**汕尾市农村建房条例**

**（草案送审稿）**

**第一章  总 则**

**第一条【立法目的和依据】** 为了规范农村住房建设管理，保障农村村民合法居住权益，优化农村人居环境，促进乡村振兴，根据《中华人民共和国民法典》[《中华人民共和国土地管理法》](http://mp.weixin.qq.com/s?__biz=MzI5NTA2OTMxNg==&mid=2247484947&idx=1&sn=8181e90635132b5a03746412d811cf1e&chksm=ec5875f8db2ffcee603d361bf01f8e40487a6c8dbad94bb1d84ad9dbe84b238d56a4c346ae0e&scene=21" \l "wechat_redirect" \t "https://mp.weixin.qq.com/_blank)[《中华人民共和国城乡规划法》](http://mp.weixin.qq.com/s?__biz=MzI5NTA2OTMxNg==&mid=2247487039&idx=1&sn=929b726e3c61c5e629e0a52abcb88be1&chksm=ec587dd4db2ff4c2969434a3de7b4cbd42cfaa01e727a9e1762a90e899678405e120699da390&scene=21" \l "wechat_redirect" \t "https://mp.weixin.qq.com/_blank)[《中华人民共和国乡村振兴促进法》](http://mp.weixin.qq.com/s?__biz=MzI5NTA2OTMxNg==&mid=2247504557&idx=1&sn=95d27cd6cff0523134289ee678148ac7&chksm=ec5ba146db2c2850e60711cc9030d570cea5901f7d7bfc8cdc9691e12be4645a096635f4601f&scene=21" \l "wechat_redirect" \t "https://mp.weixin.qq.com/_blank)《中华人民共和国土地管理法实施条例》等有关法律法规，结合我市实际，制定本条例。

**第二条【适用范围】** 本市行政区域内国土空间规划划定的城镇开发边界以外乡村地区的农村宅基地和农村住房建设管理，适用本条例。

**第三条【定义解释】** 本条例所称农村宅基地，是指农户合法使用或经依法批准，用于建造住宅及其附属设施（包括附属用房和庭院等）的集体建设用地。

本条例所指的农户，是指具有本市农村集体经济组织成员资格的成员户。

本条例所指的农村住房建设，是指农户依法依规原址翻建、改扩建、异址新建等住房建设活动，含农户建房和集体建房等形式。其中农户建房指农户以户为单位，自行申请宅基地建造住房的活动；集体建房，是指农村集体经济组织受农户委托，在村域范围内，统一规划、统一设计、集中建造住房的活动。

**第四条【基本原则】** 农村住房建设应当遵循规划先行、一户一宅、先批后建、节约集约用地的原则。坚持依法管理和村民自治相结合，符合耕地和生态环境保护、建筑安全、实用美观等要求，体现历史文化、地域特色，提升乡村风貌。

**第五条【政府职责】**县级以上人民政府应当加强对本行政区域内农村宅基地和农村住房建设管理工作的组织领导，建立健全协调机制，明确部门管理职责，落实管理人员，并将所需经费纳入财政预算。

镇人民政府负责编制本行政区域内乡镇国土空间规划、村庄规划，宅基地和农村住房建设审批，以及农村住房建设管理和监督工作，建立宅基地用地建房联审联办制度，落实人员和经费。根据法律、法规授权以及县（市、区）人民政府有关行政主管部门的委托，开展宅基地和农村住房建设有关综合执法工作。

**第六条【部门职责】** 县级以上人民政府农业农村主管部门负责农村宅基地改革和管理工作，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，及时将农村住房建设新增建设用地、使用林地需求分别通报同级自然资源、林业部门；参与编制国土空间规划和村庄规划。

 县级以上人民政府自然资源主管部门负责国土空间规划、不动产登记等工作，指导镇宅基地土地利用计划使用、村庄规划编制、乡村建设规划许可管理、违法用地和违反规划的认定与查处等工作。在国土空间规划中统筹安排宅基地用地规模和布局，满足合理的农村住房建设需求，依法办理农用地转用审批和规划许可等相关手续。

县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门负责指导农村村民住房设计、施工、质量安全监督检查和质量验收，组织开展农村建筑工匠培训等工作，引导乡村建筑风貌提升。

水务、林业、文广旅体、交通运输、生态环境、应急管理、人社、财政、民政、供电等主管部门按照各自职责，负责做好农村住房建设管理相关工作。

**第七条【村民自治】** 村（居）民委员会应当协助镇人民政府做好农村住房建设审查、管理和违建执法等工作，并在镇人民政府指导下制定包含乡村风貌、宅基地管理、农村住房纠纷化解、村庄规划等内容的村规民约。

**第八条【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，并有权对违法建房的行为进行投诉、检举和控告。

**第二章  规划及宅基地管理**

**第九条【规划编制】**镇人民政府应当依据国土空间规划编制优化村庄规划，并报上一级人民政府审批。经县（市、区）人民政府批准后的村庄规划作为宅基地审批和规划报建的依据之一。村庄规划报送审批前，应当经村民会议或者村民代表会议讨论同意。

**第十条【用地保障】** 县级以上地方人民政府应当按照国家规定安排建设用地指标，合理保障本行政区域农村村民宅基地需求。

市、县（市、区）、镇国土空间规划和村庄规划应当统筹考虑农村村民生产、生活需求，突出节约集约用地导向，科学划定宅基地范围。

**第十一条【选址避让区域】** 禁止在下列区域进行住房建设：

（一）永久基本农田；

（二）生态保护红线；

（三）传统村落和历史文化名镇、名村的核心保护区；

（四）文物保护单位保护范围；

（五）崩塌、滑坡威胁区，泥石流沟内及沟口，坡度大于二十五度且岩土体结构松散等需要削坡建房的地段；

（六）消防、燃气、电力、泄洪通道、水利设施等规划用地；

（七）法律、法规规定的农村其他不得进行住房建设区域。

**第十二条【占地面积及建设标准】** 一户农户只能拥有一处宅基地。农户建房占地面积每户的标准为：平原地区和城市郊区每户不超过80平方米；丘陵地区每户不超过120平方米；山区每户不超过150平方米。

县（市、区）人民政府可以根据本地实际情况，在以上限额内制定农村住房建设占地面积标准。住房层高和建筑面积标准由各县（市、区）人民政府根据相关规定和本地实际作出限定。

**第三章  申请与审批**

**第十三条【用地审批】**农户建房用地和集体建房用地，由镇人民政府审核批准。涉及占用农用地和未利用地的，村集体应当按法定程序申请办理农用地和未利用地转用审批手续；涉及使用林地的，依法办理使用林地审核审批和林木采伐许可手续；涉及水利、电力、交通、文物保护等部门管理事项的，应当及时征求相关行政主管部门意见。

**第十四条【申请条件】**符合下列条件之一的农户，可以向本集体经济组织申请宅基地：

（一）共同生活居住在同一住址同一户口的农村家庭，因兄弟姐妹或者子女已达到法定结婚年龄，需要建房分开居住的；

（二）现有住房属于危旧房需要拆除重建的；

（三）因国家、集体建设需要迁建或者按政策实行移民搬迁的；

（四）原有住房因灾毁需要重建的；

（五）无自有住房或者现有宅基地面积低于县（市、区）人民政府规定标准的；

（六）法律、法规、规章规定的其他情形。

**第十五条【不予批准情形】** 申请建设住房有下列情形之一的，不予批准：

（一）不是本集体经济组织成员的；

（二）不符合一户一宅的；

（三）不符合乡镇国土空间规划、村庄规划的；

（四）将原有住房出卖、出租、赠与他人或者改作生产经营用途的；

（五）已经参加集中建设住房或者通过征地拆迁已安置的；

（六）申请人有违法用地、违法建设行为未处理结案的；

（七）法律、法规规定不予批准的其他情形。

**第十六条【申请资料】**农户申请建设住房，应当以户为单位持下列材料提出申请：

（一）农村宅基地和建房（规划许可）申请表；

（二）申请人身份证和户口簿；

（三）农村宅基地使用承诺书；

（四）依法应当提供的其他材料。

**第十七条【村组审查】** 农村集体经济组织收到申请后，应当在10个工作日内安排人员到现场查看，召开成员（代表）会议讨论，并将申请理由、拟用地位置和面积、相邻权利人意见、成员（代表）会议决定等情况在农户所在小组公示不少5个工作日。公示无异议或异议不成立的，农村集体经济组织应当在5个工作日内将申请资料、核查意见、公示情况等交村（居）民委员会审核。村（居）委会应在5个工作日内对农村集体经济组织的审核情况和公示情况进行核查，出具核查意见，连同申请材料一并报送镇人民政府审批。

申请材料不符合规定要求的，农村集体经济组织和村（居）民委员会应当在收到申请之日起5个工作日内指导申请人补正。农村集体经济组织和村（居）民委员会逾期未按本规定出具核查意见或者报送申请材料的，由镇人民政府责令改正。

镇人民政府在审批过程中，发现农村集体经济组织或者村（居）民委员会出具的核查意见不实的，应当责令重新核查。

没有设立农村集体经济组织或者住房建设申请事项已经统一由村（居）民委员会组织办理的，农户直接向村民小组或村（居）民委员会提出申请，依照上述程序办理。

**第十八条【乡镇审批】**镇人民政府应当设立农村住房建设联审联办窗口，自收到申请之日起10个工作日内及时组织审核和现场勘察:

1. 审查申请人是否符合申请条件、拟用地是否符合宅基地合理布局要求和面积标准、宅基地和建房的相关规划许可申请是否经过审核公示；
2. 建房用地是否符合国土空间规划、村庄规划或者城镇详细规划以及相关专项规划、国土空间用途管制要求；
3. 住宅设计是否符合建筑工程安全标准，建筑风格是否符合当地乡村风貌指引要求。

经审核符合规定条件的，按相关规定办理建房的相关规划许可，并在5个工作日内出具农村宅基地批准书；审查不通过的，应当在5个工作日内书面告知建房申请人并说明理由。

镇人民政府应当在政府网站或者办公场所等公布公示办理流程及工作职责和办理期限。

镇人民政府应当及时将审批结果在申请人所在村集体经济组织范围内予以公告，公告期不少于5个工作日，接受群众监督。

**第十九条【核发建房规划许可】** **农户建房的《乡村建设规划许可证》由市、县人民政府自然资源主管部门核发或者委托镇人民政府核发。《乡村建设规划许可证》应当载明地块位置、用地范围、用地性质、建筑面积、建筑高度、建筑层数等内容。**

**第四章  建设管理**

**第二十条 【建房引导】** 县（市、区）住房和城乡建设主管部门应当向农户和农村建筑工匠免费提供住宅户型图，鼓励推广使用。农户未采用政府免费提供的住宅户型设计图的，应当提供合格的住宅建设工程设计方案与图纸。

县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门应当提供农村住房建设施工合同示范文本，镇人民政府和村（居）民委员应当引导农户与施工人员签订施工合同。

**第二十一条【放线服务】** 农户要在取得农村宅基地批准书和乡村建设规划许可证后，向镇人民政府提交政府免费提供的住宅户型设计图或者住宅建设工程设计方案与图纸，向镇人民政府申请放线服务。镇人民政府应当自受理申请之日起5个工作日内，会同村（居）民委员会工作人员、申请人按批准用地和规划许可进行实地丈量，确定具体建房位置，对申请人建房现场钉桩、放线。

镇人民政府在施工现场设立住房建设监督牌，将户主信息、施工方信息、批准的用地面积、房基占地面积、建筑面积、建筑高度、四至范围等内容进行公示。

**第二十二条【施工要求】** 农户应当委托具有相应资质的建筑施工企业施工，或者选择经过技能培训的农村建筑工匠施工，并与承建方签订建房协议，明确工程质量安全责任。

建筑施工企业或者农村建筑工匠应当对农村住房建设质量负责，严格按照设计图纸、房屋质量安全规范、施工技术标准和操作规程施工，确保施工质量和安全，不得偷工减料，不得使用不符合工程质量安全要求的建筑材料、建筑构配件和设备，不得无图施工或者擅自变更设计。

施工现场应当做好安全防范工作，防止发生安全事故。鼓励农户或者施工单位为建房作业人员购买意外伤害险、雇主责任险等商业保险。

**第二十三条【质量与安全监督】** 镇人民政府负责对农村住房建设的质量安全、施工安全的监督和管理，及时制止不规范的施工行为，督促消除建房安全隐患，村（居）民委员会予以协助。

**第二十四条【工匠培训】** 县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门应当对农村建筑工匠提供专业技能和安全知识等培训工作，并建立农村建筑工匠名录、数据库，记录农村建筑工匠基本信息、奖励惩戒、行政处罚等信息，与镇人民政府实现信息共享。人力资源和社会保障部门按规定给予培训经费补贴。

**第二十五条【绿色节能管理】**鼓励农村住房建设采用新型建造技术和绿色建材，引导农户建设功能现代、结构安全、成本经济、绿色环保、与乡村环境相协调的宜居住房。

**第二十六条【规划核实与竣工验收】** 农户建房完工后，应当向镇人民政府提出规划核实申请，镇人民政府应当在收到核实申请之日起20个工作日内组织人员对用地和规划审批内容进行依法核实，并在《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》提出核验意见。

规划核实通过后，农户应当组织参建各方进行竣工验收，填写房屋建筑工程验收意见表；工程竣工验收合格的，建房农户将建房资料报村（居）民委员会，由村（居）民委员会向镇人民政府备案。镇人民政府应当对农户组织竣工验收予以指导。

规划核实和竣工验收通过的，镇人民政府出具验收意见表，报送县级人民政府农业农村、自然资源、住房城乡建设等行政主管部门备案。

农村非低层住宅工程竣工验收，按照《建设工程质量管理条例》《广东省建设工程质量管理条例》规定执行。

**第二十七条【不动产登记】** 规划核实和竣工验收通过后，农户应当凭《乡村建设规划许可证》《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》和其他相关材料向所辖地不动产登记机构申请办理不动产登记，符合登记条件的，由所辖地不动产登记机构办理登记，核发不动产权证书。核查不合格的，镇人民政府应当书面通知农户，提出整改意见。

**第二十八条【异地建新】** 经批准异地建设住房的，农户原宅基地上的建筑物、构筑物和其他附着物经村集体评估后，具备利用价值的，在充分尊重民意的前提下，经村集体与农户沟通协商，农户同意并签订自愿放弃原宅基地上的建筑物、构筑物和其他附着物所有权的承诺书后，由农村集体予以无偿回收利用；不具备利用价值的，由农户在新房屋竣工后或在新房分配3个月内拆除原宅基地上的建筑物、构筑物和其他附着物。原宅基地由村（居）民委员会或者农村集体经济组织依法收回。

异地新建住房的农户的原宅基地退回集体经济组织后，新建住房办理不动产登记时一并办理原宅基地使用权注销登记。

**第五章  集体建房**

**第二十九条【建设主体】** 农村集体经济组织是农村集体建房的建设主体，负责编制建设方案、落实用地来源、筹措资金、组织建设、分配住宅、回收宅基地等工作。

**第三十条【参与集体建房条件】** 符合下列情形之一的农户，可以申请分配集体建房：

（一）未分配宅基地，且符合“一户一宅”宅基地申请政策的；

（二）与具有宅基地所有权的农村集体经济组织协商一致，依法自愿退出原有宅基地的；

（三）原住房不符合村庄规划或者因国家、集体建设需要搬迁的，或者因自然灾害等原因有集中安置意愿的；

（四）经县级人民政府认定的其他情形。

**第三十一条【集体建房要求】** 农村集体建房应符合下列要求：

（一）须符合法律法规及国家有关技术规范要求。

（二）农村集体建房可参照城市居住区规范要求，按实际需要建设多种户型，满足不同农户家庭的住房需求。

（三）集体建房规模以实际需求为基准，可按实际需求上浮10%以内进行建设和预留。

**第三十二条【集体建房程序】** 农村集体建房的应按下列程序申报：

（一）农村集体经济组织编制建房方案，方案应当包括规划选址情况、建房规模、建设计划、资金筹措、成本核算、住宅分配等内容。

（二）建房方案应当公开征求本集体经济组织成员意见，并经成员大会表决通过。

（三）农村集体经济组织应当将表决通过的集体建房方案予以公示，公示期不少于5个工作日。公示结束后提交村（居）民委员会，村（居）民委员会对材料的真实性、是否经过成员大会表决及公示程序等出具书面意见及建议后上报镇人民政府。

（四）镇人民政府对报送的材料提出意见后报市、县（市、区）人民政府。市、县（市、区）人民政府组织自然资源、住房城乡建设、农业农村等主管部门提出意见。市、县人民政府或者镇人民政府认为建房方案需要修改的，应当在收到方案后10个工作日内提出书面修改意见，农村集体经济组织应当按照市、县（市、区）人民政府和镇人民政府的意见进行修改。

（五）农村集体经济组织根据建房方案，依法申请办理集体建房用地批准手续和建房的相关规划许可。

（六）建筑工程开工前，建设单位应当按照《建设工程质量管理条例》《建筑工程施工许可管理办法》规定办理施工图审查和申请领取施工许可证。

（七）集体建设房屋的竣工验收，按照《建设工程质量管理条例》《广东省建设工程质量管理条例 》规定执行。集体建设的房屋经过验收合格后方可交付使用。

**第三十三条【集体建房不动产登记】** 集体建设的房屋经过合法审批和验收合格后，可依法申请办理不动产登记。农村集体经济组织先行申请宅基地使用权及房屋所有权首次登记；农村集体经济组织与农户共同申请办理宅基地使用及房屋所有权转移登记。

**第六章  退出和流转**

**第三十四条【收回与补偿】** 下列宅基地的使用权，由村级组织向镇人民政府申请批准后，可以收回，村级组织应当根据宅基地上附着物的评估价格对宅基地使用权人给予补偿：

（一）实施村庄规划进行旧村改造需要调整的宅基地；

（二）建设乡村公共设施和公益事业需要占用的宅基地。

**第三十五条【盘活利用】** 鼓励村集体和农户盘活利用闲置宅基地和闲置房屋，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开展经营的，要严格遵守民法典的规定，租赁期限不得超过二十年。

在尊重农户意愿并符合规划的前提下，鼓励村集体积极稳妥开展闲置宅基地整治，整治出的土地优先用于满足农户新增宅基地需求、村庄建设和乡村产业发展。闲置宅基地盘活利用产生的土地增值收益全部用于农业农村发展。

镇人民政府、村（居）委员会和农村集体经济组织应当督促集中安置、异地新建住宅的农户及时退回原宅基地。

允许各类返乡下乡人才在符合国家、省农村宅基地管理规定与相关规划的前提下和当地农民合作改建自住房。

**第三十六条【流转条件】** 符合下列条件的，农户可以通过转让、赠与、互换等方式在同一集体经济组织内部流转宅基地：

（一）符合镇、县（市、区）、市国土空间规划和村庄规划以及相关专项规划、用途管制要求；

（二）宅基地使用权权属清晰无争议；

（三）受让方、受赠方符合宅基地申请条件，互换双方符合一户一宅规定；

（四）法律法规规定的其他条件。

**第三十七条【流转程序】** 通过转让、赠与、互换等方式流转宅基地的，应当经农村集体经济组织、村级组织审核同意后，双方当事人应当签订书面协议，转让、赠与、互换的程序：

（一）转让、赠与、互换宅基地的双方当事人应当同时向所在农村集体经济组织申请，经成员（代表）会议同意后，由所在农村集体经济组织将双方的相关信息公示不少于5个工作日，公示无异议或者异议不成立的，报送村级组织审核。

（二）村级组织审核通过的，由宅基地转让、赠与、互换双方当事人签订书面协议。

（三）转移登记。以转让、赠与、互换方式流转的，当事人应当按照相关要求办理不动产转移登记。

**第三十八条【宅基地退出】** 县级以上人民政府可以根据当地实际情况制定农村宅基地使用权人退出宅基地的具体办法，采取多种形式鼓励进城落户或者拥有多处宅基地的农户依法自愿有偿退出宅基地。

**第七章  监督检查**

**第三十九条【目标考核】** 市、县（市、区）人民政府建立宅基地和农村住房建设管理考核评价制度，对下级人民政府和本级有关部门宅基地和农村住房建设管理工作进行考核。

**第四十条【监督主体及职责】** 县（市、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（城市综合执法部门）和镇人民政府应当建立健全农户建房动态巡查和违法违规举报制度，及时发现、制止和查处辖区内各类违法违规建房行为，设立举报电话、举报信箱、电子邮箱等投诉举报渠道。

村（居）民委员会或农村集体经济组织发现农户有违法建房行为的，应当劝阻其停止违法行为，并及时向镇人民政府报告。

**第四十一条【档案与信息化管理】** 县（市、区）人民政府农业农村主管部门应当建立宅基地统计调查制度，逐步建立宅基地基础信息数据库和管理信息系统，推进宅基地申请、审批、流转、退出、违法用地查处等的信息化管理。

镇人民政府应当建立农村住房建设管理档案，实行一户一档、永久保存。农村住房建设管理档案应当包含宅基地用地、建设规划手续、设计图纸等。

**第八章  法律责任**

**第四十二条【责任追究】** 县级以上人民政府有关部门和镇人民政府的工作人员在农村宅基地和农村住房建设管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，或者对农户建房违法行为巡查不到位、报告不及时、制止查处不力的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

因管理不到位，造成农村住房建设秩序混乱，违法建房多发的，依法依规追究镇人民政府主要负责人的责任。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第四十三条【违反规划的处理】**县级以上人民政府农业农村主管部门负责对违反农村宅基地管理法律、法规的行为进行监督检查。农户未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用宅基地建造住宅的，依据《中华人民共和国土地管理法》六十七条、七十八条规定，由县级以上人民政府农业农村主管部门依法处理。

农户在未获取乡村建设规划许可证的，或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的，依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十五条规定，由镇人民政府责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，可以拆除。

依据省人民政府的决定承接行政处罚权的镇人民政府，按照规定范围、依照法定程序实施行政处罚。

本条例涉及的行政处罚事项，已经按照相对集中行政处罚权有关规定移交城市管理主管部门行使的，由城市管理主管部门进行处罚。

**第四十四条【承建方的责任】**违反本条例规定，农村住房建设承建方无图施工、不按设计图纸施工或者擅自变更设计图纸的，由镇人民政府责令限期整改；情节严重的，由县（市、区）住房和城乡建设主管部门处以两千元以上一万元以下的罚款。

农村住房建设承建方向未取得宅基地用地审批或者乡村建设规划许可的农户提供施工服务的，由镇人民政府责令限期整改；情节严重的，处以两千元以上一万元以下的罚款。

**第四十五条【法律援引】**违反本条例规定的其他行为，法律、法规已有处罚规定的，适用其规定。

**第九章  附  则**

**第四十六条【特殊区域】**红海湾经济开发区管委会、华侨管理区管委会根据本条例及授权参照县级人民政府权限执行；街道办事处根据本条例参照镇人民政府权限执行。

**第四十七条【生效时间】**本条例自   年  月  日起施行。