

炎陵县人民政府办公室文件

炎政办发〔2023〕21号

炎陵县人民政府办公室 关于印发《炎陵县农村宅基地与村民住房建设 管理实施细则》的通知

各乡镇人民政府,县直各相关单位:

《炎陵县农村宅基地与村民住房建设管理实施细则》已经县人民政府同意,现印发给你们,请认真遵照执行。

炎陵县人民政府办公室
2023年6月29日



炎陵县农村宅基地与村民住房建设管理 实施细则

第一章 总 则

第一条 为规范我县农村宅基地与村民住房建设管理,合理利用土地资源,严格保护耕地,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》《中央农村工作领导小组办公室农业农村部关于进一步加强农村宅基地管理的通知》(中农发〔2019〕11号)、《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《湖南省农村住房建设管理办法》(湖南省人民政府第299号令)、《株洲市管控和查处违法建设办法》《株洲市管控和查处违法用地办法》等有关规定,结合我县实际,制定本实施细则。

第二条 本县行政区域内农村宅基地和农民建房管理适用本细则。法律、法规、规章另有规定的,从其规定。

第三条 村民住房建设应当遵循规划先行、“一户一宅”、先批后建、适度集中的原则。

第四条 本实施细则所称农村宅基地,是指农村村民用于建造住宅及其附属设施的集体建设用地,包括住房、附属用房和庭院等用地。农村宅基地归本集体成员集体所有,村民只有使用权。

第五条 村民住房建设应当注重传承传统文化,保护历史建筑和特色民居,要体现当地民居特色,村民建房时尽量按照农村住

宅建筑设计示范图集建设施工,统一风貌,逐步形成符合地域特色的建筑风格。

第二章 规划管理与用地保障

第六条 各乡镇将本区域内农村住房建设纳入乡镇国土空间规划和村庄规划,合理安排公共配套设施建设。县人民政府将民生建房、违禁工作经费及相关奖励补助纳入县财政预算。

第七条 各乡镇人民政府应当根据国土空间规划组织编制本区域内村庄规划。编制村庄规划应当充分考虑农村生产生活的实际需求,广泛征求基层组织和村民意见,统筹安排宅基地用地,合理确定农村居民点的分布、范围、规模和配套设施。

村庄规划报送县自然资源部门审查、县人民政府批准前,应当经三分之二以上村民代表或者村民会议三分之二以上成员同意。经批准的村庄规划应当自批准之日起20日内由村民委员会进行公告。经批准的村庄规划,应纳入国土空间规划“一张图”,由乡镇人民政府和村民委员会严格组织实施,不得擅自调整和修改。确需调整和修改的,应当按原审批程序报送批准。

第八条 村民住房建设,应当符合村庄规划。位于自然保护区、风景名胜区、文物保护单位、历史文化名村、传统村落等区域的,还应当符合相关保护规划。农村宅基地严格执行节约集约用地制度,建房选址应当尽量利用原有宅基地、空闲地、废弃地和其他未利用地,尽可能在原有老屋场改扩建(改扩建时要遵守村庄规

划),不占用或者少占用耕地和林地。

第九条 各乡镇人民政府负责管理辖区内农村集体土地上的村民住房建设工作,负责农村宅基地管理与改革工作,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需求通报县自然资源局,参与编制国土空间规划和村庄规划。承担行政区域内查控违工作的直接责任,负责行政区域内违法建设的巡查管控,承担及时制止、督促限期整改(恢复)责任;根据授权对作出限期自行拆除决定后经催告期满仍不拆除的违法建设,依法组织实施强制拆除,消除违法状态。各村民委员会负责指导村民办理农村宅基地的申请、使用相关手续,建立农村宅基地协管员制度,负责辖区内违法建设的日常巡查,建立日常巡查台账,承担违法行为线索的登记、劝阻和及时报告责任。县自然资源局负责指导乡镇国土空间规划、村庄规划编制,在国土空间规划中统筹安排宅基地用地规模和布局,满足合理的农村宅基地需求,依法办理农用地转用审批手续,在乡镇核发规划许可后指导房屋权属登记相关手续的完善。牵头负责督促指导各乡镇人民政府落实建设项目巡查管控职责并对控违工作进行督查;负责对群众投诉和举报、上级交办的违法建设线索进行核实、查处;对相关部门移交需县自然资源局认定的违法建设线索进行分类认定,并依法开展行政执法工作;将依法认定、查处的违法建设移交属地人民政府组

织实施分类处置。县城市管理和综合执法局按照县、乡镇两级部门职责分工,负责查处城区范围内未经批准擅自在城市主次干道两侧设置影响城市市容市貌的户外广告、招牌、指示牌等临时设施行为;按照城市网格化管理要求,对巡查发现的违法建设应立即劝阻,相关线索应当及时报告给县自然资源部门及属地乡镇人民政府,并根据县人民政府授权负责违法建设强制拆除的执行。县住房和城乡建设局负责依法履行村民自建住房建设质量安全行业管理工作,指导乡镇对村民自建住房建设质量安全进行监管,负责引导村民住房建筑风貌,组织编制村民自建住房设计图册,组织建筑工匠培训和管理;将参与违法建设的建设、勘察设计、施工、监理、物业服务等单位,纳入诚信记录。县公安局负责对查控违工作中的违法犯罪、暴力阻碍公务行为进行依法打击。县委宣传部应当加强对查控违相关舆论的管控,组织指导相关成员单位和新闻媒体积极做好正面宣传报道和典型违法案件的曝光工作,提高全社会遵守城乡规划等相关法律法规的意识。县农业农村局负责农村集体土地上的村民住房建设的监管工作。负责对群众投诉和举报、上级交办宅基地上的违法建设线索进行核实、查处;对相关部门移交需县农业农村部门认定的违法建设线索进行分类认定,并依法开展行政执法工作;将依法认定、查处的违法建设线索移交属地人民政府组织实施分类处置。县财政局负责做好专项经费安排工作。市生态环境局炎陵分局、县水利局、县林业局负责监督和查处涉及林地、水域、风景名胜区、自然保护区、水源保护区等区域的

违法建设。县市场监督管理局负责对违法建设场所的生产、经营者进行依法处置；协助生产、经营场所违法建设的查处和拆除工作。县交通运输局、县卫生健康局、县应急管理局负责做好日常监管，对发现本部门监管职责内企业有利用违法建设（含擅自改变房屋使用性质等）作为生产、经营场所等问题线索，要移交相关部门查处，并配合相关查处工作。县消防救援大队负责对违法建设内开设的公众聚集场所是否存在消防安全隐患进行核实和认定，协助属地人民政府及相关部门做好违法建设消防安全隐患整改的技术指导。县供水中心、国网炎陵县供电分公司、县新奥燃气有限公司、县移动公司、县联通公司、县电信公司、湖南有线炎陵网络有限公司等公共服务单位根据各自职能做好管控和配合相关职能部门做好查处违法建设工作，不得为尚未使用的违法建设（包括施工场地）提供服务。

第十条 建立健全村民建房乡镇联审联批机制和县级备案制度。乡镇人民政府建立健全村民建房联审联批机制，负责审批村民建房，对审批通过的及时报县农业农村局、县自然资源局、县住房和城乡建设局等部门备案。

第十一条 农村宅基地严格实行土地用途管制。经批准的农村宅基地，只能用于村民住房及生活附属设施和庭院建设，不得改变土地用途。

第十二条 村民住房建设占用农用地和未利用地，由乡镇人民政府分年度分批次逐级向上申请办理土地转用报批手续，经依

法批准后由乡镇人民政府按户逐宗落实到地块,相关税费由建房户主依法依规缴纳。

第三章 申请条件和审批程序

第十三条 农村宅基地实行“一户一宅”,以户为单位申请宅基地。户是指本村常住户口,取得本村集体经济组织成员资格,享受集体资产分配,履行集体成员义务的集体经济组织成员家庭户。一般由户主、配偶、子女、父母等家庭成员组成,无子女或子女均不属于本集体经济组织成员的家庭确定为一户;农村独生子女户由父母和子女等家庭成员组成,确定为一户;农村多子女户(含2个及以上),子女已结婚且独立生活的可确定为一户(但父母必须与其中任一子女共同生活不单独分户);无直系亲属的单身可以确定为一户。

第十四条 在县年度土地利用计划中,统筹安排农村村民建房用地计划。村民一户只能拥有一处宅基地,村民住房建设应当充分利用原有宅基地、空闲地、荒地和其他未利用地。农村村民每户宅基地面积标准涉及占用耕地的,最高不超过一百三十平方米;使用耕地以外其他土地的,最高不超过一百八十平方米;全部使用村内空闲地和原有宅基地的,最高不超过二百一十平方米。

村民住房建设建筑层数不得超过3层(包含3层),底层高不超过3.6米,其余层高不超过3.3米建设(架空层超过2.2米的算一层)。

第十五条 村民符合下列条件之一的,可以以户为单位申请在村庄规划区内建设住房:

(一)具备分户条件,确需另立户而现有的宅基地低于分户标准的;

(二)现有住房属于危旧房需要拆除重建的;

(三)原有住房因灾毁需要重建的;

(四)因国家、集体建设需要迁建或者按政策实行移民搬迁的;

(五)属于本集体经济组织成员户口;

(六)法律、法规、规章规定的其他情形。

村民有以下情形之一的不予批准:

(一)不是本集体经济组织成员的;

(二)不符合土地利用总体规划、村庄规划和集镇规划的;

(三)不符合“一户一宅”规定的;

(四)原有住房出卖、出租、赠送他人或者改作生产经营用途的;

(五)所收申请的宅基地存在权属争议的;

(六)法律、法规、规章规定的其他不予批准的情形。

第十六条 村民住房建设禁止在下列区域选址:

(一)永久基本农田保护区域;

(二)国家一级保护林地、国家一级生态公益林地和天然林地范围,自然保护区、国家森林公园等自然保护地范围;

(三)山洪地质灾害易发地段和地下采空区;

(四)行洪、灌溉、排涝通道等水利设施与河、湖、库等管理范围；

(五)饮用水水源一级保护区；

(六)公路建筑控制区(在公路沿线建房的,其房屋边缘与公路用地外缘的间距为:国道不少于20米,省道不少于15米,县道不少于10米,乡道不少于5米。在高速公路沿线建房的,其房屋边缘与高速公路隔离栅栏的间距不少于30米)；

(七)铁路、机场建筑限界范围(在铁路线路安全保护区范围、在机场周边建房的,应当遵守铁路安全保护和机场管理有关法律、法规规定)；

(八)历史文化名镇、名村核心保护区和历史文化街区；

(九)供水、供电、供气和通讯等设施管理范围；

(十)需修复的污染或者有污染风险的地块；

(十一)法律、法规规定的其他禁止住房建设区域。

第十七条 有下列情形之一的,村民新建住房申请不予批准:

(一)不符合国土空间规划和村庄规划的；

(二)申请建房的宅基地存在权属争议的；

(三)原有住房被征收已得到住房安置的；

(四)出卖、出租、赠与住宅后,再申请宅基地的；

(五)将现有住房改作非生活居住用房的；

(六)不符合用地和建设规划的其他情形。

第十八条 有下列情形之一的,村民不得改建、扩建原住宅:

- (一)已安排新宅基地的；
- (二)原住宅已被列入征地范围的；
- (三)原住宅不符合国土空间规划的；
- (四)法律、法规规定的其他情形。

原住宅属文物保护单位、确定为历史建筑的或者省级以上历史文化名村(镇)保护规划确定保留建筑风貌的,可作修缮。

第十九条 有下列情形之一的,经原批准机关批准,可以注销其产权证或有关批准文件,由村集体经济组织收回宅基地使用权:

- (一)为进行乡、镇、村公共设施和公益事业建设需要占用宅基地的；
- (二)实施空间规划、村庄规划进行旧村改造,需要调整宅基地的；
- (三)自依法批准宅基地之日起满2年未动工建设的(经批准延期的除外)；
- (四)未履行建新退旧承诺的；
- (五)骗取批准或非法转让宅基地的；
- (六)不按批准用途使用宅基地的；
- (七)住宅所有权人去世,没有继承人的；
- (八)建设集中建房点后,已迁入集中建房点居住村民的原宅基地；
- (九)法律、法规规定应收回宅基地使用权的其他情形。

第二十条 申请农村宅基地和住房建设的村民,按下列程序

申报审批：

村民提出书面申请。有住房建设需求的村民以户为单位向户口所在地村民委员会提出申请,同时提供以下五项资料:①建房申请书;②建房审批表;③申请人(户主)身份证;④申请人家庭整册户口簿;⑤农村宅基地建房利用承诺书;⑥住宅建设工程设计方案或者县住房和城乡建设局免费提供的示范设计图。

拆旧异地新建房屋的,需提供原宅基地使用权证明和同意自愿退出原宅基地、按规定复垦并交由集体经济组织调剂处理的承诺书。

村级审查。村民委员会收到建房户申请后,召开村支两委员会,对建房户递交的建房申请5项资料、建房户主体资格、建房选址和住宅建设工程设计方案或者县住房和城乡建设局免费提供的示范设计图等事项进行初步研究审核。经审核符合建房条件的,由村民委员会在本村范围内张榜公示7天。公示期满无异议或异议不成立的,村民委员会签署意见,指导农户填写《农村宅基地使用承诺书》《农村宅基地和建房(规划许可)申请表》,宅基地涉及林地的,村委需告知村民应到县林业局办理宅基地使用林地审批手续,并附相关资料上报乡镇人民政府。

乡镇部门审核。乡镇人民政府的村民建房受理窗口收到村民申请住房建设相关资料后,开展湖南省农村住房规划建设管理平台录入,乡镇人民政府在5个工作日内,组织相关部门赴建房户拟选址现场核查,并填写《农村宅基地和建房(规划许可)审批表》;农

源局、县住房和城乡建设局等部门备案。涉及林地的,报县林业局备案。

县农业农村局牵头组织县相关职能部门每年度召开一次联席会议,对乡镇上报的村民建房审批情况进行研究。

第二十一条 村民住房竣工后,由其提出书面竣工验收申请,乡镇人民政府在收到申请后10个工作日内组织相关机构、单位进行实地验收,验收合格的,出具《农村宅基地和村民建房(规划许可)验收意见表》,由建房农户按照规定申请办理不动产登记。验收未通过的,提出整改意见或移交执法部门处理。

第四章 监督与管理

第二十二条 严禁城镇居民在农村购置宅基地,严禁为城镇居民在农村购置宅基地办理《农村宅基地批准书》,严禁为城镇居民在农村购买的宅基地使用权及房屋所有权办理不动产登记。

第二十三条 村民住房建设,应当严格按照批准的宅基地范围、面积、规划层数、高度及质量标准进行施工,不得擅自变更或扩大建设,施工过程中,全程悬挂《农村村民新建住宅公示牌》。

第二十四条 村民住房原址重建的,应当在建成新房3个月内拆除超出用地面积的建筑设施;异地新建的,应当按承诺书在新房建成后6个月内处置原有建筑物并退出原有宅基地。

第二十五条 按照“谁审批、谁负责”的原则,乡镇人民政府应公布投诉举报电话,并建立投诉和举报台账,及时受理群众举报,

对村民违规建房的举报信息,应及时组织相关部门现场查证,及时制止违法违规建房行为,力争做到“1米下执法”,将违建行为控制在萌芽状态。乡镇人民政府要会同县农业农村局、县自然资源局、县住房和城乡建设局等相关职能部门定期对辖区内农村宅基地及村民住房建设进行巡查,建立动态巡查制度和巡查执法台账。村民未获用地批准或者采取欺骗手段骗取用地批准,非法占用土地建住宅的,由乡镇人民政府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。由乡镇人民政府责令限期改正,逾期不改正,依法组织拆除。超过本实施细则第十四条规定的标准,多占的土地以非法占用土地论处。

第二十六条 违反本细则第十六条、第二十条规定,村民在禁止建房区域建房或者未经审批擅自建房、未依审批要求建房的,由乡镇人民政府及相关主管部门依据相关法律法规责令限期改正,逾期不改正的,依法组织拆除。

第二十七条 县相关部门和乡镇人民政府有下列情形之一的依法依规追究责任,涉嫌构成犯罪的,依法追究刑事责任:

- (一)未依法组织编制、审批、修订村庄布局规划的;
- (二)未依法进行建设规划审批和用地审批的;
- (三)未按照本细则规定进行定位放线、验线、宅基地用地和建设规划核实的;
- (四)对村民住房建设违法行为巡查不到位、制止查处不力的;
- (五)在农村宅基地与村民建房管理工作中玩忽职守、滥用职

权、徇私舞弊等失职渎职行为的。

第二十八条 县委、县政府将实施农村宅基地与村民住房建设挂牌管理,将农村宅基地与村民住房建设工作纳入工作绩效考核范围,考核结果作为年终评先评优,问责追责的主要依据。

第五章 附 则

第二十九条 本实施细则解释权归县人民政府办公室,由县农业农村局、县自然资源局、县住房和城乡建设局负责具体解释工作。

第三十条 本实施细则自公布之日起施行。

抄送:县委办,县人大办,县政协办。

炎陵县人民政府办公室

2023年6月29日印发