

# 龙南市人民政府文件

龙府发〔2024〕3号

## 龙南市人民政府 关于印发《龙南市农村住房建设管理办法》的 通 知

各乡镇人民政府，市政府各部门，市属、驻市各单位：

《龙南市农村住房建设管理办法》已经市委、市政府研究同意，现印发给你们，请认真抓好贯彻落实。



# 龙南市农村住房建设管理办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为了规范农村住房建设管理，改善农村人居环境，合理利用土地，促进乡村振兴，根据《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》《江西省农村村民自建房管理办法》《赣州市农村住房建设管理条例》等法律、法规的规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本市行政区域内国土空间规划划定的城镇开发边界以外的农村集体所有土地上，新建、改建、扩建农村住房及其监督管理等活动，适用本办法。

**第三条** 农村住房建设管理应当坚持依法管理和村民自治相结合，遵循保护耕地、规划先行、一户一宅、先批后建的原则，符合安全、卫生、环保等要求。

**第四条** 市人民政府负责本行政区域内农村住房建设的统筹管理和政策制定，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的人员配备和经费预算。

乡（镇）人民政府负责本行政区域内农村住房建设的监督管理和服务工作，组织编制村庄规划，依法开展农村住房建设有关行政审批和执法工作。

**第五条** 自然资源主管部门负责本行政区域内农村住房建

设工作的统筹协调，指导编制村庄规划，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，指导实施乡村建设规划许可、办理农用地转用审批等相关手续，管控引导农村住房建筑风貌，开展不动产登记等工作。

农业农村主管部门负责农村宅基地改革和管理，参与编制村庄规划，指导农村宅基地的合理布局、分配、使用、流转和闲置宅基地、闲置住宅的盘活利用，完善宅基地用地标准，组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查等工作。

住房和城乡建设主管部门负责农村住房设计、建设质量、施工安全的监督管理和技术指导，建立农村建筑工匠培训和管理制度。

水利、林业、乡村振兴、文化广电旅游、交通运输、生态环境、应急管理、财政、民政、气象等部门按照各自职责，共同做好农村住房建设管理相关工作。

市人民政府相关行政主管部门在乡（镇）设立的派出机构，应当配合乡（镇）人民政府做好农村住房建设的审核、管理等工作。

**第六条** 村民委员会和村民小组协助乡（镇）人民政府做好农村住房建设的审查、管理和服务等工作。

村民会议可以制定有关村庄风貌、宅基地管理、农村住房纠纷化解等内容的村规民约。鼓励农村村民理事会对农村住房建设进行自治管理。

**第七条** 任何单位和个人都有遵守国土空间规划、土地管理、建筑管理相关法律、法规的义务，并有权对农村住房建设中的违法行为进行检举和控告。

## 第二章 规划及宅基地管理

**第八条** 乡（镇）人民政府，自然资源、农业农村主管部门应当依据市、乡镇国土空间总体规划组织编制村庄规划，并报市人民政府审批。村庄规划报送审批前应当在村内公告不少于三十日，并经村民会议或者村民代表会议讨论同意。

编制村庄规划应当保护历史文化资源，尊重农村村民意愿。农村住房建筑高度、体量、材料、色彩应当与周边环境相协调，体现地域文化、传承龙南风貌特色。

**第九条** 经依法批准的村庄规划，是管理村域国土空间开发保护、实施国土空间用途管制、核发乡村建设项目规划许可、进行各项建设的依据。

经批准的村庄规划由乡（镇）人民政府公布并组织实施，非经法定程序，不得擅自修改。

乡（镇）人民政府在村庄规划批准前，继续执行经批准的土地利用总体规划和乡村规划。

**第十条** 自然资源管理部门应当协助好市人民政府依法安排农村住房建设用地指标，合理保障农村住房建设用地需求。

人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的乡村，在充分尊重农村村民意愿的基础上，可以采取集中统建、多户联建和农

民公寓等形式保障农村村民实现户有所居，人均住房面积不得低于本市城镇居民最低保障住房面积标准。

**第十一条** 农村住房建设选址应当符合村庄规划，充分利用原有的宅基地、村内空闲地和荒山、荒坡，严格控制占用耕地、生态公益林地和天然林林地。

**第十二条** 禁止在下列区域进行住房建设：

- （一）永久基本农田和生态保护红线内；
- （二）饮用水水源一级保护区；
- （三）传统村落的核心保护区和历史文化街区、名镇、名村的核心保护范围；
- （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）公路建筑控制区；
- （七）铁路建筑限界范围；
- （八）架空电力线路、地下电缆、光缆保护区；
- （九）石油、天然气管道保护范围；
- （十）河道、湖泊、水库管理范围，行洪、泄洪通道，堤防和护堤地；
- （十一）法律、法规规定的其他禁止住房建设区域。

**第十三条** 农村村民一户只能拥有一处农村宅基地，面积不得超过本省规定。

农村住房建设每户建筑面积不得超过三百五十平方米，住房层数不得超过三层，住房檐口高度不得超过十一米。

**第十四条** 乡（镇）人民政府和农村集体经济组织应当督促已集中安置或者经批准异地新建住房的村民将原宅基地交还农村集体经济组织。鼓励进城落户的村民依法自愿有偿退出宅基地。交还、退出的宅基地优先用于保障该集体经济组织成员的宅基地需求。

鼓励农村集体经济组织及其成员利用闲置宅基地和闲置住房，通过自营、出租、入股、合作等方式，依法发展民宿、农家乐等乡村产业。农村住房改作生产经营的，房屋所有人或者使用人在办理相关经营许可、开展经营活动前应当依法取得房屋安全鉴定合格证明。

### 第三章 申请与审批

**第十五条** 农村住房建设应当依法取得乡村建设规划许可证和农村宅基地批准书，并按照许可和审批的内容进行建设。

**第十六条** 农村村民符合下列条件之一的，可以以户为单位向本农村集体经济组织或者村民委员会申请建设住房：

（一）共同生活居住在同一住址的农村家庭成员，具备分户条件需要建设住宅的；

（二）无农村自有住房或者现有人均住房面积低于三十平方米的；

(三) 现有住房属于危旧房需要拆除重建的;

(四) 原有住房因灾害等原因损毁需要重建的;

(五) 因国家、集体建设需要迁建或者按照政策实行移民搬迁的;

(六) 因保护文物、革命遗址、古建筑等原因, 原有住房已经被依法保护需要另行安置的;

(七) 为改善住房条件, 需要改建、扩建或者拆旧建新的;

(八) 法律、法规规定的其他条件。

自愿退出现有宅基地的农村村民, 可以以户为单位向本农村集体经济组织或者村民委员会申请参加市人民政府、乡(镇)人民政府组织的集中住房建设。

**第十七条** 农村村民申请建设住房, 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, 但是市人民政府、乡(镇)人民政府组织集中建房的除外;

(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) 申请的宅基地存在权属争议的;

(六) 申请人属于政府集中供养的特困人员的;

(七) 法律、法规规定不予批准的其他情形。

**第十八条** 村民申请建设住房，应当提交下列申请资料：

- （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）建房承诺书，包含宅基地使用、质量安全、建筑风貌、建新拆旧等内容；
- （四）建房施工合同；
- （五）施工安全和房屋质量承诺书；
- （六）房屋设计图纸；
- （七）依法应当提供的其他材料。

**第十九条** 建房申请人向户口所在地集体经济组织或者村民委员会提交申请。集体经济组织或者村民委员会收到申请后，应当在十日内安排人员到现场查看，召开村民小组会议讨论，并将申请理由、拟用地位置和面积、建筑层数和高度、建筑色彩和风格、建筑朝向、相邻利害关系人意见、村民小组会议决定等情况在村民小组公示七日。符合申请条件的，村民委员会应当在公示期满后五个工作日内签署意见，报乡（镇）人民政府审批。

乡（镇）人民政府接受申请后，应当在十日内组织现场选址踏勘，经审核符合批准条件的，在接受申请后三十日内核发乡村建设规划许可证和农村宅基地批准书。不符合条件不予批准的，应当在十五日内书面告知建房申请人并说明理由。

农村住房建设涉及占用农用地的应当依法办理农用地转用审批手续，由乡（镇）人民政府报市相关部门审批。



施工安全和房屋质量承诺书由建筑施工企业或农村建筑工匠与住房和城乡建设主管部门签订；房屋设计图纸由乡（镇）人民政府统一初审后报住房和城乡建设主管部门审核。

**第二十条** 乡（镇）人民政府应当设立便民服务窗口，统一受理农村村民的建房申请，统一发放乡村建设规划许可证和农村宅基地批准书。

乡（镇）人民政府应当通过政府网站、政务大厅、村级服务平台等，公开村民住房建设的申请条件、申请资料目录、申请受理机关、审批机关、审批程序、审批时限等，并及时公布审批结果。

#### 第四章 建设与管理

**第二十一条** 乡（镇）应当引导村民建设功能现代、结构安全、经济实用、绿色环保的宜居住房，推广使用绿色节能的新型建筑材料、技术，鼓励采用装配式钢结构等新型建造方式。

农村住房设计图纸应当符合本办法第八条第二款的规定。自然资源、农业农村、住房和城乡建设部门应当编制农村住房设计通用图集，供农村村民免费使用，引导农村村民住房建筑风格与所处环境相协调，传承传统文化。

**第二十二条** 农村村民建设住房应当委托具有相应资质的建筑施工企业施工，或者选择通过住房和城乡建设主管部门技能培训并获得资格认证的农村建筑工匠施工，订立施工合同，约定双方权利义务，明确房屋质量安全责任。

住房和城乡建设主管部门应当免费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会应当引导村民与建筑施工企业或者农村建筑工匠签订书面合同。

**第二十三条** 农村村民取得乡村建设规划许可证和农村宅基地批准书后，应当在开工前向乡（镇）人民政府提供住房设计图纸和书面放线申请。乡（镇）人民政府应当自接到申请之日起三个工作日内，组织乡（镇）、村组相关工作人员和申请人等，按照批准用地和规划许可实地丈量，现场钉桩、放线，确定建房具体位置。

乡（镇）人民政府应当在施工现场设立农村住房建设公示牌，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、建筑层数和高度、建筑色彩和风格、建筑朝向和四至范围、举报电话等内容予以公示。

**第二十四条** 建筑施工企业或者农村建筑工匠不得为未取得宅基地用地审批和乡村建设规划许可的建房村民提供施工服务。

建筑施工企业或者农村建筑工匠对农村住房建设的施工质量和安全负责，应当按照设计图纸、施工技术标准和操作规程施工，不得无图纸施工或者擅自变更设计方案、图纸；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。

建筑施工企业或者农村建筑工匠不得偷工减料以及使用不合格的建筑材料、建筑构（配）件和设备。对建房村民要求使用的，应当劝阻、拒绝。

鼓励农村建房户、建筑施工企业、农村建筑工匠购买意外伤害险、雇主责任险等。

**第二十五条** 住房和城乡建设主管部门应当加强农村住房建设质量安全工作的检查和指导。

乡（镇）人民政府应当在住房和城乡建设主管部门的指导下加强农村住房建设的质量安全监督管理，及时制止违法违规施工行为，督促消除建房安全隐患。

**第二十六条** 农村住房建设已经完成设计图纸要求、施工合同约定的各项内容，建房村民组织建筑施工企业或者农村建筑工匠对农村住房进行竣工验收，验收结果需参与验收各方签字确认。

竣工验收后，建房村民应当在十五日内将建筑施工企业或者农村建筑工匠基本情况、施工合同、设计图纸、竣工验收情况等建房资料报乡（镇）人民政府存档。

**第二十七条** 农村村民住房建设竣工后，乡（镇）人民政府应当组织竣工核实，实地检查是否符合乡村建设规划许可证和农村宅基地批准书的许可内容，并提出核实意见。核实不合格的，应当依法予以纠正；核实合格的，应当出具核实合格意见，并向农业农村、自然资源主管部门备案。

**第二十八条** 经批准异地建设住房的，村民应当在房屋核实后六个月内拆除原宅基地上的建筑物和其他设施；参加集中建房的，应当在新房分配后六个月内拆除原宅基地上的建筑物和其他

设施。原宅基地退回农村集体经济组织，已经办理的原宅基地使用权登记证或者不动产权证应当申请注销。

## 第五章 监督检查

**第二十九条** 农村住房建设管理工作纳入年度综合考核评价体系，对乡（镇）和市有关部门农村住房建设管理工作进行考核。

**第三十条** 乡（镇）人民政府应当建立动态巡查制度，定期派出工作人员会同村民委员会或者村民理事会到施工现场巡查监管，及时发现、制止和查处农村住房建设违法违规行为，并做好施工过程监管情况记录。

村民委员会应当加强日常巡查，发现农村住房建设违法违规行为的，应当立即劝阻；劝阻无效的，应当及时向乡（镇）人民政府或者市有关主管部门报告。

**第三十一条** 自然资源、农业农村、住房和城乡建设等主管部门和乡（镇）人民政府应当建立健全农村住房建设违法违规举报机制，公布举报电话、电子邮箱，设立举报信箱，及时发现、制止和查处违法违规建房行为。

**第三十二条** 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、违法用地查处等信息化管理。

**第三十三条** 住房和城乡建设主管部门应当对农村建筑工

匠开展专业技能和安全知识等培训，建立农村建筑工匠名录，并依法实行信息公开。

**第三十四条** 乡（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。农村住房建设管理档案包含宅基地用地、建设规划手续、建筑施工企业或者农村建筑工匠基本情况、施工合同、设计图纸、建房承诺书、施工过程监管情况、竣工验收情况、核实情况等资料。

## 第六章 法律责任

**第三十五条** 违反本办法规定，有下列情形之一的，对直接负责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：

（一）违反法定权限、程序，擅自批准或者修改村庄规划的；

（二）违反法定权限、程序或者不按照村庄规划确定的用途批准用地的；

（三）超越职权或者对不符合法定条件的申请人核发乡村建设规划许可证、宅基地批准书的；

（四）发现未经批准或者违反批准规定进行建设的行为不予查处，或者接到举报后不依法处理的；

（五）其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的行为。

**第三十六条** 违反本办法规定，在乡（镇）、村庄规划区内农村村民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）人民政府责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，可以拆除。

**第三十七条** 违反本办法规定，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，由农业农村主管部门责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用的土地上新建的房屋。

超过本省规定的宅基地用地面积标准，多占的土地以非法占用土地论处。农村村民异地建设住房，未按照本办法规定拆除原有宅基地上建筑物和其他设施并交还原有宅基地的，以非法占用土地论处。

乡（镇）人民政府已依法承接对农村村民非法占用土地建住房行为的行政处罚权的，由其依照本条实施行政处罚。

**第三十八条** 违反本办法规定，农村村民建设住房委托不具有相应资质的建筑施工企业施工，或者要求建筑施工企业、农村建筑工匠违反设计图纸、施工技术标准和操作规程施工的，由乡（镇）人民政府责令停止施工，限期改正。

建筑施工企业无图纸施工、不按照设计图纸施工或者擅自变更设计方案、图纸的，由住房和城乡建设主管部门责令停止施工，限期改正，并可处合同价款百分之二以上百分之四以下的罚款。

农村建筑工匠无图纸施工、不按照设计图纸施工或者擅自变更设计方案、图纸的，由住房和城乡建设主管部门责令停止施工，

吊销资格证书，并从农村建筑工匠名录中移除，三年内不得重新考取资格证书。

**第三十九条** 违反本办法规定的其他行为，法律、法规已有处罚规定的，适用其规定。

## 第七章 附 则

**第四十条** 本办法自 2024 年 4 月 1 日起实施。原龙南县人民政府办公室 2017 年印发的《龙南县农村村民住房建设审批管理办法》同时废止。

