

九江市人民政府办公室关于印发九江市 农村住房建设管理办法的通知

2022 年 2 月 22 日经市政府同意，现予发布实施。

各县（市、区）人民政府，市政府有关部门：

《九江市农村住房建设管理办法》已经市政府第 6 次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

2022 年 2 月 22 日

（此件主动公开）

九江市农村住房建设管理办法

第一条 为全面贯彻党中央、国务院决策部署，坚决落实习近平总书记关于打造美丽乡村、留住乡愁指示精神，规范农村村民建房管理，切实保障农村村民住宅建设合理用地需求，改善农村人居环境，建设美丽乡村，推进乡村振兴战略实施。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》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《村庄和集镇规划建设管理条例》等法律法规，结合本市实际情况，制定本办法。

第二条 本市行政区域内农村村民在集体土地上新建、改建和扩建住房（以下简称村民建房）及其监督管理，适用本办法。

第三条 村民建房按照市县指导、乡镇主责、村级主体进行分级管理。县乡政府承担属地责任。

农业农村部门负责农村宅基地改革和管理工作，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同级自然资源部门；参与编制国土空间规划和村庄规划。

自然资源部门负责国土空间规划、土地利用计划和规划许可等工作，在国土空间规划中统筹安排宅基地用地规模和布局，满足合理的宅基地需求，依法办理农用地转用审批和规划许可等相关手续。依法办理宅基地及其地上房屋的不动产确权登记。

住房和城乡建设部门负责村民建房的技术指导服务，加大新型农房建设图集推广；负责牵头国家和省政府明确的重点对象农村危房改造工作；负责乡村建设工匠培训，探索建立符合农村实际的乡村建设工匠培养管理制度。

公安、财政、交通、生态环境、林业、水利、乡村振兴、卫健、电力、通信等部门和单位，按照各自职责，配合做好村民住房建设管理工作。

第四条 县（市、区）人民政府应当加强对乡村规划编制的统筹与指导，负责本辖区内村民建房的农用地转用审批工作，定期对村民建房情况开展督查。

第五条 乡（镇）人民政府负责村民住宅用地的审核批准。应当加强农村住房建设管理的组织领导，科学配备人员力量，健全机构，履行属地责任，优化审批流程，提高审批效率，加强事中事后监管，规范宅基地审批和建房全过程管理。依法组织开展村民建房动态巡查，探索设立村级宅基地协管员，及时发现和协助制止违法违规建房行为。指导村级组织完善宅基地民主管理程序。

第六条 村民委员会应协助乡（镇）人民政府做好农村宅基地和村民住房建设的审查、批准和监管等相关工作，通过制定村规民约、开展村民评议等方式对农村宅基地和村民住房建设行为进行规范。及时发现、报告、制止、协助处理违法违规建房行为，并向乡（镇）人民政府或有关部门报告。

第七条 村民建房应当符合乡（镇）国土空间规划和村庄规划。乡（镇）人民政府和县（市、区）自然资源主管部门应按照“规划引领、合理布局；保护耕地、保护环境；一户一宅、节约集约；注重风貌、彰显特色”的原则，组织编制乡（镇）国土空间规划和村庄规划。规划编制和管理所需经费应纳入县、乡（镇）年度工作财政预算。

对已有村庄规划且符合当地实际的，要引导村民依照规划进行建设。

对不符合村庄发展实际的村庄规划应抓紧修编。

对分散型、小规模和目前没有编制规划的村庄，应当完善农房建设管理要求，合理布局，满足农村住房建设需求。

在历史文化名村、中国传统村落、自然保护区、森林公园、风景名胜区及其外围保护地带范围内建房的，应当符合相关规划要求。

第八条 村民建房坚持生态友好、环境友好与邻里友好。鼓励新建农房向基础设施完善、自然条件优越、公共服务设施

齐全、景观环境优美的村庄聚集。要以“三调”数据为基础规划好村庄建设边界，明确建筑高度等规划管控要求，保护历史文化和乡村风貌。

第九条 村民建房应充分利用原有的宅基地、村内空闲地和未利用地，不占或者少占耕地。适当避开交通沿线选址建房，重要交通廊道沿线应加强景观环境控制，加大建筑退让。村民不得在以下情形选址建房：

（一）村民建房禁止占用永久基本农田、Ⅰ级保护林地、一级国家级生态公益林地。

（二）村民建房应避让有开采价值的地下资源、地面塌陷区和地下采空区。

（三）禁止在崩塌、滑坡、泥石流等山洪地质灾害危险区削坡建房，强化山地丘陵区削坡建房的安全管理。确实无法避让的，应治理达到安全标准后方可批准建房。

（四）禁止在河湖圩堤管理范围内建设房屋，原有宅基地位于河湖圩堤管理范围内的应退出，另行选址。

（五）禁止在古树名木树冠垂直投影外五米范围内进行建筑施工、挖坑取土、采石取砂等，或因硬化固化地面影响古树名木正常生长的行为。

（六）不得擅自拆除或损毁历史文化遗存，各级文物保护单位、已登记尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物、

零散分布在农村的具有传统建筑风貌、历史文化价值的建筑物、构筑物、古树名木等历史文化遗存要进行重点保护和修缮。

第十条 村民建房应当依法办理《乡村建设规划许可证》《建设用地批准书》《农村宅基地批准书》，并严格按批准的内容进行建设。相关证件应当明确建房的地点、四至范围、用地面积、建筑占地面积、建筑面积、层数等要求。

多（高）层公寓式小区和规划农村集中点需实施统一建设的，按建设项目基本建设程序要求依法办理规划许可、用地审批、施工许可等有关手续。

第十一条 市、县、乡三级应当逐步建立乡村规划师制度。各地可根据实际情况，先行先试，公开招聘全职或兼职乡村规划师，参与村庄规划编制、户型标准图集制定、村民建房审批和监管全过程。

第十二条 农村宅基地的安排与使用应当坚持最严格的耕地保护制度，需依法落实“一户一宅”要求，严格执行宅基地用地标准，不得随意改变。村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地（含厨房、厕所等用地）面积不得超过以下规定的标准：

（一）占用原有宅基地和村内空闲地，每户不得超过 180 平方米；

（二）占用耕地的，每户不得超过 120 平方米；

（三）因地形条件限制、居住分散而占用荒山、荒坡的，

每户不得超过 240 平方米。

村民住房的建筑层数不超过三层，建筑面积不得超过 350 平方米。各县（市、区）可以在以上限额内制定具体标准。

第十三条 村民住宅用地由乡（镇）人民政府审核批准，其中涉及占用农用地的，应当依法办理农用地转用审批手续，以乡镇为单位，依法落实占补平衡。

（一）农村集体经济组织成员资格认定办法由县（市、区）人民政府制定。乡（镇）人民政府要对宅基地申请人的农村集体经济组织成员身份、现有住房状况、立户条件、旧宅处置方式等资格进行审核，严格把控申请资格条件关，依法落实“一户一宅”规定，确保户有所居。

（二）符合宅基地申请条件的村民，以户为单位向所在村民小组提出宅基地和建房（规划许可）书面申请。村民小组收到申请后，提交村民小组会议讨论，并将申请理由、拟用地位置和占地面积、拟建房层高和建筑面积等情况在本小组范围内公示，公示期不得少于 5 日。公示无异议或异议不成立的，村民小组将农户申请、村民小组会议记录等材料交村民委员会或村集体经济组织（以下简称村级组织）审查。村级组织重点审查提交的材料是否真实有效、拟用地建房是否符合村庄规划、是否征求了用地建房相邻权利人意见等。审查通过的，由村级组织签署意见，将《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》

《农村宅基地使用承诺书》及会议记录等材料报送乡（镇）人民政府。没有分设村民小组或宅基地和建房申请等事项已统一由村级组织办理的，村民直接向村级组织提出申请，经村民代表会议讨论通过并在本集体经济组织范围内公示后，由村级组织签署意见，报送乡（镇）政府。

（三）乡（镇）人民政府应当建立一个窗口对外受理、多部门内部联动运行的农村宅基地用地建房联审联办制度，设立集中统一受理村民建房申请的便民服务窗口。在政府网站或办公场所等公布办理流程和要件，明确农业农村、自然资源等有关部门在材料审核、现场勘查等环节的工作职责和办理期限。

村民建房涉及到农村道路交通、环境保护、住房风貌管控、家庭用水用电改厕、网络通信等方面的，要同时征求交通、生态环境、住建、林业、水利、电力、卫健、通信等部门和单位意见。联审通过后，由乡（镇）人民政府对村民宅基地申请予以审批，出具《农村宅基地批准书》，鼓励地方将乡村建设规划许可证由乡（镇）一并发放，并在当地村集体公共场所予以公告，公告期不少于7日。乡（镇）人民政府要建立宅基地用地建房审批管理台账，有关资料归档留存，并及时将审批情况报县级农业农村、自然资源等部门备案。

（四）乡（镇）人民政府应当落实宅基地申请审核到场、批准后丈量批放到场、住宅建成后核查到场的“三到场”要求。

通过验收的村民，可以向不动产登记部门申请办理不动产登记。

第十四条 村民建房用地实行计划管理。县（市、区）自然资源、农业农村部门要建立用地保障制度，要严格执行村民住房建设年度新增建设用地计划安排、使用和农用地转用报批审核制度，保障合法合理的村民建房用地需求。宅基地管理与户籍管理应当相互衔接，不得设立互为前置的申请条件。不得强制村民搬迁和上楼居住。

第十五条 村民建房应当尊重乡土风貌和地域特色，提倡在建筑的形体、色彩、屋顶、墙体、门窗和装饰等关键要素上精心打造，鼓励选用标准图集中的户型。传统村落中新建农房尽量与传统民居特色、周边环境相协调，营建具有地方特色的村庄环境。传统民居改造中，要注重改善室内照明条件，保证传统民居房屋结构和消防安全。

市、县（市、区）人民政府应当建立村庄历史文化遗产调查评估机制，充分挖掘和保护传承村庄物质和非物质文化遗产，保护并改善村落的历史环境和生态环境。

第十六条 村民住房属于危旧房的，村民可以对房屋进行维修加固，但不得有改变房屋主体结构、增加建筑面积、搭建构筑物等影响规划实施的行为。经有资质的房屋鉴定机构认定房屋安全等级属D级危房，原则上D级危房不得居住，应当拆除重建或拆迁安置，相关部门要及时审批，确保村民住房安全。

第十七条 在城市规划区内，未取得规划许可证或者未按照规划许可要求进行建设的，按照《中华人民共和国城乡规划法》的规定，由县（市、区）人民政府城市管理主管部门责令停止建设。尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，依法处以罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期自行拆除，不能拆除的，没收违法建筑，可依法并处罚款；城市管理主管部门作出责令停止建设或者限期拆除的决定后，不停止建设或逾期不拆除的，县（市、区）人民政府可以责成有关部门依法强制拆除。

未依法取得《乡村建设规划许可证》或者未按照规划许可要求进行建设的，由乡（镇）人民政府责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，乡（镇）人民政府可以依法拆除。

第十八条 村民未经批准建房、少批多建或者采取欺骗手段骗取批准等非法占用土地建房的，按照《中华人民共和国土地管理法》的规定，由县级农业农村部门或已承接行政处罚权的乡（镇）人民政府依法进行查处，责令停止违法建房，限期自行拆除在非法占用的土地上新建的房屋，退还非法占用的土地；逾期不拆除的，依法可以拆除。

易地新建房屋竣工后，不按规定拆除原有房屋、退还宅基地的，超过省规定的标准，多占的土地以非法占用土地论处。

第十九条 村民建房管理人员滥用职权、玩忽职守、徇私

舞弊的，或者乱收费的、受理不及时、应批不批的，依法依规追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的责任；因管理不到位，造成农村住房建设秩序混乱，违法建房多发的，依法依规追究乡（镇）主要负责人的责任。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十条 违反本办法规定的行为，法律法规已有处罚规定的，从其规定。

第二十一条 本办法自 2022 年 4 月 1 日起施行，有效期 5 年。