关于自然资源主管部门监督检查的规定。

县（区）农业农村、自然资源、住房和城乡建设等有关部门应当建立村民违法用地建房投诉举报制度，设立投诉举报电话、信箱、电子邮箱等，定期对村民用地建房情况开展检查、督查。

第四十二条【镇政府监督职责】乡镇人民政府履行日常巡查、监督管理职责。通过开展动态巡查，及时发现并制止违法建设。向村民提供相关法律法规和政策咨询，指导村民委员会通过村规民约、合同协议等形式，实行村民用地建房自治管理。
 第四十三条【村委会监督职责】村民委员会应当建立健全宅基地和村民建房管理制度，指导村民依法实施用地建房活动，及时发现和制止违法建设行为，并向乡镇人民政府报告。

1. 法律责任

第四十四条【主管部门的责任】各级人民政府有关行政主管部门及其工作人员，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。

第四十五条【违反规划管理的责任】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，由县（区）自然资源行政主管部门按照《中华人民共和国城乡规划法》的有关规定处罚。

第四十六条【非法占地建房的责任】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）农业农村行政主管部门依据《中华人民共和国土地管理法》的有关规定，限期拆除在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，责令退还非法占用的土地并恢复原状。
　　建房超过本办法规定建筑面积部分，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、退还宅基地的，按照非法占用土地处理。
　　第四十七条【村民违反质量和安全要求的责任】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）住房和城乡建设行政主管部门依据《中华人民共和国建筑法》的有关规定处罚。

1. 附则

第四十八条【制定标准】县（区）人民政府可以根据本办法，制定本行政区域农村村民建房管理实施细则。

第四十九条【农民公寓管理】农民公寓建设的具体管理办法，由市人民政府另行制定。

第五十条【生效时间】本办法自2020年 月 日起施行。之前市人民政府颁布的关于农村宅基地和村民建房管理规定与本办法不一致的，以本办法为准。