

周口市人民政府文件

周政办〔2017〕36号

周口市人民政府办公室 关于印发周口市农村村民住宅建设管理 暂行办法的通知

各县（市、区）人民政府，市经济开发区、东新区、港口物流产业集聚区管委会，泛区农场，周口监狱，市人民政府有关部门：

现将《周口市农村村民住宅建设管理暂行办法》印发给你们，请结合实际，认真遵照执行。

2017年7月13日

周口市农村村民住宅建设管理暂行办法

第一章 总 则

第一条 为进一步加强农村村民住宅建设管理，规范农村村民建房行为，保障工程质量和施工安全，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》、《中华人民共和国建筑法》、《村庄和集镇规划建设管理条例》（国务院令第116号）、《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）等法律法规和政策，结合实际，制定本办法。

第二条 本办法所称农村村民住宅建设是指农村集体所有土地上的农村村民自行新建、改建、扩建住宅以及建设集体住宅的行为（以下统称村民建房）。周口市辖区内城市（县城）、建制镇（乡）总体规划确定的建设用地范围以外的所有村庄村民住宅建设均应遵守本办法。

第三条 乡镇政府负责组织本行政区域的村庄规划编制工作，并报上级政府审批。村庄规划在报送审批前，应当经村民委员会或村民代表大会讨论同意，经批准的村庄规划不得擅自修改，其主要内容要纳入村规民约。

第四条 县级政府要加强对乡镇村庄规划编制工作的指导，对重要的村庄规划和编制村庄规划有困难的，应直接组织编制或给予经费支持。

第五条 村庄规划应以县域新农村建设规划为指导，充分考虑农村生产方式转变情况、人口变化发展趋势和农村实际，编制

好当地中心村、一般村的建设规划，确定建筑风格，并积极引导村民按照规划新建住宅；应当注重村民参与，尊重村民意愿，符合农村生产、生活习惯，体现乡村特色；应当合理确定布局、范围和用地规模，引导农民合理有序建房。

第六条 村民建房包括个人建房和集体建房。个人建房是指单户村民建设住宅的行为；集体建房是指村民委员会、村民组（自然村）集中建设住宅的行为。

第七条 村民建房应当符合规划、节约用地、安全施工、保护环境。按照《河南省农村宅基地用地管理办法》（豫政文〔1992〕122号）要求，执行“一户一宅”政策和宅基地用地标准，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。

第八条 对将原有住宅出卖、出租、赠与他人和已参加过集体建房的，不准再申请建设住宅。村民在原有宅基地之外申请新建住宅的，其原有宅基地由村民委员会收回。村民所在村庄纳入整体改造，并已实施集体建房的，不得申请个人建房。

城镇居民不得在农村集体土地上建设住宅，不得在农村购买宅基地和住宅。

第九条 历史文化名村、传统村落内村民建房，应当符合相关规划，保持和延续传统格局和风貌，体现地域文化特色。

第十条 村民建房应当全面落实乡村建设规划许可证制度。村民依法取得的乡村建设规划许可证是住宅建设的法律依据，应严格执行，不得擅自变更。确需变更的，经村民委员会同意，报发证机关批准，并办理变更手续。

第十一条 县级以上国土资源、规划、建设主管部门和乡镇

人民政府应当做好村民建房指导服务工作。

国土资源部门应当加强村民建房用地管理和房屋权属登记管理。

规划行政主管部门应当组织编制村庄规划，引导村民依据规划进行建设。

建设行政主管部门应当结合农村建房需求和形势发展需要，及时组织编制或修订村民住宅通用设计图集，供村民建房户参考使用，并加强对农村工匠的培训管理。为建设方提供技术咨询、指导和服务，引导建设方优先选择农村工匠或有资质的队伍施工，指导建设方采用成熟的设计图纸、图集和使用合格的建筑材料，保证工程质量安全。

第十二条 村民建房以二层及以下住宅为主。三层及以上的村民住宅和集体建房管理必须严格执行《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《建设工程安全生产管理条例》等法律法规有关规定。

第二章 个人建房

第十三条 村民个人建房须取得用地手续，应符合下列情形之一：

（一）使用原有宅基地建房，须持有合法有效的《集体土地建设用地使用证》或《集体土地使用证》（建设用地）等农村宅基地使用权证书。本区域尚未发放农村宅基地使用权证的，须由村民委员会出具证明，报乡镇人民政府审核同意。

（二）利用村内空闲地或其他非农用地建房的，由村民委员会出具证明，报乡镇人民政府审核同意。

(三) 占用耕地等农用地建房的，需取得有批准权机关核准的农用地转用审批文件。

第十四条 村民个人建房应当取得《乡村建设规划许可证》。申请人应持以下材料向所在地乡镇人民政府申请《乡村建设规划许可证》：

(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籍人口证明文件；

(三) 拟建房屋四邻书面意见；

(四) 村民委员会书面意见；

(五) 《集体土地建设用地使用证》或《集体土地使用证》(建设用地)等农村宅基地使用权证书或符合本办法第十三条第2款、第3款要求的有关批准文件；

(六) 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；

(七) 法律法规规定的其它材料。

第十五条 乡镇人民政府对申请材料齐全、符合法定条件的，出具接收凭证，并做出审查决定。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。

村民建设三层及以上的住宅，由乡镇人民政府转报县级规划行政主管部门。县级规划行政主管部门对符合条件的，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。

第十六条 《乡村建设规划许可证》发证机关应将村民建房规划审批结果公示，接受群众监督。

第十七条 村民自建二层及以下住宅，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，可以在规定期满前三十日内，向原审批机关申请延期。

第十八条 村民建房开工前应当向村民委员会申请放线，确认宅基地内建筑物的平面位置、层数和高度，经村民委员会验线后方可开工建设。

第十九条 个人建房完工后，应当向乡镇人民政府申请规划复核和验收备案。乡镇人民政府在接到申请后，10个工作日内到现场进行复核验收和办理备案手续。

第二十条 村民自建三层及以上的住宅适用于国家和河南省有关建筑市场和质量安全管理的规定。自建房项目应当按照规定，向县级建设行政主管部门依法申请办理建筑工程质量安全监督、建筑工程施工许可、竣工验收备案等手续。

第二十一条 村民需要在原宅基地范围内补建围墙的，应符合村庄规划，经村民委员会同意，报乡镇人民政府核准后实施。

第三章 集体建房

第二十二条 为集约节约用地，方便基础设施配置，在充分尊重农民意愿的前提下，村民委员会可以组织建设集体住宅。建设集体住宅应当制定科学合理的配售方案，由村民会议或村民代表大会集体讨论决定，接受乡镇人民政府监督。严禁“小产权房开发”。具有下列条件之一的，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）农村土地整理需要；
- （三）地质灾害搬迁或灾后重建；

- (四) 扶贫搬迁；
- (五) 社会主义新农村建设；
- (六) 其它建设需要。

第二十三条 集体建房应当取得《乡村建设规划许可证》。申请人应持以下材料向所在地乡镇人民政府申请《乡村建设规划许可证》：

- (一) 《乡村建设规划许可证申请表》；
- (二) 《集体土地建设用地使用证》或《集体土地使用证》(建设用地)等农村宅基地使用权证书或符合本办法第十三条第2款、第3款要求的有关批准文件；
- (三) 村民会议或者村民代表会议的决定意见；
- (四) 集体建房申请人的有效证明文件；
- (五) 集体建房受益人的身份证明材料及户籍人口证明文件；
- (六) 房屋用地四至范围及房屋设计方案或简要设计说明；
- (七) 拟建房屋四邻书面意见；
- (八) 法律法规规定的其它材料。

第二十四条 乡镇人民政府负责受理申报材料、出具书面初审意见，并及时转报县级规划行政主管部门。

县级规划行政主管部门接到乡镇人民政府转报的申报材料后，应在规定时限内审批，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。

第二十五条 集体建房适用于国家和河南省有关建筑市场和质量安全管理的规定。集体建房项目应当按照规定，向县级建设行政主管部门依法申请办理建筑工程质量安全监督、建筑工程施工许可、竣工验收备案等手续。

第二十六条 集体建房的规划公示、有效期限、放线、规划复核、验收备案同本办法第二章相关内容。

第四章 房屋权属登记

第二十七条 县级不动产登记部门负责本辖区内农村宅基地使用权及房屋所有权确权登记，核发《不动产权证书》。县级不动产登记部门可以将农村宅基地使用权及房屋所有权确权登记受理审核事项委托给乡镇人民政府。

川汇区、市经济开发区、东新区、港口物流产业聚集区农村宅基地使用权及房屋所有权确权登记发证由周口市不动产登记中心负责。

第二十八条 村民住宅竣工验收备案后，可以申请房屋产权登记。

第二十九条 申请宅基地使用权及村民建房所有权初始登记，应提交以下材料：

- （一）《登记申请书》；
- （二）申请人的身份证明材料及户籍人口证明文件；
- （三）《集体土地使用证》《集体土地使用证》（建设用地）等宅基地使用权证书或有批准权的人民政府批准用地的文件等权属来源材料；
- （四）《乡村建设规划许可证》；
- （五）《建筑工程施工许可证》（两层及以下个人建房无需提供）；
- （六）工程竣工验收证明（两层及以下个人建房无需提供）；
- （七）权籍调查表、宗地图、房屋平面图、宗地界址点坐标

等有关不动产界址、面积等材料；

（八）法律法规规定的其他材料。

依法取得宅基地使用权，可以单独申请宅基地使用权登记。宅基地使用权首次登记完成后，申请人申请房屋所有权首次登记的，应当提交享有宅基地使用的不动产权属证书。

第五章 监督管理

第三十条 村民住宅建设坚持属地管理原则，以乡镇政府为主，坚持谁发证、谁负责，依法依规管理。

第三十一条 县级国土资源主管部门负责本行政区域内村民住宅建设的用地和房屋权属登记管理工作，依法查处违法用地行为。

第三十二条 县级规划行政主管部门负责本行政区域内村民住宅建设的规划管理工作，依权限核发乡村建设规划许可证，依法查处违反规划的非法建设行为。

第三十三条 县级建设行政主管部门对三层及以上村民自建住宅和建设集体住宅依法实施监督管理，依权限核发施工许可证和实施质量安全监管。

第三十四条 乡镇政府负责本行政区域内村民住宅建设管理，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违法行为的监管职责。接受国土资源、规划、建设等部门的业务指导，配合有关部门对辖区内违反建设管理规定的工程项目进行立案查处，制止各类违法违规建设行为。

在乡、村庄规划区内未依法取得《乡村建设规划许可证》或者未按照《乡村规划许可证》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。

第三十五条 乡镇人民政府应当健全村镇建设管理机构，明确专职人员，对农村住宅建设进行监督管理和服务指导。乡镇村镇建设管理机构工作人员应当招录一半以上的专业技术人员。

第三十六条 村民委员会负责审查本村范围内村民住宅建设申请，组织放线、验线，排查村民住宅建设质量安全隐患，制止违法建设行为，配合做好农村宅基地使用权及房屋所有权确权登记等工作。村民委员会应当明确一名住宅建设兼职协理员，负责做好村民住宅建设相关工作。

第三十七条 村民委员会或村民发现违法建设行为，应当及时劝告、制止，并向乡镇人民政府报告。

第三十八条 县级规划行政主管部门和建设行政主管部门，结合当地实际，根据《中华人民共和国行政许可法》有关规定，可以将《乡村建设规划许可证》和《建筑工程施工许可证》的审核发放、质量安全监管、监管执法权限委托给乡镇人民政府。

第六章 法律责任

第三十九条 对未经批准或者骗取批准，非法占用土地建设住宅的，由国土资源主管部门依据《中华人民共和国土地管理法》相关规定，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建筑物和其他设施，恢复土地原状。

超过本办法规定的标准，多占的土地按非法占用土地处理。新建房屋竣工后，不按规定拆除原有房屋、退还宅基地的，按非法占用土地处理。

第四十条 对未依法取得《乡村建设规划许可证》，或者未

按照《乡村建设规划许可证》规定进行建设的，由规划审批部门依据《中华人民共和国城乡规划法》相关规定，责令停止建设，限期改正。逾期不改正的，应当拆除。

第四十一条 对未依法取得《建筑工程施工许可证》或者为规避办理《建筑工程施工许可证》将工程项目分解后擅自施工的，由有管辖权的发证机关依据住房和城乡建设部《建筑工程施工许可管理办法》（第18号令），责令停止施工，限期改正，依法予以处罚。

第四十二条 村民自建房工程各主体责任应履行各自的工程质量、安全管理责任和义务。与房主签订建房协议的施工方是工程质量安全的主要责任人，必须对工程质量安全工作全面负责。由房主自行组织施工的，房主是工程质量安全的第一责任人，必须对工程质量安全工作全面负责。施工单位和房主应当认真贯彻落实有关安全的法律法规，加强对施工现场的安全生产管理，确保房屋施工和周边安全。参与农村住宅建设的勘察、设计、施工、监理单位和建筑工匠违反质量和安全有关法规和政策规定的，依据有关法律法规予以处罚。

第四十三条 有下列行为之一的，由本级人民政府、上级人民政府规划建设行政主管部门、房屋权属登记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；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）对符合法定条件的村民建房申请，县级规划建设行政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、施工许可证和进行房屋权属登记的；



(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、施工许可证和房屋权属登记的；

(四) 不依法履行质量安全监督管理职责的。

第四十四条 违反本办法规定作出乡村建设规划许可的，上级政府规划行政主管部门有权责令发证机关撤销或者直接撤销该行政许可。因撤销乡村建设规划许可给当事人合法权益造成损失的，应当依法给予赔偿。

第四十五条 当事人对具体行政行为不服的，可以依法申请行政复议，或者依法向人民法院提起诉讼。

第七章 附 则

第四十六条 村民建房可采取联合建设，两户以上村民联合建设住宅参照集体建房管理。

第四十七条 具有乡镇一级权限的场（农、林、牧等）及黄泛区农场辖区内村庄、农场适用于本办法。

第四十八条 各县（市、区）人民政府，泛区农场，市经济开发区、东新区、港口物流产业集聚区管委会应根据本《办法》，制定具体实施细则。

第四十九条 本办法自印发之日起施行。

周口市人民政府办公室

2017年7月13日印发