

九江市政府重大行政决策事项

《九江市农村住房建设管理办法》

归 档 材 料

九江市自然资源局

2022 年 11 月 30 日

目 录

一、公众参与

1. 九江市自然资源局关于提请审议九江市农村住房建设管理办法的请示（含征求相关部门意见情况）
2. 关于公开征求《九江市农村住房建设管理办法（征求意见稿）》意见的公告（网站截图）
3. 两次调研座谈会情况

二、合法性审查

4. 九江市自然资源局法规科合法性审查意见
5. 九江市司法局关于《九江市农村住房建设管理办法》的审核意见书

三、集体讨论决定

6. 九江市政府第 6 次常务会议纪要
7. 《九江市人民政府办公室关于农村住房建设管理办法的通知》（九府办发【2022】5 号）

四、决策公布情况

8. 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》（网站截图）
9. 九江市自然资源局发布《九江市农村住房建设管理办法的通知》（网站截图）
10. 部门负责人解读《九江市农村住房建设管理办法》

11. 媒体解读《九江市农村住房建设管理办法》
12. 图解《九江市农村住房建设管理办法》

一、公众参与

1. 九江市自然资源局关于提请审议九江市农村住房建设管理办法的请示（含征求相关部门意见情况）
2. 关于公开征求《九江市农村住房建设管理办法（征求意见稿）》意见的公告（网站截图）
3. 两次调研座谈会情况

九江市自然资源局

九自然资文〔2021〕363号

签发人：罗智敏

九江市自然资源局关于提请审议 九江市农村住房建设管理办法的请示

市人民政府：

为规范农村村民建房管理，改善农村人居环境，建设美丽乡村，稳步推进乡村振兴。根据相关政策法规，结合我市实际，我局草拟了《九江市农村住房建设管理办法（送审稿）》，已公开征求各相关部门意见，并根据意见进行修改完善，形成送审稿。现予呈报，请审议，建议审议后以市政府办公室名义发文实施。

妥否，请批示。

- 附件：1. 九江市农村住房建设管理办法（送审稿）
2. 九江市农村住房建设管理办法（送审稿）起草说明
3. 征求意见采纳情况表



2021年12月24日

（联系人：陈娣 13870201668）

九江市农村住房建设管理办法

(送审稿)

第一条（目的和依据）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（适用范围）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（管理机制及部门职责）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册推广；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（县级主导）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，定期对村民建房开展督查。

第五条（乡镇主责）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（村级主体）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（规划编制）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（规划要求）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（科学选址）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（规划审批）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。（依据：《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》）

第十一条（规划服务）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（用地标准）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（用地审批）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（保障措施）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（建筑要求）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。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（危房管理）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类危房，原则上D类危房不得居住，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（未批先建处理）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

《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（非法占地处理）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（相关人员法律责任）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 xx 月 xx 日起施行，有效期 5 年。

关于九江市农村住房建设管理办法 (送审稿)起草说明

为科学有序引导村庄规划建设，规范农村村民建房行为，结合我市实际，我局起草了《九江市农村住房建设管理办法（送审稿）》（以下简称《管理办法》），现将有关情况说明如下：

一、编制背景

2018 年 9 月 15 日公布施行的《九江市农村村民住房建设管理办法的通知》（九府发〔2018〕8 号），对规范我市农村住房建设管理、改善农村生产生活环境、促进节约集约用地起到了积极、重要的作用。随着城乡人居环境提升、乡村振兴战略和国务院机构改革等工作的开展，农村住房建设管理工作主要内容及责任部门发生了重大变化。一是**国家法律法规、政策文件有了新要求**。2018 年以来国家和省先后出台《关于统筹推进村庄规划工作的意见》（农规发〔2019〕1 号）、《关于进一步加强农村宅基地管理的通知》（中农办〔2019〕11 号）和《江西省农业农村厅 江西省自然资源厅关于规范农村宅基地审批管理的通知》（赣农字〔2020〕25 号）等政策文件，对村庄规划、村民建房等提出了新的管理要求；二是**机构改革与职责调整**。农村宅基地的管理由自然资源行政主

管部门划归农业农村主管部门，同时，新修订的《土地管理法》明确了由乡镇人民政府审核批准农村村民住宅用地。三是 2018 年公布施行的《九江市农村村民住房建设管理办法》（九府发〔2018〕8 号）已于 2021 年 8 月份废止。因此，有必要重新制定《管理办法》。

二、编制过程

（一）启动阶段。2021 年 9 月，我局根据上级文件精神，结合我市实际，起草了《管理办法》初稿，并征求了相关市直单位、各县级人民政府的意见，我局结合各单位意见对《管理办法》进行了修改完善。

（二）形成初步成果。2021 年 10 月，我局邀请市直相关单位和瑞昌市、湖口县、庐山市自然资源局及乡镇人员，专题召开农村住房建设与村庄规划管理工作调研座谈会，讨论农村住房建设及村庄规划管理亟需解决的问题。我局结合与会人员的意见和建议对《管理办法》进行了完善，并再次向各市直单位和县（市、区）征求意见。

（三）广泛征求意见。2021 年 11 月，《管理办法》征求意见稿在市自然资源局网站公示 30 天。2021 年 12 月，根据市司法局建议，由我局牵头邀请市司法局、农业局、住建局和乡村振兴局等部门组成联合调研组到湖口乡镇开展实地调研，听取各方代表的意见，进一步完善修改《管理办法》。

三、主要内容

《管理办法》主要包括适用范围、职责分工、规划管控、

用地审批、建筑要求、法律责任等内容。主要包括：

（一）明确适用范围。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。

（二）结合机构改革，对各部门职责进行规范。为保障村民权益，我市宅基地管理按照市县指导、乡镇主责、村级主体进行分级管理。宅基地管理工作的重心在基层，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。

（三）规划管控。村民住房建设应当符合乡（镇）国土空间规划和村庄规划。提出要以“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。明确村民不得选址建房的六类情形。鼓励各地逐步建立乡村规划师制度。

（四）用地审批。规定宅基地用地标准，即：占用原有宅基地和村内空闲地，每户不得超过180平方米；占用耕地的，每户不得超过120平方米；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。同时，要求乡（镇）人民政府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，确保户有所居。

（五）建筑要求。为加快农房和村庄建设现代化，要求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。

（六）法律责任。明确对未批先建、非法占地等情形进行分类处罚。对村民住房建设管理人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的要依法依规追究相关人员责任。

四、请示事项

现将《管理办法》提请市政府审议，如无不妥，建议《管理办法》以市政府办公室名义印发执行。

征求意见采纳情况表

序号	单位	修改意见	意见采纳情况
1	市农业农村局	<p>1、建议将第十一条“（规划审批）村民住房建设应当依法办理《乡村建设规划许可证》和《建设用地批准书》，并严格按照批准的内容进行建设。《乡村建设规划许可证》和《建设用地批准书》应当明确建房的地点、四至范围、用地面积、建筑面积、层数等要求。”改为“（规划审批）村民住房建设应当依法办理《乡村建设规划许可证》和《建设用地批准书》、《农村宅基地批准书》，并严格按照批准的内容进行建设。《乡村建设规划许可证》和《建设用地批准书》、《农村宅基地批准书》应当明确建房的地点、四至范围、用地面积、建筑面积、层数等要求。”</p> <p>2、建议将第二十一条“（非法占地）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，由受委托的乡镇依法进行检查处罚，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，依法强制拆除。县级以上农业农村主管部门按照职责进行指导监督。”改为“（非法占地）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，由受委托的乡镇依法进行检查处罚，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，依法强制拆除。县级以上农业农村主管部门及自然资源部门按照职责进行指导监督。”</p> <p>3、建议增加申请条件相关内容。</p>	<p>采纳</p> <p>第1点已采纳。</p> <p>第2点县级以上农业农村主管部门及自然资源部门按照职责进行指导监督与非法占地条款无紧密关联，已删除。</p> <p>第3点要求县（市、区）人民政府要制定完善本地农村集体经济组织成员资格认定办法。增加了审查程序。</p>
2	市交通运输局	<p>第十九条：危房管理，鉴定为D类危房的，必须拆除重建的实施主体是村民；但是”或者拆迁安置“的实施主体就是政府了，应该明确实施主体和具体的监管部门。鉴定为D类危房的，申请拆除重建的条件是什么应该明确。是否为唯一住房才可以拆除重建。不是唯一住房的是否必须有政府监管部门负责拆迁安置，都应该明确。</p>	<p>未采纳</p> <p>此为住建部门职责，住建部门已提出意见。</p>

3	住房和城乡建设局	1、建议第三条（部门职责）住房和城乡建设部门的职责内容修改为“负责全市农村村民建房的技术指导服务；负责牵头‘六类重点对象’的农村危房改造工作；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。” 2、建议将第十九条（危房管理）的内容修改为“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、增加建筑安全等级属D类危房，原则上D类危房不得居住，应当拆除重建或拆迁安置。有关部门要及时审批，确保村民住房安全”	全部采纳
4	市水利局	建议在第十条中增加：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。	全部采纳
5	市林业局	无意见	
6	市卫健委	无意见	
7	市生态环境局	无意见	
8	市财政局	无意见	
9	市公安局	无意见	
10	濠溪区莲花镇人民政府	无意见	
11	永修县农业农村局	无意见	
12	永修县自然资源局	无意见	
13	市自然资源局经开区分局	无意见	
14	庐山市自然资源局	无意见	
备注：市发改委及其他县（市、区）逾期未反馈，视为无意见。			

九江市自然资源局

关于召开农村村民住房规划建设管理工作专题调研座谈会的通知

市农业农村局、市住建局，瑞昌市、湖口县、庐山市自然资源局：

为统筹推进我市农村村民住房规划建设管理工作，深入听取基层意见，我局拟于近期开展农村村民住房规划建设管理工作专题调研，现将相关事项通知如下：

一、会议时间

2021 年 10 月 9 日下午 14：30

二、会议地点

九江市自然资源局 2 号会议室

三、参会人员

1. 市农业农村局、市住建局等单位业务科室负责人；
2. 瑞昌市、湖口县、庐山市自然资源局分管领导、负责规划和农民建房审批业务负责人，乡镇审批人员、村干部及村民代表各一名；
3. 市自然资源局国土空间规划科、法规信访科、耕保与征地管理科、执法监察支队等科室（单位）负责人。

四、座谈内容

1. 是否编制乡村规划；是否按照批准的村庄规划实施；村庄规划存在的问题；是否采用标准图集。
2. 审批程序是否复杂。
3. 村集体组织对身份核定有没有做到严把关，是否启用了宅基地确权登记成果。
4. “建新拆旧”的落实情况。
5. 未批先建、超面积占用等违法违规现象采取的措施。
6. 如何引导村民建房选址向基础设施完善、自然条件优越、公共服务设施齐全、村庄聚集，尽量不占或少占用耕地、选用原有的宅基地和村内空闲地建设新房。

五、会议安排

1. 座谈交流；
2. 会议总结。

六、有关要求

1. 请各单位于10月9日上午10:00前反馈参会人员名单；
2. 请参会人员落实疫情防控规定，做好个人防护。

联系人：陈娣 13870201660

邮箱：jjgbk6@163.com

附件：九江市农村住房建设与村庄规划管理指导意见（征求意见稿）



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，按照非法占用土地处理。

涉及国家公职人员在农村集体土地上违法违规使用宅基地的，依法依规给予党纪政纪处分，所建房屋一律拆除。

第三十五条 相关职能部门及乡（镇）人民政府必须认真履行职责，农村住房建设住房建设管理人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、乱收费的，或者存在审批不及时受理、应批不批的或者对农村住房建设住房建设违法行为巡查不到位、报告不及时、制止查处不力、以罚代管的，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。

第九章 附 则

第三十六条 县（市、区）人民政府应当根据本办法，结合当地实际，制定具体的实施管理办法。

第三十七条 本办法自公布之日起施行。

九江市自然资源局会议签到表

会议名称：农村村民住房规划建设管理工作专题调研座谈会				
时间：2021年10月9日下午14：30				
地点：局11楼2号会议室				
序号	单位	姓名	签到	电话
1	九江市农业农村局	蔡灿红	蔡灿红	
2	九江市住建局	李恒强	李恒强	
3	九江市自然资源局	龚明生	龚明生	
4		刘若文	刘若文	
5		杨玲莉	杨玲莉	
6		税泓淳	税泓淳	
7	庐山市自然资源局	姚荣清	姚荣清	姚荣清
8		曹超	曹超	曹超
9		徐明	徐明	徐明
10		吴鹏飞	吴鹏飞	吴鹏飞
11	瑞昌市自然资源局	王国生	王国生	王国生
12		饶燕	饶燕	饶燕
13		卜艺	卜艺	卜艺
14	湖口县自然资源局	朱蓉	朱蓉	
15		刘玉林	刘玉林	
16		邹剑	邹剑	
17	湖口县流泗镇	陈浩	陈浩	
18	湖口县流泗镇	周益军	周益军	
19	瑞昌市高丰镇	刘显贵		
20	瑞昌市高丰镇	周升猛		
21	瑞昌市高丰镇	黄爱琪		

九江市自然资源局召开农村住房建设与 村庄规划管理工作专题调研座谈会

2021年10月9日九江市自然资源局在十一楼会议室召开农村住房建设与村庄规划管理工作专题调研座谈会。市自然资源局相关业务科室负责人，市农业局、住建局业务科室负责人，瑞昌市、湖口县、庐山市自然资源局及乡镇相关人员参会。



会议采取“逐个发言”和“集体讨论”相结合的形式，主要围绕农村住房建设与村庄规划管理的基本情况以及《九江市农村住房建设与村庄规划管理指导意见(征求意见稿)》的有关情况展开。

会议指出，围绕农村住房建设及村庄规划管理亟需解决的问题，相关部门需进一步通过立法加以规范，从而加强对农村住房建设与村庄规划管理。同时要加强对中央、省、市关于农村村民住房建设管理出台政策及农村村民宅基地申请、建房、流转和“一户一宅”政策落实情况，并就《九江市农村住房建设与村庄规划管理指导意见(征求意见稿)》提出了详细的意见和建议。

此次座谈会，对下一步工作方向进行了指导，促进了《九江市农村住房建设与村庄规划管理指导意见》的完善细化，使文件的规范性、可操作性更强。

新闻网址：

http://bnr.jiujiang.gov.cn/zwzx_255/gzdt/202110/t20211012_5266454.html

九江市自然资源局

关于开展农村住房建设管理工作 专题调研的函

湖口县自然资源局：

为统筹推进我市农村住房建设管理工作，深入听取基层意见，经研究决定，市自然资源局牵头会同市司法局、市乡村振兴局、市农业农村局、市住建局组成调研组赴你县开展农村住房建设管理工作专题调研。现将相关事项函告如下：

一、时间安排

2021年12月8日（周三），为期一天。

二、参与人员

1. 市自然资源局分管领导，市自然资源局、市司法局、市乡村振兴局、市农业农村局、市住建局业务科室负责人；

2. 湖口县自然资源局、司法局、乡村振兴局、农业农村局及住建局分管领导、负责规划和农民建房审批业务负责人，乡镇审批人员、村干部及村民代表。

三、调研内容

2. 请县局各单位对照调研内容认真梳理相关情况，在座谈会时汇报情况。

附件：九江市农村住房建设管理办法（征求意见稿）



2021 年 12 月 6 日

赴湖口县农村住房建设管理工作专题调研

序号	市直单位	姓名	职务	联系方式
1	市自然资源局	黄钢	副局长	
2	司法局	唐榕	四级调研员	
3	司法局	张瑜	立法科科长	
4	市农业农村局	沈建民	合作经济指导科干部	15879280005
5	市乡村振兴局	况金保	搬迁扶贫和村庄在建科科长	13870207778
6	市住建局	李恒强	村镇建设科负责人	18807920655
7	市自然资源局	赵龙	耕保科	18970276881
8	市自然资源局	肖明斌	法规科	15979947667

签到表

2021 年 12 月 8 日

姓 名	单 位	职 务	联 系 方 式
苗 钢	市自然资源局	副局长	13607028406
高 松	市司法局	四级调研员	13707923760
袁 龙	市自然资源局	耕保科	1870276881
郭 明	市住建局	科长	18807920655
郭 明	市自然资源局	法规科	15979967667
张 瑜	市司法局	科长	15107020558
冯金海	市乡村振兴局	科长	13870207778
江 建	农业局	综合科	15879280005
郭 明	县纪委监委	党组成员	13879268316
吴吉奎	县住建局	中心主任	139779273285
姜胜科	县司法局	科长	13627024198
郭 明	县乡村振兴局		13803560871
陈 明	县融媒体中心	中心主任	13879285719
沈少华	双钟镇	副镇长	15879258777

签到表

2021 年 12 月 8 日

姓 名	单 位	职 务	联 系 方 式
李超	大垌村	村支书	13979205662
李德仁	大垌村	-	13879214876
李金明	大垌村	村支书	15870200000
李煜	大垌乡	党委委员、副乡长	15870810261
李斌	大垌村	支书	18907926720
李成	执法队	队员	18707923639
李金成	执法队	队员	13064168966
李金	执法队	队员	15170945067
李金	执法队	队员	13426612188
李金	执法队	队员	13979285921
李金	大垌村	支书	18607921566
李金	大垌村	村委	13676793383
李金	大垌村	村委	18179249871
李金	大垌村	村支书	15180680999

二、合法性审查

4. 九江市自然资源局法规科合法性审查意见

5. 九江市司法局关于《九江市农村住房建设管理办法》
的审核意见书

关于《九江市农村住房建设管理办法》的 合法性审查意见

耕保与征地管理科：

你科室于2021年12月16日送来《九江市农村住房建设管理办法》文件及相关材料已收悉。经审查，文件草案符合法律、法规、规章和上级规范性文件规定，没有违反《自然资源规范性文件管理规定》及有关规定情形，予以通过合法性审查。

法规信访科

刘敬

2021年12月22日

关于《九江市农村住房建设管理办法》

的审核意见书

市政府：

我局于 2021 年 12 月 30 日收到市府办城建科转来市自然资源局提请市政府审定的《九江市农村住房建设管理办法》（以下简称《管理办法》），经认真研究，现已审核完毕。

一、审核依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》；
2. 《中华人民共和国城乡规划法》；
3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
4. 《村庄和集镇规划建设管理条例》。

二、审核事项

1. 为全面贯彻党中央、国务院决策部署，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。市自然资源局结合我市实际，拟定《管理办法》报市政府审定，《管理办法》内容属于市政府决策权限范围，制定主体适格。

2. 《管理办法》是我市农村住房建设管理工作，属于市政府决策的权限范围。

3. 根据市自然资源局呈报市政府《管理办法》的相关材

料，在制定过程中，严格按照行政规范性文件的制定程序，进行了实地调研，召开了征求意见座谈会，在网站上向社会公开征求了意见，同时还征求了市农业农村局、市交通运输局、市住建局等部门的意见，并根据反馈意见对《管理办法》内容进行了修改完善。

4. 市城管局提出《管理办法》第十七条中，对村民未批先建的住房违法行为的处罚主体，由县（市、区）人民政府城市管理主管部门或已承接行政处罚权的乡（镇）人民政府进行处罚，经认真研究，依照《江西省人民政府关于调整赋予乡镇（街道）县级审批服务执法权限和经济发达镇县级经济社会管理权限指导目录的通知》（赣府发〔2021〕23号）的规定，目前只有未经批准的临时建筑的处罚权已下放至乡镇人民政府，而未取得规划许可证或者未按照规划许可要求进行建设的，仍由县（市、区）人民政府城市管理主管部门进行处罚，此建议不予采纳。

三、审核意见

1. 建议将《管理办法》第十七条修改为“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，依法处于罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期自行拆除，

三、集体讨论决定

6. 九江市政府第 6 次常务会议纪要
7. 《九江市人民政府办公室关于农村住房建设管理办法的通知》（九府办发【2022】5 号）

九江市人民政府常务会议纪要

(6)

九江市人民政府办公室

2022 年 2 月 17 日

2022 年 1 月 27 日下午，市长在市政府九楼第一会议室主持召开九江市第十六届人民政府第 6 次常务会议。

一、研究《九江市进一步系统打击治理电信网络新型违法犯罪工作实施方案》

会议确定，原则通过《九江市进一步系统打击治理电信网络新型违法犯罪工作实施方案》，由市公安局根据会议意见修改完善后，按程序报市委。

会议强调，要警钟长鸣，在全社会大力开展反诈宣传，进一步提高覆盖面、精准度、实效性，坚决筑牢反诈防骗的全民防线。要齐抓共管，切实发挥公安机关主力军作用，成员单位各司其职、通力协作，形成打击治理的强大合力。要紧盯重点，围绕年度目标制定季度目标和月度目标，逐级压实责任，强化工作落实，确保全市系统打击治理电信网络新型违法犯罪工作取得扎实成效。

二、研究《九江市打造国际旅游名城的实施意见》

会议确定，原则通过《九江市打造国际旅游名城的实施意见》，由市文广新旅局根据会议意见修改完善后，按程序报市委。

会议强调，要强化市场意识，积极培育多元化的市场主体，着力打造有影响力的市场品牌，推动旅游产业高质量发展。要对标国际一流，学习借鉴国内外优秀旅游城市和顶级旅游项目的好经验、好做法，做好“吸纳、整合、提升”三篇文章，充分发挥九江的世界级旅游资源优势。要紧盯重点项目，着力引进一批世界知名的旅游市场主体和自带流量的旅游项目，以重点项目激活旅游市场。要狠抓工作落实，围绕“庐山天下悠”和“打造国际旅游名城”，细化政策措施，推动项目建设，组建工作专班，创新工作机制，确保总体目标如期实现。

三、研究《九江市农村住房建设管理办法》

会议确定，原则通过《九江市农村住房建设管理办法》，由市自然资源局根据会议意见修改完善，按程序送签后，以市政府办公室名义发文实施。

会议强调，要优化村庄规划，以县为单位，对所有乡镇和村庄编制建设规划，并进行优化调整，确保实现全覆盖。要优化户型设计，科学设计农村住房户型，按照大、中、小户型分别拿出一批设计方案，并进行定期更新，供群众自主选择。要优化功能配套，既优化房屋功能，也优化村庄功能，着力补齐村庄配套设施短板，打造舒适便捷的生活圈。要优化管理机制，推动每个乡

镇建立一支农村住房建设管理队伍，善于借用外脑，提升专业能力。

四、研究《九江市重点产业创新倍增行动方案》等“2+8”政策体系和《九江市淘汰落后产能攻坚行动方案》

会议确定：

（一）原则通过《九江市重点产业创新倍增行动方案》等“2+8”政策体系，由市工信局根据会议意见修改完善后，按程序报市委。

（二）原则通过《九江市淘汰落后产能攻坚行动方案》，由市工信局根据会议意见修改完善，按程序送签后，以市政府办公室名义发文实施。

会议指出，产业是城市发展的核心竞争力，产业兴则城市兴，产业强则城市强。要紧盯发展目标，对照总的预期目标、产业详细目标、年度工作目标和县区分解目标，加快步伐，加力落实，加压推进。要紧盯重点项目，聚焦拟招引的重点企业和项目，千方百计引进来、促落地；聚焦在（拟）建项目，竭尽全力保障好、服务好、推进好。要紧盯工作落地，坚决兑现政策承诺，强化用能、用地、排放等要素保障，让企业放心投资、安心发展。

会议强调，全市上下要统一思想认识，大力开展淘汰落后产能攻坚行动，依法依规淘汰落后的、低效的产能，为新兴的、优质的产业项目腾出更大的发展空间。

五、研究《九江市招商引资“1+X”文件》

会议确定，原则通过《九江市招商引资“1+X”文件》，由市

商务局根据会议意见修改完善后，按程序报市委。

会议强调，要突出重点方向，聚焦传统升级、新兴壮大、未来领先等项目，精确制导，精准出击，全力推进招大引强壮链，打造一批九江“新名片”、产业“新地标”。要明确职责定位，强化市县之间、部门之间的统筹协调，做到“一盘棋”谋划、“一体化”推进，形成大招商格局。要建立竞争机制，每周一次调度、每月一次通报、每季度一次督查、每半年一次集中汇报、每年一次考核评比，营造比学赶超、争先创优的良好氛围。

六、研究《2022年省、市<政府工作报告>重点工作任务责任分工方案》

会议确定，原则通过《2022年省、市<政府工作报告>重点工作任务责任分工方案》，根据会议意见修改完善，按程序送签后，以市政府办公室名义发文实施。

七、研究《九江市“十四五”消防救援事业发展规划》

会议确定，原则通过《九江市“十四五”消防救援事业发展规划》，由市消防救援支队根据会议意见修改完善，按程序送签后，以市政府名义发文实施。

会议强调，要合理设定指标体系，在确保完成国家和省下达任务的基础上，适当提高工作标准，确保总体上略高于全省平均水平。各县（市、区）、各有关部门要重点支持、重点保障消防救援工作开展，推动全市消防救援事业高质量发展。

八、研究《市教育局关于为市直学校引进教师的请示》

会议确定,原则同意市直各学校 2022 年引进教师计划 212 名,由市教育局、市人社局按照相关政策和程序组织实施。

会议强调,要科学合理制定引进计划,原则上按照空编数总量的三分之二来确定教师引进的年度计划。要与时俱进制定引进条件,明确师德要求,学历设置须与引进岗位相匹配,严把教师入口关。要加快引进工作进度,高层次人才引进工作力争在 2022 年 4 月底前完成;纳入全省统一招聘的教师引进工作,按省教育厅、省人社厅要求抓好落实。

九、研究《关于 S209 乐观村至童家弄升级改造工程调整概算的请示》

会议确定:

(一)鉴于 S209 乐观村至童家弄升级改造工程的业主单位为彭泽县交通运输局,同意授权彭泽县政府研究该工程的调概事宜;

(二)该项目市政府同意按 200 万元/公里给予补助。

出席:应 炯、陈鹏辉、杜少华、容长贵、鲍成庚、

丁喜春、李甫勇、吴华丰。

邀请:马海威。

请假:熊晋喜、时小林、秦 岭、艾 菲、于先葵、李广松、
杨小明、郑 伟、曹俊良、周文利、江少文、王晓勇、
鲁卫东、刘红梅、朱 云、张 敏、刘余平、肖 戎、
张济来。

列席：柯尊玉、王 斌、杨龙兴、舒瑞鹏、徐贵阳、范贵芳、
黄效兵、汪尊鑫、梁巨光、邓丽娜、刘 婕、
张宇峰、魏堂华、万述幼、陈 洋、任佳佳、刘阳青、
潘 光、周荣卿、陶宇俊、朱 宁、王风雷、徐 胜、
张 霞、周 洁、刘 斌、徐 琳、王永宏、曹 繁、
刘 松、钟华坚、胡晓峰、吴泽浔、徐 敏、娄 琦、
齐 桦、熊运锋、朱发炳、周小琳、徐建平、陈世超、
曾宪奎、钟有林、徐 卿、刘金梅、何 明、万 辉、
江亚庆、郑健林、张志坚、曹达会、张 雷、张胜国、
李 彤、王后强、赵优生、肖 兵、余 峰、王 宇、
王叙宇、杨文清、代玲芳、吴平生、黄晓华、伍建中、
卢作林、闵 忠、帅锦耀、黄 钢、但少鸣、徐 成、
熊军民、吴周全、王干彬、刘道记、胡裕峰、吴潜禄。

报：市委书记、副书记，市人大常委会主任，市政府市长，市政协主席，市委常委，市政府副市长、秘书长、党组成员、副秘书长。

送：市委、市人大常委会、市政协办公室，市委组织部、市委宣传部、市委政法委、市法院、市检察院、市工商联。

发：各县（市、区）政府，市发改委、市财政局、市司法局、市审计局、市政府新闻办、市委编办、市人社局、市工信局、市统计局、市行政审批局、市住建局、市国资委、市生态环境局、市应急管理局、市林业局、市文广新旅局、市体育局、市教育局、市城管局、市税务局、市卫健委、市金融办、市邮政管理局、市广播电视台、市消防救援支队、市公安局、市商务局、市公路发展中心、市数字经济发展中心、市国控集团、市工发集团、市文旅集团、市民政局、市交通运输局、市市监局、市港口航运管理局、市农业农村局、市自然资源局、市科技局、市水利局、九江银保监分局、市乡村振兴局、人行九江中支、电信九江分公司、联通九江分公司、移动九江分公司、国网九江供电公司。

九江市人民政府办公室文件

九府办发〔2022〕5号

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

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。



（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国家“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。

四、决策公布情况

8. 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》（网站截图）
9. 九江市自然资源局发布《九江市农村住房建设管理办法的通知》（网站截图）
10. 部门负责人解读《九江市农村住房建设管理办法》
11. 媒体解读《九江市农村住房建设管理办法》
12. 图解《九江市农村住房建设管理办法》



您当前所在的位置： 首页 > 政务公开 > 五公开 > 决策公开 > 文件库 > 市政府办公室文件

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

来源：中国九江网

发布日期：2022-02-23 10:42

【字体：

信息类别：市政府办公室文件

文件编号：九府办发〔2022〕5号

公开方式：主动公开

生成日期：2022-02-23

公开时限：常年公开

公开范围：面向全社会

规范性文件有效性：有效

信息索取号：014582152/2022-43726

责任部门：中国九江网

相关解读:

- 视频解读：《九江市农村住房建设管理办法》
- 部门负责人解读:《九江市农村住房建设管理办法》
- 媒体解读：《九江市农村住房建设管理办法》
- 图解：《九江市农村住房建设管理办法》
- 用户空间
- 智能问答

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次常务会审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

（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，规范农村住房建设管理，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。

移动版

赣服通

赣政通

2022 日

微信

微博

返回顶部

点击收缩

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，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）村民建房应避免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、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。

智能问答

移动端

赣服通

赣政通

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》，并严格按批准的规划建设。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。

https://www.jiujiang.gov.cn/xxgk/xzwgk/jcgk/zcwj/szfbgswj/202202/t20220223_5409445.html

2/4

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，应当依照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、拟建房屋层数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地需求。宅基地管理与户籍管理应接，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鼓励选用标准图集集中的户型。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。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，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，应当拆除重建或拆除重建，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》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，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，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。



网站首页

政务资讯

政务公开

政务服务

政民互动

专题专栏

以案释法

当前位置： 首页 > 政务资讯 > 公告公示

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

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

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次常务会审议通过，现印发给你们，请认真贯彻落实。

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、风景名胜區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、拟建房屋层数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 and 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。

部门负责人解读：《九江市农村住房建设管理办法》.pdf

媒体解读：《九江市农村住房建设管理办法》.pdf

图解：《九江市农村住房建设管理办法》.jpg

友情链接

中国政府网 国家自然资源部 江西省人民政府 江西自然资源厅 九江市人民政府 九江党建网 九江廉政网 新华网 人民网 天地图·九江

主办单位：九江市自然资源局 网站地图

地址：九江市濂溪区十里大道1482号 联系电话：0792-8175088 传真：0792-8175099 邮箱：jjszrzyj@163.com

备案号：赣ICP备2021002034号-1 公安备案号：36040202000238 政府网站标识码：3604000028





您当前所在的位置：首页 > 政务公开 > 五公开 > 决策公开 > 政策解读

部门负责人解读:《九江市农村住房建设管理办法》

来源：中国九江网	发布日期：2022-02-23 10:09	【字体：
信息类别：政策解读	文件编号：JJSZF- 202202- 5406089	公开方式：主动公开
生成日期：2022-02-23	公开时限：常年公开	公开范围：面向全社会
规范性文件有效性：有效	信息索取号：014582152/2022-40386	责任部门：中国九江网

相关文件:

媒体解读：《九江市农村住房建设管理办法》

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

用户空间

智能问答

一、背景依据

2018年9月15日公布施行的《九江市农村村民住房建设管理办法》（九府发【2018】8号），对规范我市农村住房建设，改善农村生产生活环境、促进节约集约用地起到了积极、重要的作用。随着城乡人居环境提升、乡村振兴战略和国务院机构改革

移动版：

一是国家法律法规、政策文件有了新要求。2018年以来国家和省先后出台《关于统筹推进村庄规划工作的意见》（农业农村部

赣服通

二是机构改革与职责调整。新修订的《土地管理法》第六十二条明确，国务院农业农村主管部门负责全国农村宅基地改革和管理工作。相应市直部门、各县（市、区）人民政府有关村民住房建设管理的职责有所调整。

赣政通

三是2018年公布施行的《九江市农村村民住房建设管理办法》（九府发【2018】8号）已于2021年8月份废止。因此，有必要重新制定《管理办法》。

微信

二、主要内容

《管理办法》主要包括适用范围、职责分工、规划管控、用地审批、建筑要求、法律责任等内容。主要包括：

微博

（一）明确适用范围。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

返回顶部

点击收缩

(二)明确职责分工。为保障村民权益,我市宅基地管理按照市县指导、乡镇主责、村级主体进行分级管理。宅基地管理工作的重心在基层,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。

(三)明确规划管控。村民住房建设应当符合乡(镇)国土空间规划和村庄规划。提出要以“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。明确村民不得选址建房的六类情形。鼓励各地逐步建立乡村规划师制度。

(四)规范用地审批。规定宅基地用地标准,即:占用原有宅基地和村内空闲地,每户不得超过180平方米;占用耕地的,每户不得超过120平方米;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。同时,要求乡(镇)人民政府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,确保户有所居。

(五)提出建筑要求。为加快农房和村庄建设现代化,要求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。

(六)明确法律责任。明确对未批先建、非法占地等情形进行分类处罚。对村民住房建设管理人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的要依法依规追究相关人员责任。

三、新旧政策差异

(一)职能调整。旧办法:市规划局负责指导全市村民建房的规划管理。市国土局负责指导全市村民建房的用地管理和农用地转建设用地管理。市执法局负责指导全市村民违法建房的监督管理。新办法: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。自然资源部门负责在国土空间规划中统筹安排宅基地用地规模和布局,依法办理农用地转用审批和规划许可等相关手续。乡(镇)人民政府依法组织开展村民建房动态巡查;依据《省政府关于赋予乡镇(街道)首批县级审批服务执法权限的通知》,承担宅基地违法处罚和监督检查工作。

(二)审批权限。旧办法:各县(市、区)人民政府国土主管部门负责本辖区内村民住房建设的用地审批和农用地转建设用地报批工作。新办法: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,并以乡镇为单位,依法落实占补平衡。

(三)保障措施。旧办法:村民建房用地实行计划管理,各地农民建房所需用地计划由各县(市、区)人民政府在省以下达新增建设用地计划中予以保障。新办法:村民住房建设用地实行计划管理,合法合理的村民住房用地需求应保尽保。要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。

(四)新增规定。一是建立规划服务。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。二是提出建筑要求。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。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

四、解读途径

本解读材料与《办法》同步在市政府网站、市自然资源局官网等政务网站公开发布。

五、解读机关

解读机关:九江市自然资源局

解读人:黄钢

联系电话:8175080

扫一扫在手机打开当前页



用户空间

智能问答

移动版

赣服通

赣政通

微信

微博

回到顶部

点击收缩



关于我们 | 站点地图 | 版权说明 | 使用帮助 | 隐私声明

主办：中共九江市委 九江市人民政府 承办：九江市数字经济发展中心

ICP备案编号：赣ICP备19007231号 政府网站标识码：3604000043

 公安备案号：36040202000107 联系方式：Webmaster@jiujiang.gov.cn



用户空间

智能问答

移动版

赣服通

赣政通

微信

微博

回到顶部

点击收缩



您当前所在的位置：首页 > 政务公开 > 五公开 > 决策公开 > 政策解读

媒体解读：《九江市农村住房建设管理办法》

来源：中国九江网

发布日期：2022-02-23 10:10

【字体：

信息类别：政策解读

文件编号：JJSZF- 202202- 5406092

公开方式：主动公开

生成日期：2022-02-23

公开时限：常年公开

公开范围：面向全社会

信息索取号：014582152/2022-40389

责任部门：中国九江网

相关文件:

图解：《九江市农村住房建设管理办法》

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

用户空间

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，规范农村村民住宅建设，切实保障农村村民住宅建设合理用地需求。九江市政府近日印发《九江市农村住房建设管理办法》(以下简称《办法》)。

《办法》明确了相关部门管理职责，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、地查处等管理制度。自然资源部门负责在国土空间规划中统筹安排宅基地用地规模和布局，依法办理农用地转用审批和规划关手续。乡（镇）人民政府负责村民住宅用地的审批，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，承担宅处罚和监督检查工作。

《办法》明确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）面积不得超过一定的标准。各县（市、根据实际情况在标准内具体制定。

《办法》鼓励市、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。

《办法》就规划管控要求、用地审批程序、农村建筑要求、法律责任等方面做了进一步的明确。为我市今后农村宅基地批管理工作提供了依据。

智能问答

移动版

赣服通

赣政通

微信

微博

扫一扫在手机打开当前页

回到顶部

点击收缩



[关于我们](#) | [站点地图](#) | [版权说明](#) | [使用帮助](#) | [隐私声明](#)

主办：中共九江市委 九江市人民政府 承办：九江市数字经济发展中心

ICP备案编号：赣ICP备19007231号 政府网站标识码：3604000043

 公安备案号：36040202000107 联系方式：Webmaster@jiujiang.gov.cn



[用户空间](#)

[智能问答](#)

[移动版](#)

[赣服通](#)

[赣政通](#)

[微信](#)

[微博](#)

[回到顶部](#)

[点击收缩](#)



您当前所在的位置：首页 > 政务公开 > 五公开 > 决策公开 > 政策解读

图解：《九江市农村住房建设管理办法》

来源：中国九江网	发布日期：2022-02-23 10:20	【字体：
信息类别：政策解读	文件编号：JJSZF- 202202- 5406098	公开方式：主动公开
生成日期：2022-02-23	公开时限：常年公开	公开范围：面向全社会
信息索取号：014582152/2022-40395	责任部门：中国九江网	

相关文件:

视频解读：《九江市农村住房建设管理办法》
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





一、制定的背景

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。根据相关法律法规，结合本市实际情况，制定本办法。



2



二、制定政策的依据



1. 《中华人民共和国土地管理法》
2. 《关于统筹推进村庄规划工作的意见》（农规发〔2019〕1号）
3. 《关于进一步加强农村宅基地管理的通知》（中农办【2019】11号）
4. 《江西省农业农村厅 江西省自然资源厅关于规范农村宅基地审批管理的通知》（赣农字【2020】25号）

3



三、主要内容



一 适用范围

四 用地审批

二 职责分工

五 建筑要求

三 规划管控

六 法律责任



主要内容



（一）明确适用范围。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。



5



主要内容



（二）明确职责分工。为保障村民权益，我市宅基地管理按照市县指导、乡镇主责、村级主体进行分级管理。宅基地管理工作的重心在基层，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。



6



主要内容



（三）明确规划管控。村民住房建设应当符合乡（镇）国土空间规划和村庄规划。提出要以“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。明确村民不得选址建房的六类情形。鼓励各地逐步建立乡村规划师制度。





主要内容

（四）规范用地审批。明确宅基地用地标准，各县（市、区）可以在限额内制定具体标准。同时，要求乡（镇）人民政府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，确保户有所居。



主要内容

（五）提出建筑要求。为加快农房和村庄建设现代化，要求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。



主要内容

（六）明确法律责任。明确对未批先建、非法占地等情形进行分类处罚。对村民住房建设管理人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的要依法依规追究相关人员责任。





三、新旧政策差异

（一）职能调整

旧办法：**市规划局**负责指导全市村民建房的规划管理。**市国土局**负责指导全市村民建房的用地管理和农用地转建设用地管理。**市执法局**负责指导全市村民违法建房的监督管理。



新办法：**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。**自然资源部门**负责在国土空间规划中统筹安排宅基地用地规模和布局，依法办理农用地转用审批和规划许可等相关手续。**乡（镇）人民政府**依法组织开展村民建房动态巡查；依据《省政府关于赋予乡镇（街道）首批县级审批服务执法权限的通知》，承担宅基地违法处罚和监督检查工作。



三、新旧政策差异

（二）审批权限

旧办法：各县（市、区）人民政府国土主管部门负责本辖区内村民住房建设的用地审批和农用地转建设用地报批工作。



新办法：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，并以乡镇为单位，依法落实占补平衡。



三、新旧政策差异

（三）保障措施

旧办法：村民建房用地实行计划管理，各地农民建房所需用地计划由各县（市、区）人民政府在省以下达新增建设用地计划计划中予以保障。



新办法：村民住房建设用地实行计划管理，合法合理的村民住房用地需求应保尽保。要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。

13



三、新旧政策差异

（四）新增规定

一是建立规划服务。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。



二是提出建筑要求。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。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。

14



四、解读途径

本解读材料与《办法》同步在市政府网站、市自然资源局官网等政务网站公开发布。

解读机关：九江市自然资源局

联系电话：8175080

15

扫一扫在手机打开当前页





[关于我们](#) | [站点地图](#) | [版权说明](#) | [使用帮助](#) | [隐私声明](#)

主办：中共九江市委 九江市人民政府 承办：九江市数字经济发展中心

ICP备案编号：赣ICP备19007231号 政府网站标识码：3604000043

 公安备案号：36040202000107 联系方式：Webmaster@jiujiang.gov.cn

