

长垣县人民政府办公室文件

长政办〔2016〕65号

长垣县人民政府办公室 关于印发长垣县农村村民住宅建设管理办法的 通 知

各乡（镇）人民政府、街道办事处，县人民政府有关部门：

《长垣县农村村民住宅建设管理办法》已经县政府同意，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。

长垣县人民政府办公室

2016年6月3日

长垣县农村村民住宅建设管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范农村村民住宅有序建设，改善农村人居环境，减少资源浪费，保障村民合法权益，依据《河南省人民政府关于进一步规范农村村民住宅建设的指导意见》（豫政〔2015〕51号）及相关法律、法规，结合我县实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于我县行政区域范围内农村集体建设用地上村民新建、改建、扩建住宅（以下统称村民建房）及其管理。

第三条 村民建房应坚持安全、经济、适用和美观的原则，符合规划，倡导绿色、环保、节能、节地，鼓励使用新型墙体材料。

第四条 村民建房按照建房主体分为个人建房和集体建房。个人建房是指单户村民自行建造自住住宅的活动；集体建房是指村民委员会集中建设村民自住住宅的活动。

第五条 历史文化名村、传统村落内村民建房，应符合相关规划，保持和延续传统格局和风貌，体现文化特色。黄河滩区建设和黄河河道岸线利用和建设，应符合《河南省黄河河道管理办法》相关管理规定。

第六条 县城乡规划局负责本辖区内村民建房的规划管理，

依权限核发乡村建设规划许可证。县国土资源局负责本辖区内村民建房的用地管理。县住房和城乡建设局负责本辖区内村民建房建设技术指导工作。县住房和城乡建设局应配合乡（镇）、街道办事处加强村镇建设管理员和建筑工匠培训，提供村民建房技术指导和培训，组织宣传村民建房技术标准、质量安全、减灾防灾、生态环境保护 and 配套设施建设等有关知识，依权限核发建筑工程施工许可证。县发改、农林畜牧、环保等有关部门按照各自职责，协同实施本办法。县房屋登记机构负责本辖区内村民住宅房屋登记。各乡（镇）、街道办事处负责本行政区域村民住宅建设管理，依权限核发乡村建设规划许可证，履行对村民住宅建设的质量安全和违法行为的监管职责。村民委员会负责审查本村范围内村民建房申请，组织验线，排查村民建房安全隐患，劝阻违法建设行为，配合做好房屋确权登记等工作。

第七条 村民建房应当充分利用原有宅基地、村内空闲地，严格控制使用耕地和生态公益林地。

第八条 农村村民一户只能拥有一处宅基地。农村村民在原有宅基地之外申请新建住宅，其原有宅基地由村民委员会收回，并结合村庄土地整理，重新规划后统一安排使用。

第九条 农村村民将原有住房出售、赠与他人，或者将原有住房改为经营场所，或者已参加集体建房，再申请建房的，一

律不予批准。

第二章 个人建房

第十条 村民建房应当遵从先规划、后建设的顺序，取得乡村建设规划许可证，并严格按照乡村建设规划许可的要求建房。在滩区建房的，应符合临堤界线要求，遵循已迁出住宅不得迁回的原则，审查规划时应征求黄河河道主管部门的意见。

村民自建住宅应以两层（含两层）以下的低层住宅为主。其日常管理、巡查、质量安全监督管理由所在乡（镇）、街道办事处负责。确需建设三层（含三层）以上住宅的，由县城乡规划局批准乡村建设规划许可，所在乡（镇）、街道办事处将审批结果报县住房和城乡建设局备案，县住房和城乡建设局负责技术指导和质量安全督查，并适用国家、省有关建筑市场和质量管理的规定。

第十一条 村民使用原有宅基地和村内空闲地建房，应符合乡、村庄规划。由村民提出申请，经村民委员会同意，报乡（镇）、街道办事处核发乡村建设规划许可。

村民利用其它土地建房，须依法取得建设用地使用手续。由村民提出申请，经村民委员会同意，向乡（镇）、街道办事处报送申请，由县城乡规划局核发乡村建设规划许可。

第十二条 村民委员会接到个人建房申请后，应当在本村或

者该户村民所在的村民小组张榜公示。公示期为 7 天。

公示期间无异议的，村民委员会出具同意申请人建房的书面意见；公示期间有异议的，村民委员会应当召集村民会议或者村民代表会议讨论决定。

第十三条 村民建房申请乡村建设规划许可，应提交以下材料：

（一）乡村建设规划许可证申请表；

（二）申请人身份证明材料及户口簿家庭成员的身份证明材料；

（三）经村民会议讨论同意，村民委员会签署的意见；

（四）使用原有宅基地和村内空闲地建房，应提交宅基地使用权证或村民委员会出具的同意村民利用空闲地建设住宅的书面意见。村民利用其它土地建房，应提交县国土资源局核发的建设用地批准文件；

（五）房屋用地四至图及房屋设计方案或简要设计说明；

（六）法律、行政法规、规章规定的其他材料。

第十四条 乡（镇）、街道办事处对材料齐全、符合法定形式的乡村建设规划许可申请，出具接收凭证，并在 10 个工作日内做出审查决定。符合条件的，核发乡村建设规划许可证；不符合条件的，书面告知申请人并说明理由。

三层及三层以上房屋应按本办法第二十一条、第二十二条

申请建筑工程施工许可证。

第十五条 村民个人建房，允许由具备相应资质的单位或具有相应注册执业资格的个人设计，或者使用县住房和城乡建设局推荐的通用图纸，鼓励工程勘察设计企业和专业技术人员参与村民个人建房工程勘察设计和相关专业技术工作。

第十六条 村民个人建房，取得乡村建设规划许可证，经村民委员会组织放线后，方可开工建设。村民个人建房应选用具有相应资质的施工队伍或经培训合格的建筑工匠。

第十七条 建房申请人应当自取得乡村建设规划许可证之日起1年内实施建设。确需延期的，应当在期限届满30日前向原核发机关依法申请延期，延期只限1次，且延期期限不得超过6个月。逾期未申请延期或者申请延期未获批准的，乡村建设规划许可证自行失效。

第十八条 村民应当严格按照用地批准文件和乡村建设规划许可证规定进行施工。房屋竣工后，建房人应当告知乡村建设规划许可核发机关进行规划复核，乡村建设规划许可核发机关应当在接到申请后的10个工作日内，到现场进行复核验收和办理备案手续。

第三章 集体建房

第十九条 乡（镇）、街道办事处应当按照经批准的村镇规

划，结合实际有序实施集体建房计划。

具有下列情形之一的，提倡统一规划集中建设：

- （一）国家、集体建设征地需拆迁安置；
- （二）灾后重建；
- （三）地质灾害搬迁；
- （四）扶贫搬迁；
- （五）依据乡、村庄规划需要进行村民住宅集中建设；
- （六）其它建设需要。

第二十条 实施集体建房的村民委员会应向乡（镇）、街道办事处提出乡村建设规划许可的书面申请，申请材料包括：

- （一）乡村建设规划许可证申请表；
- （二）乡村集体建设用地的使用权证明或国土资源部门核发的农用地转用审批文件；
- （三）村民会议或者村民代表会议的决定意见；
- （四）住房配售初步方案（含住房分配销售对象情况、配售面积、按规定应当退还的原宅基地情况等）；
- （五）房屋用地四至图及房屋设计方案或简要设计说明；
- （六）拟建房屋四邻书面意见；
- （七）法律、行政法规、规章规定的其他材料。

第二十一条 集体建房适用国家、省有关建筑市场和质量管理的规定。实施集体建房的村民委员会应向所在乡（镇）、

街道办事处提出建设施工许可的书面申请，并应具备以下条件：

- （一）已经办理该建筑工程用地批准手续；
- （二）在城市规划区的建筑工程，已经取得规划许可证；
- （三）需要拆迁的，其拆迁进度符合施工要求；
- （四）已经确定建筑施工企业；
- （五）有满足施工需要的施工图纸及技术资料；
- （六）有保证工程质量和安全的具体措施；
- （七）建设资金已经落实；
- （八）法律、行政法规规定的其他条件。

第二十二条 乡（镇）、街道办事处对申请材料齐全、符合法定形式的，出具接收凭证，并在 10 个工作日内，按顺序报送县城乡规划局及县住房和城乡建设局。县城乡规划局、县住房和城乡建设局应当在接到乡（镇）、街道办事处报送的申报材料之日起 20 个工作日内审批，符合条件的，分别核发乡村建设规划许可证、建筑工程施工许可证。开工前，必须由所在乡（镇）、街道办事处建设管理人员进行定界放线；不符合条件的，书面告知申请人并说明理由。

第二十三条 集体建房的住房配售方案，由村民会议或者村民代表会议讨论决定。实施集体建房的村民委员会只能向本集体经济组织内符合条件的村民配售住房。乡（镇）、街道办事处应当对集体建房的配售情况进行监督核查，核查结果报县房屋

登记机构备案。村民委员会应当向村民公布集体建房的成本构成和分配销售等情况，接受村民监督。

第二十四条 集体建房应当按规定同时配建生活垃圾收集容器和设施，并建造集中收集粪便的管道和处理设施。

第二十五条 实施集体建房，应当符合有关规划管理技术规定、住宅设计标准和配套设施设置规范。

第四章 监督管理

第二十六条 村民住宅建设、改建、扩建等建筑活动的质量安全监管，坚持属地管理和“党政同责、一岗双责、失职追责”及“谁发证、谁负责”的原则，以乡（镇）、街道办事处为主。

第二十七条 村民委员会应当将村民建房乡村建设规划审批结果在村务公开栏进行公示，接受村民监督。

第二十八条 村民建房应当严格按照规划许可的内容进行建设，不得擅自变更。确需变更的，经村民委员会同意，报原发证机关批准，并办理变更手续。

第二十九条 县城乡规划局应加强对乡村建设规划许可的监督检查。

第三十条 乡（镇）、街道办事处应对村民建房质量安全进行监督管理，成立村镇规划建设管理服务机构。健全机构、确保经费、配置人员，建立质量安全监控体系。村民委员会明确 1

—2名村委成员为住宅建设协理员，督促村民按规定办理有关手续；加强对村民住宅建设的管理、日常检查和巡查，对违法建设行为及时制止，并向乡（镇）、街道办事处报告。

第三十一条 村民委员会、村民发现有违法建设行为的，应当及时劝告、制止，并向乡（镇）、街道办事处报告。

第三十二条 任何公民、法人或其他组织发现违法建设行为的，有权向上级举报、检举。

第五章 房屋登记

第三十三条 依照本办法建设的农村村民住宅，可依法申请房屋产权登记。法律、法规对集体土地范围内房屋登记另有规定的，从其规定。

第三十四条 个人建房住宅，以宅基地上独立建筑为基本单元进行登记；集体建房住宅，以套、间等有固定界限的部分为基本单元进行登记。

第三十五条 申请房屋所有权初始登记的，应当提交下列材料：

（一）登记申请书；

（二）申请人的身份证明；

（三）申请人属于房屋所在地农村集体经济组织成员的证明；

(四) 宅基地使用权证明或者集体所有建设用地使用权证明;

(五) 申请登记房屋符合城乡规划的证明;

(六) 房屋测绘报告或者村民住房平面图;

(七) 其他必要材料。

村民委员会集体建房申请房屋所有权初始登记的,还应当提交经村民会议同意或者由村民会议授权经村民代表会议同意的证明材料、集体建房配售方案等。

第三十六条 办理村民住房所有权初始登记,房屋登记机构受理登记申请后,应当将申请登记事项在房屋所在地村务公开栏内进行公示。经公示无异议或者异议不成立的,方可予以登记。

第三十七条 房屋登记机构对集体土地范围内的房屋予以登记的,应当在房屋登记簿和房屋权属证书上注明“集体土地”字样。

第三十八条 县房屋登记机构对材料齐全、符合法定形式的申请,应在收到申请材料之日起 30 个工作日内发放房屋所有权证;对不符合条件的,书面告知申请人并说明理由。县房屋登记机构可以将房屋确权登记受理事项委托给乡(镇)、街道办事处。

第六章 技术标准

第三十九条 村民建房选址应避免地质复杂、地基承载力差、地势低洼不易排涝以及易受地震、洪水、风口、滑坡等自然灾害影响的危险地段。

第四十条 村民建房应满足村民生产、生活的需求，住宅平面布局应设有客厅、卧室、厨房、卫生间、储藏间（农具堆放间），满足面积、通风、采光等要求。房屋造型简洁美观，住宅应以坡屋顶为主，平坡屋顶结合。住房单体建筑形式、细部设计和装饰装修应体现当地民居传统建筑风格，优先采用地方材料和传统做法，并结合辅助用房及院墙形成错落有致的整体格局；属于历史文化、景观旅游和传统村落保护范围的村庄，建筑风格应与既有建筑保持一致，建筑高度应符合保护要求。

第四十一条 村民建房应符合当地居住建筑节能设计标准，提倡采用绿色环保新型建筑材料，合理利用沼气、太阳能等。

第四十二条 村民建房必须符合工程抗震设防要求，采取相应的抗震措施，保证建筑材料和施工质量，使住房达到应有的抗震性能；必须考虑防火分隔，设防火墙和防火间距，配备必要的消防设施；规范用电、用气、用水线路，确保线路安全、有序，沿道路两侧应设置排水、排洪管、沟、渠。

第四十三条 个人建房应同步建设供水排水管线、三格式化粪池，并考虑配建供电、垃圾收集等设施位置；集体建房需同

步规划建设供水排水、垃圾和污水处理、电力通信、道路、广电、绿化和社区服务等配套设施。

第四十四条 个人建房宅基地要符合《河南省农村宅基地用地管理办法》用地管理要求。

第四十五条 个人建房层高控制应符合当地的实际情况，一般宜在 3 米左右，其中底层层高可酌情增加，但一般不宜超过 3.5 米。集体建房每户住宅建筑面积应当控制在 200 平方米以内。

第四十六条 住宅建筑之间应留足间距，以满足日照、通风、安全等方面的要求。住宅建筑前后间距与南侧建筑高度比一般不低于 1: 1，侧向山墙之间（外墙至外墙）的间距应符合相关规定，建筑宜朝南布置。新建住宅路边退让距离必须符合《公路安全保护条例》等相关要求。

第四十七条 个人建房需要设立围墙的，不得超越经批准的宅基地范围，围墙高度不宜超过 2.5 米，不得妨碍公共通道、管线等公共设施，不得影响相邻房屋的通风和采光。

第七章 法律责任

第四十八条 对未经批准或者采取欺骗手段骗取批准文件，非法占用土地建设住宅的，由县国土资源局责令其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建筑物和其他

设施，恢复土地原状。

第四十九条 未取得规划许可证书的，县国土资源局不得办理用地审批手续。违反本办法规定，非法批准村民住宅建设用地的，其批准文件无效。对非法批准村民住宅建设用地直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法依规追究责任，并依法收回非法批准、使用的土地。非法批准村民住宅建设用地给当事人造成损失的，非法批准村民住宅建设用地的机关依法承担赔偿责任。

第五十条 未依法取得规划许可证或者未按照规划许可证规定进行建设，在乡、村庄规划区内的，由乡（镇）、街道办事处责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，可以依法拆除；严禁对村民未批先建的住宅采取以罚款或者变相收取费用代替审批的办法予以补办手续。

第五十一条 参与农村住宅建设的勘察、设计、施工、监理单位和建筑工匠依法对住宅建设工程的质量和施工安全承担相应法律责任。

第五十二条 严禁违规对村民住宅建设收取费用，向申请住宅建设用地的村民收取费用的，由有关行政主管部门责令限期退还，并依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的责任。

第五十三条 实施村民建房城乡规划、建设和用地管理的机

关及其工作人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十四条 本办法自印发之日起施行。

抄送：县委各部门，县人武部。

县人大办公室，县政协办公室，县法院，县检察院。

长垣县人民政府办公室

2016年6月3日印发
