

## 目 录

---

- 常德市人民代表大会常务委员会公告 2020 年第 4 号 ..... ( 1 )
- 常德市农村村民住房建设管理条例 ..... ( 2 )

# 常德市人民代表大会常务委员会公报

2020 年  
第十一号  
(总号: 252)  
2020 年 12 月 8 日编印

---

主办单位: 常德市人大常委会办公室  
地 址: 洞庭大道 1227 号  
邮政编码: 415000



# 常德市人民代表大会常务委员会 公 告

[2020 年第 4 号]

《常德市农村村民住房建设管理条例》已于 2020 年 10 月 29 日常德市第七届人民代表大会常务委员会第三十五次会议通过，2020 年 11 月 27 日湖南省第十三届人民代表大会常务委员会第二十一次会议批准，现予公布，自 2021 年 1 月 1 日

起施行。

常德市人民代表大会常务委员会

2020 年 12 月 2 日

# 常德市农村村民住房建设管理条例

(2020年10月29日常德市第七届人民代表大会常务委员会第三十五次会议通过 2020年11月27日湖南省第十三届人民代表大会常务委员会第二十一次会议批准)

## 目 录

- 第一章 总则
- 第二章 村庄规划的编制和实施
- 第三章 建房申请和审批
- 第四章 建设管理
- 第五章 宅基地管理
- 第六章 法律责任
- 第七章 附则

## 第一章 总 则

**第一条** 为了规范农村村民住房建设管理,切实保护耕地,促进生态宜居美丽乡村建设,根据有关法律法规,结合本市实际,制定本条例。

**第二条** 本条例适用于本市行政区域内城镇开发边界以外集体土地上农村村民住房的新建、改建、扩建及其监督管理。

**第三条** 农村村民住房建设应当坚持规划先行、先批后建、一户一宅、节约集约、生态环保的原则,体现本地历史文化、地域特色和乡村风貌。

**第四条** 市、县(市、区)人民政府领导本行政区域内农村村民住房建设管理工作,应当将村庄规划和农村住房建设图集编制、集中居住区公共配套设施建设、奖励和补助、执法管理等经费纳入本级财政预算。

乡镇人民政府具体负责农村村民住房建设的监督、管理和服务,根据法律法规授权或者有关

部门委托实施村民住房建设的有关行政许可、行政处罚等。

**第五条** 市、县(市、区)人民政府农业农村部门主管农村宅基地改革和监督管理服务工作,农村经营管理机构具体承担相关工作。

自然资源和规划部门负责农村村民住房建设的规划、农用地转用和不动产登记等监督管理工作。住房和城乡建设部门负责农村村民住房建设的设计、施工、质量安全和乡村风貌等监督管理工作。

财政、交通运输、生态环境、水利、林业等部门按照各自职责做好农村村民住房建设的监督管理工作。

**第六条** 村民委员会依法组织制定和实施包含有农村村民住房建设管理内容的村规民约,参与农村村民住房建设的资格认定和审查,协助乡镇人民政府进行相关监督管理。

村民委员会应当建立日常巡查制度,发现农村住房建设违法行为的,应当及时予以劝阻,并向乡镇人民政府报告。

**第七条** 任何单位和个人有权检举或者劝阻农村村民住房建设中的违法行为。

县级以上人民政府农业农村部门和乡镇人民政府应当建立村民违法建设住房举报制度,及时受理 and 调查处理举报线索。

## 第二章 村庄规划的编制和实施

**第八条** 乡镇人民政府应当在本条例实施之

日起一年内，根据本地地形地貌、人文习俗、山水田园分布等实际情况，依法组织编制本行政区域内的村庄规划。

村庄规划应当包括土地利用、产业发展、公共基础设施建设、农村村民住房建设布局、乡村风貌、人居环境整治等内容。

农村村民建设住房应当充分利用原有宅基地、空闲地、荒山、荒坡和其他未利用地，不占或者少占耕地。支持和鼓励有条件的区域逐步推进农村小区、中心村等村民集中居住区建设。

**第九条** 编制村庄规划应当充分尊重村民意愿。村庄规划在报送上一级人民政府审批前，应当召开村民会议或者村民代表会议，并经到会人员的过半数同意。其中，村民会议应当有本村十八周岁以上村民的过半数，或者本村三分之二以上的户的代表参加；村民代表会议应当有三分之二的组成人员参加。

经批准的村庄规划应当自批准之日起二十个工作日内由乡镇人民政府公开。村民委员会应当对已经公开的村庄规划予以公示。

**第十条** 禁止在下列区域规划建设农村住房：

- (一) 生态保护红线范围和永久基本农田区域；
- (二) 河流、湖泊和水利工程管理范围；
- (三) 公路两侧建筑控制区和铁路建筑限界区域；
- (四) 文物保护范围及控制区、历史文化名镇（村）核心保护区和历史文化街管控区域；
- (五) 地质灾害易发区域；
- (六) 需修复的有土壤污染或者有环境污染风险的区域；
- (七) 法律、法规、规章规定禁止住房建设的其他区域。

**第十一条** 农村村民在给水排水、电力电气、燃气等公用设施附近建设住房的，应当根据有关规定保持安全间距。确需在山体附近切坡建房的，应当在乡镇人民政府组织下进行安全评估，采取

防护措施。

### 第三章 建房申请和审批

**第十二条** 乡镇人民政府应当在政府网站、办公场所、村级服务窗口公示农村村民住房建设审批事项的依据、条件、程序、期限、申请材料目录、申请示范文本、免费建筑设计图以及年度用地计划等。

**第十三条** 农村村民建设住房每户使用土地的面积按照省规定的标准执行。

**第十四条** 本集体经济组织成员符合下列条件之一的，可以申请建设住房：

- (一) 农村无住房的；
- (二) 现有住房属危旧房需要拆除重建或者原有住房因灾毁需要重建的；
- (三) 具备分户取得宅基地条件的；
- (四) 向集中居住区搬迁的；
- (五) 法律、法规、规章规定的其他条件。

农村村民有两个以上子女，且一个子女达到法定婚龄的，可以通过分户另外申请取得宅基地，但是其中一个子女必须与父母共用一处宅基地。

**第十五条** 农村村民申请建设住房有下列情形之一的，不得批准：

- (一) 不符合村庄规划的；
- (二) 不符合一户一宅规定的；
- (三) 原住房被征收，已得到安置、补偿的；
- (四) 申请的宅基地权属有争议的；
- (五) 法律、法规、规章规定不予批准的其他情形。

**第十六条** 农村村民建设住房应当先向当地村民委员会提出申请，并提交下列材料：

- (一) 《农村宅基地批准书和乡村建设规划许可证申请表》；
- (二) 申请人身份证和家庭户口簿；
- (三) 住房建设工程设计方案或者由住房和城乡建设部门免费提供的建筑设计图；
- (四) 异地新建房屋的，应当提交在新建房

屋竣工后三个月内拆除原有住房并将宅基地交还集体经济组织的书面承诺；

(五) 法律、法规、规章规定的其他申请材料。

**第十七条** 村民委员会收到村民住房建设申请材料后应当及时核实。土地属村集体所有的，应当召开村民会议或者村民代表会议进行讨论；土地属村民小组所有的，应当召开村民小组会议进行讨论。讨论通过并公示后，由村民委员会出具书面意见，连同申请材料报乡镇人民政府。

**第十八条** 乡镇人民政府应当自收到申请之日起五个工作日内组织审核和现场踏勘。通过全面审查，对符合批准条件的，应当向申请人核发农村宅基地批准书和乡村建设规划许可证；对不符合批准条件的，应当出具不予批准决定书并说明理由。

**第十九条** 农村村民住房建设涉及新增建设用地的，应当依法办理农用地转用审批。占用林地的，应当办理占用林地许可。

经依法批准占用永久基本农田以外耕地的，市、县（市、区）人民政府应当按照有关规定落实耕地占补平衡。

**第二十条** 农村宅基地批准书和乡村建设规划许可证有效期为一年。到期未建设需要延续的，应当在有效期届满三十日前向原核发机关申请办理延期手续，延长期限不得超过一年。

#### 第四章 建设管理

**第二十一条** 人力资源和社会保障部门应当会同住房和城乡建设部门定期组织对农村建筑工匠职业技能的免费培训。农村建筑工匠培训合格的信息由住房和城乡建设部门列入信息管理系统并向社会公示。

**第二十二条** 农村村民住房建设施工前，应当向乡镇人民政府提出现场定位放线申请。乡镇人民政府应当自收到申请之日起五个工作日内，按照农村宅基地批准书和乡村建设规划许可证要

求，组织现场定位放线，核定用地位置和面积。

未经定位放线的，不得开工建设。

**第二十三条** 农村村民应当按照农村宅基地批准书和乡村建设规划许可证载明的内容开工建设。乡镇人民政府发现不按照农村宅基地批准书和乡村建设规划许可证规定建设的，应当下达《责令限期改正通知书》，督促其改正。

**第二十四条** 乡镇人民政府、村民委员会应当指导建设住房的村民与农村建筑工匠或者施工单位签订施工合同，明确相关权利义务，约定质量安全要求、保修期限等内容。

建设住房的村民、农村建筑工匠或者施工单位应当加强建设施工质量和安全管理，使用符合标准的建筑材料、构件和设备。支持新建住房采用装配式建筑。

支持和鼓励建设住房的村民、建筑工匠购买雇主责任险。

**第二十五条** 乡镇人民政府和村民委员会应当加强对农村村民建房的质量安全监督，及时制止不规范的施工行为，督促消除住房安全隐患。县（市、区）住房和城乡建设部门应当加强对农村村民住房建设质量安全的监督和指导。

**第二十六条** 农村村民住房建设竣工后，乡镇人民政府应当依法对农村宅基地批准书和乡村建设规划许可证实施情况进行现场核实，核实合格的，出具核实证明。

承诺拆除原有住房的，承诺期结束后，乡镇人民政府应当就履行承诺的情况进行核实，再出具核实证明。

**第二十七条** 农村村民住房竣工后，凭核实证明可以向不动产登记机构依法申请不动产登记。

#### 第五章 宅基地管理

**第二十八条** 县（市、区）人民政府应当对农村宅基地新增建设用地实行计划管理，保障和安排村民住房建设用地计划。

鼓励农村集体经济组织复垦原宅基地及其他

集体建设用地。原宅基地不再作为宅基地使用的，应当及时组织复垦。

**第二十九条** 县级以上人民政府农业农村部门应当建立农村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。

**第三十条** 符合下列条件的，宅基地可以依法转让：

（一）宅基地已经依法登记；

（二）受让方为本集体经济组织成员且符合本条例第十四条规定的条件；

（三）土地属村集体所有的，应当召开村民会议或者村民代表会议讨论通过；土地属村民小组所有的，应当召开村民小组会议讨论通过；

（四）法律、法规、规章规定的其他条件。

农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准。

**第三十一条** 实行宅基地退出制度。有下列情形之一的，无偿退出宅基地，宅基地由原集体经济组织收回：

（一）宅基地批准后超过许可有效期限未建设住房的；

（二）住房坍塌、拆除两年以上未恢复使用的；

（三）法律、法规、规章规定的其他情形。

集体经济组织成员无偿退出宅基地后，符合申请建设住房条件的，可以重新申请建设住房。

鼓励原集体经济组织成员自愿有偿退出宅基地。自愿有偿退出宅基地的补偿标准，由县（市、区）人民政府根据本地实际作出规定或者由农村集体经济组织与宅基地使用权人协商确定。

## 第六章 法律责任

**第三十二条** 违反本条例规定，有下列情形之一的，对负有责任的领导人员和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：

（一）未依法编制、修改村庄规划的；

（二）未依法办理规划许可和用地审批手续的；

（三）未按规定定位放线、核实施工现场的；

（四）对农村村民违法建设住房行为报告不及时、查处不力的；

（五）其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的。

**第三十三条** 农村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，由县级以上人民政府农业农村部门或者受其委托的乡镇人民政府责令退还非法占用的土地，限期拆除在该土地上新建的房屋，恢复土地原状。

**第三十四条** 村民新建住房后，未在承诺期限内拆除原有住房，违反一户一宅要求的，由乡镇人民政府责令限期拆除原有住房；颁发了乡村建设规划许可证的，应当同时注销；逾期不拆除的，根据《中华人民共和国城乡规划法》第六十五条规定，组织拆除。

**第三十五条** 违反本条例规定，非法转让宅基地的，由县级以上人民政府农业农村部门或者受其委托的乡镇人民政府责令限期改正，没收违法所得，可以并处违法所得百分之十以上百分之二十以下罚款。

## 第七章 附 则

**第三十六条** 常德经济技术开发区、常德高新技术产业开发区、柳叶湖旅游度假区、西湖管理区、西洞庭管理区的管理委员会和桃花源风景名胜区管理局，依照本条例相关规定做好辖区内农村村民住房建设的监督管理工作。

本市街道办事处辖区内农村村民以及国有农场、林场、渔场职工住房建设的监督管理，参照本条例的相关规定执行。

**第三十七条** 本条例自2021年1月1日起施行。

第十一号

第十一号