

济源市人民政府办公室文件

济政办〔2016〕28号

济源市人民政府办公室 关于印发济源市进一步规范农村村民住宅建设 实施办法的通知

各产业集聚（开发）区管委会，各镇人民政府，各街道办事处，
市人民政府各部门：

《济源市进一步规范农村村民住宅建设实施办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

2016年5月9日

济源市进一步规范农村村民住宅建设 实施办法

为规范我市农村村民住宅建设秩序，改善农村人居环境，减少资源浪费，保障村民合法权益，依据国家和省相关法律、法规，按照《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）要求，结合我市实际，制定本实施办法。

一、总体要求

以改善农村人居环境为目标，以建设实用、经济、绿色、美观、安全的村民住宅为导向，通过科学编制完善村庄规划，规范建房程序，强化服务指导，优化工作流程，提高办事效率，简化办事环节，加强监督管理，保障农民合法权益，确保农村住宅建设规范有序，农村生产生活条件不断改善；尊重历史人文传统，充分考虑村庄自然环境条件，突出乡村特色、地域特色和民族特色，力求和谐宜居、形式多样，避免简单套用城市建设模式。

二、组织实施

（一）村庄规划的编制

1. 分类编制完善村庄规划。按照发展中心村、保护特色村、治理空心村的要求，科学引导农村村民住宅和村庄建设。王屋、邵原、下冶、大峪、坡头等深山区自然条件恶劣、不具备发展条

件的村庄，与产业扶贫相结合，编制搬迁规划。承留、思礼、五龙口、梨林、轵城、克井等平原地区的村庄，根据特色农业布局，选择条件成熟、积极性高的地方，编制完善新农村建设规划，引导农民集中居住。缺乏产业基础的地方，根据实际编制完善村庄整治规划，重点推进人居环境改善，保障农民基本生产生活条件。传统风貌保存较好及自然、人文景观条件较好的村庄及区域，结合美丽乡村建设规划，做好村庄固有特色的延续和保护工作。对城中村、城郊村和产业集聚（开发）区内的村庄，要有序纳入城市总体规划建设和管理。

2. 优先编制完善近期建设活动频繁、需要加强保护的村庄规划。轵城、承留、思礼等城市近郊区建设活动频繁的村庄，要根据产业发展情况、基础设施布局和村民住宅建设需求等，合理配置基础设施和公共服务设施，明确村庄建设时序和管控重点。对历史文化名村、传统村落和传统民居资源丰富的村庄，要充分依托历史文化要素和非物质文化遗产，编制完善保护性发展规划。2016年年底，要优先完成此类村庄规划编制工作。

3. 加快编制实用性村庄规划。对缺乏产业支撑、以传统农业为主的一般村庄，按照“好编、好懂、好用”的基本要求，以保障基本生活条件和开展村庄环境治理为主要任务，积极推进实用性村庄规划的编制和实施。2017年年底，要基本实现市域范围内农村规划全覆盖。

4. 村庄规划编制程序。镇人民政府负责组织本行政区域的村

庄规划编制工作，经城乡规划部门组织审核后，报市政府批准。村庄规划在报送审批前，应当经村民会议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。城乡规划、住建、国土等单位要加强对村庄规划编制工作的指导。

（二）村民住宅的建设

1. 明确基本要求。农村村民住宅建设要遵循先规划、后建设的时序，依法取得乡村建设规划许可证，并严格按照批准的许可要求建设。按照《河南省农村宅基地用地管理办法》（省政府令136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、林地和人工牧草地，特别是严禁占用基本农田建设宅基地。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。农村村民在原有宅基地之外申请新建住宅的，其原有宅基地由村民委员会收回。

2. 依法依规建设。农村村民自建住宅以两层以下的低层住宅为主，建筑面积原则不超过240平方米。建筑层数在3层（含3层）以上的住宅，应按照国家和我省有关建筑市场和质量管理规定，依法申请办理建筑工程施工许可、建筑工程质量安全申报、竣工验收备案手续等。

（三）村民住宅的审批

1. 村民自建住宅审批程序。村民在村庄规划区内建设住宅，

应向村民委员会提出申请，村民委员会在审议村民自建住宅申请时，应坚持“四议两公开”工作法，并对结果进行公示，经村民委员会同意后，建筑层数在2层（含2层）以下向镇政府申请核发乡村建设规划许可证。建筑层数在3层（含3层）以上的住宅向市城乡规划部门申请核发乡村建设规划许可证，并依法申请办理建筑工程施工许可、建筑工程质量安全申报、竣工验收备案手续等。村民依法取得乡村建设规划许可证，经村民委员会验线后方可开工建设。

暂时没有编制村庄规划确有合理住宅建设需求的，在严格限定住宅层数和面积的基础上，使用原有宅基地和经批准使用村内空闲地建设住宅。确需占用农用地的，应依照《中华人民共和国土地管理法》有关规定依法办理用地审批手续。

2. 村民集体住宅审批程序。因建设征地需拆迁安置、灾后重建和依据规划需进行集中建设的，提倡统一规划、集中建设。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。建设集体住宅由村民委员会提出申请，镇政府初审，报城乡规划部门核发乡村建设规划许可证，工程建设管理按照国家和我省建筑市场和质量安全管理等有关规定执行。建设集体住宅要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，接受镇政府监督，严禁违规从事商业房地产开发。

（四）村民住宅的服务指导

1. 提高住宅设计水平。鼓励由具备资质的单位或具有相应注册执业资格的个人设计，或使用住建部门推荐的通用图纸。体现节地、节水、节能、节材和环保原则，满足防洪、防火、防灾、抗震等标准要求，严格质量安全技术标准。住建部门要根据当地自然地理环境、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，无偿提供并指导农民选择使用。特别注重做好农村厕所改造工作，有条件的应建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。

2. 彰显建筑特色和农村风貌。村民住宅建设应体现地域特色和文化传承，以坡屋顶为主，造型简洁美观，建筑形式、细部设计和装饰应体现当地民居建筑风格，优先采用当地材料和传统做法，并结合自然地形地貌形成错落有致的整体格局。属历史文化、景观旅游和传统村落保护范围的村庄，建筑风格应与区域整体景观环境保持一致，建筑高度应符合保护要求。

3. 加强建筑工匠培训。农村建筑工匠是保证农村住宅质量安全的关键因素，市住建部门要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。

4. 完善配套设施。合理配置基础设施和公共服务设施，不断完善乡村道路、供水排水、电力通讯、垃圾污水处理、医疗卫生、文化教育等设施。注重绿化、美化和净化，提升宜居水平。利用

完善的基础设施和公共服务引导农村住宅相对集中建设。各级涉农资金要按照渠道不乱、用途不变的原则，集中投放，形成合力，优先用于完成规划审批村庄的基础设施建设。

（五）村民住宅的监督管理

1. 明确监管职责。农村住宅建设，坚持属地管理原则，以镇政府为主，坚持谁发证、谁负责，依法依规管理。城乡规划、住建部门负责我市村民住宅建设的规划和管理，依权限核发乡村建设规划许可证、建筑工程施工许可证，实施质量安全监管；国土部门负责我市村民住宅建设的用地管理；镇政府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；村民委员会负责对村民住宅建设申请进行审查，组织验线，排查村民住宅建设安全隐患等工作。

2. 健全基层管理机构。村镇建设管理机构具体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等。村民委员会要明确一名住宅建设兼职协理员，协助做好村民住宅建设相关工作。镇财政要采取有效措施，落实管理经费，保障日常工作正常开展。财政部门要加强督促指导，确保相关经费落实到位。

3. 强化服务指导和监督。各镇政府要切实履行农村村民住宅建设管理和服务职责，发挥村镇建设管理机构和村民委员会住宅建设兼职协理员的作用，加强对村民住宅建设的管理和日常检查、

巡查，对违法建设行为及时制止、报告和查处。城乡规划、住建、国土等单位要明确管理村庄规划和村民住宅建设的相关机构和人员，加强对镇有关工作的指导，建立巡回检查督导制度，会同镇政府联合执法，及时纠正制止和依法查处农村违法违规建设行为。

4. 注重教育培训。城乡规划、住建、国土等单位要组织相关专家和技术人员，加强对村镇建设管理机构工作人员和村民委员会住宅建设兼职协理员的教育培训，不断提高其履职尽责的业务水平和工作能力。

三、保障措施

（一）加强组织领导

各产业集聚（开发）区管委会，镇人民政府，街道办事处，市人民政府各部门要充分认识规范农村村民住宅建设的重要意义，切实提高认识，强化责任。要加强组织领导，明确责任分工，城乡规划、住建和国土等单位要加强协调合作，形成齐抓共管的合力，要坚持城乡统筹发展理念，建立长效机制，完善工作措施，妥善解决农村住宅建设的各种矛盾问题，确保农村住宅建设健康有序发展。

（二）深化配套改革

加快农村宅基地确权登记颁证，保护农民宅基地用益物权。对新型农村社区，已经建成的，要创造条件引导居住，建立可持续发展机制；已开工建设的，要针对不同情况进行规范，合理加以利用，防止出现半拉子工程造成浪费，未开工建设的，要重新

进行论证，仍有必要建设的，按集体建房有关规定执行。

（三）严格责任追究

各有关部门及其工作人员要严格履职尽责，严禁对未批先建的农民以罚代批，严禁违规对农民住宅建设收取费用，严禁为不符合村庄规划的住宅办理用地审批手续、乡村建设规划许可和建筑工程施工许可。对违反规定，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的单位和人员，要依法依规追究责任。

主办：市城乡规划管理局

督办：市政府办公室五科

抄送：市委各部门，市人武部，驻济有关单位。

市人大常委会办公室，市政协办公室，中级法院，检察院分院，市法院，市检察院。

济源市人民政府办公室

2016年5月11日印发
