**附件1：**

**汕尾市农村建房条例**

**（征求意见稿）**

**第一章  总 则**

**第一条【立法目的和依据】** 为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》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国乡村振兴促进法》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集体土地上的农村新建、改建、扩建、翻建住房及其监督管理活动，适用本条例。

**第三条【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。

**第四条【政府职责】**市、县（市、区）人民政府负责本行政区域内农村住房建设的统筹管理和领导，建立农村住房建设管理工作协调机制，保障农村住房建设管理工作所需人员配备和经费预算。

镇人民政府（街道办事处）负责编制本行政区域内乡镇国土空间规划、村庄规划，宅基地用地审批，以及农村住房建设管理和监督工作，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管理及有关综合执法工作。

**第五条【部门职责】** 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，及时将农民建房新增建设用地、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。

自然资源主管部门负责编制国土空间规划、不动产登记等工作，指导宅基地用地计划指标和乡村建设规划许可管理、镇街村庄规划编制、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。

住房和城乡建设主管部门负责农村住房建设和施工质量、施工安全指导、农村工匠培训等监督、管理和服务工作。

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。

**第六条【村民自治】** 村民委员会应当协助镇人民政府（街道办事处）做好农村住房建设审查、管理等工作，并在镇人民政府（街道办事处）指导下制定有乡村风貌、宅基地管理、农村住房纠纷化解等内容的村规民约。

**第七条【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**

**第八条【规划编制】**镇人民政府（街道办事处）应当依据国土空间规划编制村庄规划，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。村庄规则报送审批前，应当经村民会议或者村民代表会议讨论同意。

**第九条【保障建房需求】 镇人民政府（街道办事处）在乡镇国土空间规划出台之前，村庄规划已在省自然资源厅完成备案的，可按村庄规划审批农村村民住宅建设用地。村庄规划尚未“上图入库”的，村民住宅建设同时满足以下五种情况可视作符合村庄规划：**

1. **不占用生态保护红线和永久基本农田；**
2. **新申请的宅基地位置与现状建设用地范围相邻成片；**
3. **新审批的建设用地规模总量不超过建设用地现状总面积的5%；**
4. **承诺新批准的建设用地在乡镇国土空间规划中落实建设用地规模；**
5. **避开地质灾害隐患点。**

**第十条【用地保障】** 县级人民政府应依法安排农村住宅建设用地指标，合理保障农村住房建设用地的需求。

农村住房建设应当符合乡镇土地利用总体规划、村庄规划，充分利用原有宅基地、空闲地、荒地和其他未利用地。

**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）饮用水源一级保护区；

（三）传统村落、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）各类城市规划控制线范围内；

（七）消防、燃气、电力、泄洪通道、水利设施等规划用地；

（八）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】**村民一户只能拥有一处宅基地。村民建房占地面积每户的标准为：平原地区和城市郊区每户 80 平方米以下；丘陵地区每户 120 平方米以下；山区每户 150 平方米以下。

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。

**第十三条【宅基地盘活利用】** 鼓励农村集体经济组织及其成员通过自营、出租、入股、合作等方式，充分利用闲置宅基地和闲置住宅，发展民宿、农家乐等乡村产业；鼓励进城落户的村民依法自愿有偿退出宅基地。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。

镇人民政府（街道办事处）应当督促集中安置、异地新建住宅的村民及时退回原宅基地。

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。

**第三章  申请与审批**

**第十四条【规划许可】**农村建设住房应当依法取得农村宅基地批准书和乡村建设规划许可证，并按照审批和许可的内容进行建设。涉及占用农用地的，依法办理报批手续。

农村宅基地批准书和乡村建设规划许可证，由县（市、区）人民政府农业农村、自然资源主管部门按照农业农村部、自然资源部规定的格式制发。

**第十五条【申请条件】**属于本集体经济组织成员的村民，符合下列条件之一的，可以向本集体经济组织申请建设住房：

（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住房人均建筑面积低于县（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。

**第十六条【不予批准情形】** 村民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）申请人属于政府集中供养的特困人员的；

（八）法律、法规规定不予批准的其他情形。

**第十七条【申请资料】**村民申请建设住房，应当以户为单位持下列材料向村民小组或村民委员会提出申请：

（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。

**第十八条【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）会议决定等情况在村民所在小组公示不少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、公示情况等交村民委员会审核。村委会应在5个工作日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（街道办事处）审批。

申请材料不符合规定要求的，农村集体经济组织和村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，由乡镇人民政府责令改正。

乡镇人民政府在审批过程中，发现农村集体经济组织或者村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宅建设申请事项已经统一由村民委员会组织办理的，村民直接向村民小组或村民委员会提出申请，依照上述程序办理。

**第十九条【乡镇审批】**镇人民政府（街道办事处）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个工作日后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，按本规定二十一条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（街道办事处）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（街道办事处）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。

**第二十条【分类核发建房规划许可】在村庄规划区范围内建设农村住宅的，由市、县人民政府自然资源主管部门核发或者委托乡镇人民政府核发乡村建设规划许可证。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。**

**在城市、镇规划区范围内利用农村集体所有土地建设农村住宅的，纳入城镇建设统-管理，按照《广东省城乡规划条例》有关建设工程规划许可管理规定，由市、县人民政府自然资源主管部门核发建设工程规划许可证.**

**第二十一条【批文时效】** 农户应当在乡村建设规划许可证和宅基地批准文件签发之日起2年内开工建设。因特殊原因确需延期开工建设的、应当在期限届满前3月内申请延期，延期期限不超过1年。有关延期手续及程序按照《广东省城乡规划条例》的规定执行。

逾期未开工建设的，乡村建设规划许可证和宅基地批准文件自行失效，但不影响农户按照规定的条件和程序重新申请宅基地。

**第四章  建设管理**

**第二十二条【建房引导】** 县（市、区）人民政府应当向建房户和农村建筑工匠免费提供住宅户型图，鼓励推广使用。村民未采用政府免费提供的住宅户型设计图，应当提供合格的住宅建设工程设计方案或者图纸。

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，乡(镇)人民政府和村民委员应当引导村民与施工人员签订施工合同。

**第二十三条【放线服务】** 村民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（街道办事处）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、图纸，向镇人民政府（街道办事处）申请放线服务。镇人民政府（街道办事处）应当自受理申请之日起5个工作日内，会同村民委员会工作人员、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（街道办事处）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。

**第二十四条【施工要求】** 建房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。

建筑施工企业或者农村建筑工匠应当严格按照设计图纸、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。鼓励建房户或者施工企业为建筑施工人员购买意外伤害险、雇主责任险等商业保险。

**第二十五条【质量监督】** 县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门应当加强对农村住房建设质量安全的监督和指导。

镇人民政府（街道办事处）和村民委员会应当加强对农村住房建设的质量安全监督和管理，及时制止不规范的施工行为，督促消除建房安全隐患。

农户应当与承包方签订建房协议，明确工程质量安全责任。承建方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，应当按图施工，遵守操作规程，落实施工安全防护措施，及时发现和消除安全隐患。

**第二十六条【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（街道办事处）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。

**第二十七条【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，引导村民建设功能现代、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。

**第二十八条【完工核验与不动产登记】** 农村住房建设完工后，镇人民政府（街道办事处）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核验，在《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》提出核验意见。核验合格的，农户可以向县级人民政府不动产登记部门申请办理不动产登记；核查不合格的，镇人民政府（街道办事处）应当书面通知农户，提出整改意见。

**第二十九条【异地建新】** 经批准异地建设住房的，村民应当在房屋竣工后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。原宅基地由村民委员会或者农村集体经济组织依法收回。

异地新建住房的村民，应当按照承诺书的承诺拆除原有建筑物，在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  监督检查**

**第三十条【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。

**第三十一条【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和镇人民政府（街道办事处）应当建立健全村民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。

村民委员会或农村集体经济组织发现村民有违法建房行为的，应当劝阻其停止违法行为，并及时向镇人民政府（街道办事处）报告。

**第三十二条【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（街道办事处）应当建立农村住房建设管理档案，实行一户一档。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。

**第六章  法律责任**

**第三十三条【部门责任】** 农村住房建设管理人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，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，依法依规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，造成农村住房建设秩序混乱，违法建房多发的，依法依规追究乡（镇）主要负责人的责任。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第三十四条【违反规划的处理】**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，依据《中华人民共和国土地管理法》七十七、七十八条规定，由县级以上人民政府自然资源、农业农村主管部门依法处理。

　　村民在镇、村规划区域内未经批准未获取乡村建设规划许可证的，或者采取欺骗手段骗取批准取得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，非法占用土地建住宅的，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（街道办事处）责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，可以拆除。

超过本条例第十二条规定的标准，多占的土地以非法占用土地论处。

**第三十五条【承建者的责任】**违反本条例规定，农村建设住房承建方无图施工、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（街道办事处）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。

农村建设住房承建方对建房村民未取得宅基地用地审批或者乡村建设规划许可提供施工服务的，由镇人民政府（街道办事处）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。

**第三十六条【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。

**第三十七条【赋权执法】**依据省人民政府的决定承接行政处罚权的镇人民政府（街道办事处），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。

**第七章  附  则**

**第三十八条【生效时间】**本条例自   年  月  日起施行。2021年1月13日汕尾市人民政府发布的《汕尾市农村宅基地和农村村民住房建设管理办法（试行）》同时废止。