

漯河市人民政府文件

漯政〔2016〕32号

漯河市人民政府

关于印发漯河市农村村民住宅建设管理办法的 通 知

各县区人民政府，市城乡一体化示范区、经济技术开发区、西城区管委会，市人民政府各部门，直属及驻漯各单位：

《漯河市农村村民住宅建设管理办法》已经市政府第95次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

2016年7月18日

漯河市农村村民住宅建设管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范我市农村村民住宅规划建设行为，加强农村村民住宅规划建设管理，统筹城乡发展，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》、《河南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》、《河南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》、《河南省村庄和集镇规划建设管理条例》、《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）等法律、法规、政策规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于我市乡镇区域（不含城区、镇区、开发区、产业集聚区规划建设用地范围内的乡镇、村庄）农村集体建设用地范围内的村民新建、改建、扩建住宅（以下统称村民住宅建设）及其管理。

第三条 坚持先规划、后建设。村庄规划要集约、节约利用土地，注重村民参与，尊重历史人文传统，突出乡村特色和地域特色。村民住宅规划建设应当符合村庄规划，坚持安全、经济、适用和美观的原则。

第四条 村民住宅建设包括个人住宅建设和集体住宅建设。个人住宅建设是指村民自己建设二层（含二层）以下低层住宅的活动；集体住宅建设是指村民委员会集中建设住宅的活动。鼓励

集体住宅建设，引导村民向中心村、集镇或小城镇集中居住。

第五条 历史文化名村、传统村落内村民住宅规划建设，应符合相关规划，保持和延续传统格局和风貌，体现我市地域文化特色。

第六条 农村住宅规划管理实施乡村建设规划许可证制度。乡、镇人民政府负责个人住宅建设的乡村建设规划许可证审核发放工作。各县、区人民政府（管委会）城乡规划建设主管部门负责集体住宅建设的乡村建设规划许可证审核发放工作。

第二章 用地管理

第七条 农村村民建住宅，应严格执行“一户一宅”政策和宅基地用地标准，严禁“一户多宅”和突破用地标准建设住宅。

第八条 农村村民建住宅，应充分利用原有宅基地、村内空闲地进行建设，严格控制占用耕地和生态公益林地，严禁占用基本农田。

第九条 将原有住宅出卖、出租、赠与他人和已参加过集体建房的，不准再申请个人住宅建设。提出申请的，村委会、乡镇人民政府不得批准。

第十条 农村村民在原有宅基地之外申请新建住宅的，其原有宅基地在新住宅建成后，由村民委员会收回，报乡镇人民政府批准，另行安排用于其他村民建设住宅或者整理后复耕。

第三章 审批程序

第十一条 农村村民建设住宅需要使用集体建设用地的，必须依法办理规划建设许可和建设项目用地审批手续。涉及农用地的，应当依法办理农用地转用手续。

第十二条 实行农村村民申请宅基地或办理建设项目用地审批手续与规划建设许可同申请、同审批制度。

第十三条 具有下列情形之一的，提倡统一规划集中建设集体住宅：

- (一) 国家、集体建设征地需拆迁安置；
- (二) 农村土地整理需要；
- (三) 灾后重建；
- (四) 地质灾害搬迁；
- (五) 扶贫搬迁；
- (六) 其它建设需要。

第十四条 进行集体住宅建设的，由村民委员会持以下材料向乡、镇人民政府提出申请：

- (一) 乡村建设规划许可证申请表和集体住宅建设项目用地审批表；
- (二) 代理人身份证明材料及村民委员会委托函；
- (三) 集体住宅建设受益人的身份证明材料及户籍人口证明文件；
- (四) 村民会议或者村民代表会议讨论通过的决定意见；
- (五) 拟建房屋四邻书面意见；
- (六) 标绘有建设项目拟用地位置的 1：1000 地形图及规划总平面图；
- (七) 经审核通过的建筑方案和建筑工程施工图；
- (八) 法律法规规定的其它材料。

第十五条 乡、镇人民政府对集体住宅建设申请材料齐全、

符合法定形式的，出具接收凭证，并在 5 日内出具初审意见，分别转报各县、区人民政府（管委会）城乡建设主管部门和国土资源主管部门。各县、区人民政府（管委会）城乡建设主管部门和国土资源主管部门应当在接到乡、镇人民政府转报的申报材料和初审意见之日起 10 日内审批，符合村庄规划的，核发乡村建设规划许可证和建设项目用地审批手续；不符合村庄规划的，书面告知申请人并说明理由。

第十六条 村民委员会取得集体住宅建设乡村建设规划许可证和建设项目用地审批手续等法律、法规规定的其他材料后，由村民委员会申请各县、区人民政府（管委会）城乡建设主管部门依法核发施工许可证。

各县、区人民政府（管委会）城乡建设主管部门按照国家和我省建筑市场和质量安全相关管理规定依法对集体住宅建设实施监管。

第十七条 村民委员会取得集体住宅建设的施工许可证后，应当向乡、镇人民政府申请放线后，方可开工建设。

第十八条 各县、区人民政府（管委会）城乡建设主管部门应加强对集体住宅建设的批后管理，及时进行基槽、±0、主体等工程节点的现场核查。

工程完工后，建设单位应当及时委托有测绘资质的单位进行工程竣工测绘，并持工程竣工测绘报告向乡、镇人民政府申请工程竣工规划核实，乡、镇人民政府会同各县、区人民政府（管委会）城乡建设主管部门在接到申请后 10 日内完成规划核实。符合规划要求的，出具规划核实合格手续；不符合规划要求的，出

具书面整改意见书。

经规划核实合格后，土地部门依法为建设单位办理土地使用权登记手续。

第十九条 进行个人住宅建设，申请人应持下列材料向村民委员会提出申请，经村民代表会议或者村民会议讨论通过后，由村民委员会转报乡、镇人民政府核发乡村建设规划许可证：

（一）乡村建设规划许可证申请表和宅基地用地审批表；

（二）申请人身份证明材料及户籍人口证明文件；

（三）拟建房屋四邻书面意见；

（四）申请建造住宅的面积、层数、高度、结构形式，以及四至范围等文字说明或图纸资料；

（五）法律法规规定的其它材料。

第二十条 乡、镇人民政府应当在接到村民委员会转报的个人住宅建设申报材料 and 初审意见之日起 10 日内作出乡村建设规划许可决定。符合村庄规划的，核发乡村建设规划许可证，同时上报县、区人民政府（管委会）国土资源主管部门办理用地审批手续；不符合村庄规划的，书面告知申请人并说明理由。

暂未编制村庄规划，但确需进行个人住宅建设的，应利用村内原有宅基地、空闲地进行建设，经村民代表大会审议通过后，由村民委员会报乡、镇人民政府核发乡村建设规划许可证。取得乡村建设规划许可证后，应当同时上报县、区人民政府（管委会）国土资源主管部门办理用地审批手续。

第二十一条 个人住宅建设申请人取得开工审批手续后，应当向村民委员会申请验线，确认宅基地内建筑物的平面位置、层

数和高度，经村民委员会同意后村民即可开工建设。村民应当严格按照乡村建设规划许可证规定的内容进行建设。

第二十二条 个人住宅建设完工后，应当告知乡、镇人民政府进行规划核实，乡、镇人民政府应当在接到申请后的10日内完成规划核实。符合规划要求的，出具规划核实合格手续；不符合规划要求的，出具书面整改意见书。

经规划核实合格后，土地部门依法为村民办理土地使用权登记手续。

第二十三条 村民住宅建设申请人应当自取得乡村建设规划许可证之日起一年内实施住宅建设，逾期不建且未申请延期的，乡村建设规划许可证自行失效。确需延期的，可以在规定期限届满前三十日内，向原审批机关申请延期，延长期限不超过一年，且只能延长一次。

第二十四条 乡村建设规划许可证发证机关应将规划审批结果公示，接受群众监督。

国土资源主管部门应当将建设用地审批结果进行公示，接受群众监督。

第二十五条 村民住宅建设应当严格按照规划许可核准的内容进行建设，不得擅自变更。确需变更的，报发证机关批准，按法定程序办理变更手续。

第四章 组织机构和监督管理

第二十六条 市人民政府城乡规划、城乡建设、国土资源主管部门应明确村镇管理机构和人员，负责对县、区人民政府（管委会）城乡规划、城乡建设、国土资源主管部门进行业务指导和

督查，保证村民住宅规划建设相关要求落实到位。

第二十七条 各县、区人民政府（管委会）城乡建设主管部门按照国家和我省建筑市场和质量管理相关规定依法对工程投资额在 30 万元以上或建筑面积在 300 平方米以上或者三层（含三层）以上的农村村民住宅建设实施监管。

前款规定以外的农村村民住宅建设，由乡镇人民政府负责履行质量安全和违法建设监管职责。村民委员会负责排查农村村民住宅建设安全隐患工作。

第二十八条 县、区人民政府（管委会）城乡规划、城乡建设、国土资源主管部门应明确管理村庄规划和村民住宅建设的专门机构和人员，加强对乡镇有关工作的指导，建立巡回检查督导制度，会同乡、镇人民政府联合执法，及时纠正制止和依法查处农村违法违规建设行为。

第二十九条 各乡镇应设村镇建设管理办公室，配备 2 名以上财政预算管理事业编制的专业人员，业务上接受县、区人民政府（管委会）城乡规划建设主管部门指导，负责组织编制实施村庄规划，对农村住宅建设进行监督管理和服务指导。

第三十条 村民委员会须明确一名村镇建设兼职协理员，协助村镇建设管理办公室对村民住宅规划建设活动进行管理和日常检查、巡查，对违法建设行为及时制止、报告。

第三十一条 鼓励村民个人建房选用具有相应资质的施工队伍，自行组织施工的由建房人承担质量和安全责任。集体建房必须选用具有相应资质的施工队伍。

第三十二条 村民、村民委员会发现违法建设行为，应当及

时劝告、制止，并向乡、镇人民政府报告。

第三十三条 乡、镇人民政府应将村庄规划编制经费和村民住宅建设管理经费纳入财政预算，保障日常工作正常开展。县、区人民政府（管委会）要加强督促指导，确保相关经费落实到位。

第五章 服务指导

第三十四条 市人民政府城乡规划主管部门及各县、区人民政府（管委会）城乡建设主管部门根据我市自然地理环境、村民居住生活习惯和经济承受能力，组织编制农村建筑设计图集和通用图纸，无偿提供并指导农户选择使用。鼓励村民委托具备资质的单位或具有相应注册执业资格的个人设计，或使用城乡建设主管部门推荐的通用图纸。

第三十五条 村民住宅建设以坡屋顶为主，平坡顶结合，房屋造型简洁美观，优先采用当地材料和传统做法。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。

第三十六条 市、县人民政府城乡规划建设主管部门及各区人民政府（管委会）城乡建设主管部门负责组织相关专家和技术人员，定期对村镇建设管理办公室工作人员和村民委员会村镇建设兼职协理员进行教育培训，提高业务水平和工作能力。

第三十七条 市、县、区人民政府（管委会）城乡规划建设主管部门负责组织开展农村村民建房知识培训和安全建房宣传教育，并有计划地对农村个体建筑工匠进行技能培训，提高建筑工匠业务水平，形成相对稳定的建筑工匠队伍。

第三十八条 乡、镇人民政府负责指导村庄合理建设乡村道路、供水排水、电力通讯、垃圾污水处理、医疗卫生、文化教育等基础设施和公共服务设施，引导农村住宅相对集中建设。鼓励农村厕所改造采用水冲式无害化卫生厕所，集中处理污水；无法集中处理的，应建沼气式、化粪池式等处理设施。

第六章 法律责任

第三十九条 有下列行为之一的，由本级人民政府、上级人民政府城乡规划建设主管部门或者监察机关依据职权责令改正，通报批评；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：

（一）对符合法定条件的村民建房申请，县、区人民政府（管委会）城乡规划建设主管部门及乡、镇人民政府不受理的；

（二）对符合法定条件的申请未在法定期限内核发乡村建设规划许可证、施工许可证的；

（三）超越职权或者对不符合法定条件的申请核发乡村建设规划许可证、施工许可证的；

（四）不依法履行质量安全监督管理职责的；

（五）法律、法规规定的其他情形的。

第四十条 未取得乡村建设规划许可证进行建设或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的，由乡、镇人民政府依据《中华人民共和国城乡规划法》责令停止建设、限期改正或者限期拆除。

第四十一条 参与农村住宅建设的勘察、设计、施工和监理单位，违反质量和安全有关法律、法规和规章规定的，由县级以

上人民政府城乡建设主管部门依法予以处罚。

第四十二条 当事人对具体行政行为不服的，可以依法申请行政复议或者向人民法院提起行政诉讼。

第七章 附 则

第四十三条 本办法自 2016 年 8 月 1 日起施行。

抄送： 市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，
市检察院。

漯河市人民政府办公室

2016年7月18日印发

