

湖南省农村住房建设管理办法

(2019年12月17日湖南省人民政府令第299号公布)

第一条 为加强农村住房建设管理，规范农村住房建设活动，改善农村人居环境，促进美丽乡村建设，根据有关法律、法规规定，结合本省实际，制定本办法。

第二条 本省行政区域内农村村民新建、改建、扩建农村住房的建设活动及其监督管理，适用本办法。

第三条 农村住房建设，应当遵循规划先行、一户一宅、因地制宜、生态环保的原则，体现当地历史文化、地域特色和乡村风貌。

第四条 县级以上人民政府应当加强对农村住房建设管理工作的领导，将农村住房建设纳入国土空间规划，并将村庄规划和农村住房建设图集编制、集中居住区公共配套设施建设、相关奖励和补助、执法管理等经费纳入本级财政预算。

县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门负责农村住房建设的设计、施工等监督管理服务工作；县级以上人民政府自然资源主管部门负责农村住房建设的规划、农用地转用、房屋权属登记等监督管理服务工作；县级以上人民政府农业农村主管部门负责农村住房建设的宅基地监督管理服务工作；县级以上人民政府财政、交通运输、水利、生态环境、林业等主管部门按照各自职能职责，负责农村住房建设的相关管理服务工作。

第五条 乡镇人民政府具体负责农村住房建设的管理、监督和

服务工作，根据法律、法规授权以及县级人民政府有关主管部门的委托，实施村民住房建设有关行政审批和综合执法。

第六条 村民委员会在乡镇人民政府指导下拟定有农村住房建设自治管理内容的村规民约，经村民会议讨论通过后实施；指导村民办理或者为村民代办农村住房建设审批手续，指导村民依法依规开展农村住房建设活动；对农村住房建设中的违法行为及时劝阻，并向乡镇人民政府报告。

第七条 乡镇人民政府应当组织编制村庄规划。编制村庄规划应当充分考虑农村生产生活的实际需求，广泛征求村民意见，统筹安排宅基地用地，合理确定农村居民点的分布、范围、规模和配套设施。经批准的村庄规划，应当严格执行，不得擅自修改。确需修改的，经原审批机关批准后，依照法定程序组织修改。

第八条 农村住房建设，应当符合村庄规划。位于自然保护区、风景名胜区、文物保护单位、历史文化名村、传统村落等区域的，还应当符合相关保护规划。建房选址，应当尽量利用原有宅基地、空闲地和其他未利用地，避开地质灾害、洪涝灾害、地下采空、地震断裂带等危险区域，严格控制切坡建房。确因选址困难需切坡的，应当在乡镇人民政府指导下，按照有关技术规范做好坡体防护，确保建房安全。

推动城乡建设用地增减挂钩，鼓励结合集镇建设、新农村建设、农村土地综合整治工作统建联建农村住房，实现村民新建住房适度有序集中。

在公路沿线建房的，其房屋边缘与公路用地外缘的间距为：国

道不少于 20 米，省道不少于 15 米，县道不少于 10 米，乡道不少于 5 米。在高速公路沿线建房的，其房屋边缘与高速公路隔离栅栏的间距不少于 30 米。在铁路线路安全保护区范围、在机场周边建房的，应当遵守铁路安全保护和机场管理有关法律法规规定。

农村村民一户只能拥有一处宅基地，每户占地面积不得超过省规定的标准。设区的市、自治州和县（市）人民政府依据有关法律、法规规定和当地实际，制定和公布农村住房建设标准，严格控制建筑层数和建筑高度。

乡镇人民政府、村民委员会应当从县级人民政府住房和城乡建设主管部门免费提供的住房建筑设计图中，选择当地大多数村民接受的示范图予以推广使用。鼓励村民新建住房时按照示范图建设施工，逐步形成符合地域特色的建筑风格。

第九条 禁止在下列区域建房：

- （一）永久基本农田区域；
- （二）饮用水水源一级保护区；
- （三）河道湖泊管理范围；
- （四）公路两侧建筑控制区；
- （五）法律、法规规定的其他禁止建房区域。

第十条 符合下列条件之一的村民，可以申请建房：

- （一）具备分户条件，确需另立户建设住宅的；
- （二）现有住房属于危旧房需要拆除重建的；
- （三）原有住房因灾毁需要重建的；
- （四）因国家、集体建设需要迁建或者按政策实行移民搬迁的；

(五) 法律、法规、规章规定的其他情形。

第十一条 村民申请建房，有下列情形之一的，不予批准：

(一) 不是本集体经济组织成员的；

(二) 不符合村庄规划的；

(三) 不符合一户一宅规定的；

(四) 原有住房出卖、出租、赠与他人或者改作生产经营用途的；

(五) 所申请的宅基地存在权属争议的；

(六) 法律、法规、规章规定的其他不予批准的情形。

第十二条 村民申请建房，应当持下列材料向村民委员会提出申请：

(一) 建房申请书；

(二) 建房审批表；

(三) 申请人身份证和户口簿；

(四) 住宅建设工程设计方案或者政府免费提供的设计图。

拆旧异地新建房屋的，需提供原宅基地使用权证明和同意自愿退出原宅基地、按规定复垦并交由集体经济组织调剂处理的承诺书。

允许进城落户的村民依法自愿有偿退出宅基地，鼓励农村集体经济组织及其成员盘活利用闲置宅基地和闲置住宅。

第十三条 村民委员会收到村民书面申请建房材料，应当及时召开村民会议或者村民代表会议进行讨论。通过后，出具书面意见报乡镇人民政府审核。

第十四条 乡镇人民政府应当自收到村民申请建房相关材料之

日起 5 个工作日内，组织有关单位和人员进行现场核查。经核查符合批准条件的，由乡镇人民政府依法办理规划许可、用地审批手续。涉及农用地转用或者占用林地的，依法办理审批手续。

村民应当按照审批要求建房。未经批准，不得建房。

第十五条 乡镇人民政府应当在建房申请人办理完毕建设规划和用地审批手续后 5 个工作日内，会同村民委员会到现场进行免费定位放线。定位放线后，村民住房建设方可开工。

第十六条 村民建房，应当选择建筑技能培训合格的农村建筑工匠或者有资质的建筑施工企业施工，并签订书面施工合同，明确双方权利和义务，约定住房保修期限和责任。

鼓励为建房施工人员购买建筑意外伤害保险。

县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门应当对农村建筑工匠免费提供专业技能、安全知识等培训，并建立信用档案。

第十七条 农村建筑工匠或者建筑施工企业应当严格按照建设规划、设计图纸、施工技术标准 and 操作规程施工，确保施工质量和安全。

农村建筑工匠或者建筑施工企业不得为未取得规划许可、用地审批或者违反规划许可、用地审批规定的农村村民进行住房建设。

第十八条 村民建房，应当使用符合国家和省规定标准的建筑材料、建筑构（配）件和设备。鼓励使用绿色节能建筑材料、技术，采用装配式建筑。

农村建筑工匠或者建筑施工企业应当协助村民选用符合国家和省规定标准的建筑材料、建筑构（配）件和设备，不得偷工减料。

村民要求使用不合格的建筑材料、建筑构（配）件和设备的，农村建筑工匠或者建筑施工企业应当劝阻、拒绝。

第十九条 县级人民政府住房和城乡建设主管部门应当指导乡镇人民政府加强对农村住房建设施工质量和安全的监督管理。

乡镇人民政府应当会同村民委员会开展现场施工安全管理巡查，形成检查记录，并提供咨询服务和技术指导。

建房村民、农村建筑工匠和建筑施工企业应当配合县级人民政府住房和城乡建设主管部门、乡镇人民政府依法开展监督检查，不得拒绝或者阻碍。

第二十条 房屋竣工后，建房村民应当将竣工验收时间提前告知或者经由村民委员会告知乡镇人民政府，并提出用地和规划核实申请。乡镇人民政府应当在收到核实申请之日起 5 个工作日内，及时安排工作人员到场检查核实。核实合格的，出具核实证明。

建房村民收到核实证明后，负责组织农村建筑工匠或者建筑施工企业对农村住房进行竣工验收。委托设计、监理的，设计、监理单位或者人员也应当参加竣工验收。农村住房验收不合格的，不得入住。

第二十一条 竣工验收合格的，建房村民应当将建房资料在 15 日内报村民委员会，由村民委员会统一报乡镇人民政府存档，并按照规定申请办理不动产登记。

第二十二条 在历史文化名村、传统村落、少数民族特色村寨、特色景观旅游名村建房的，应当保护村庄的传统选址、格局、风貌以及自然和田园景观等整体空间形态与环境，全面保护文物古迹、

历史建筑、传统民居等传统建筑。

在规模较大的中心村建房的，应当符合村庄发展方向，有序推进改造提升，保护保留乡村风貌。

在城市近郊区以及县城城关镇所在地的村庄建房的，应当符合工业化、城镇化和村庄自身发展。

因生存条件恶劣、生态环境脆弱、自然灾害频发、重大项目建设以及人口流失特别严重，拟实施搬迁撤并的村庄，应当严格限制建房活动。搬迁撤并后的村庄原址，应当复垦或者还绿。

第二十三条 县级人民政府、乡镇人民政府应当按照规划统筹建设历史文化名村、传统村落、少数民族特色村寨、特色景观旅游名村、中心村和整体搬迁村等集中居住区供水、供电、供气、道路、通信、污水垃圾处理等配套设施和公共服务设施。

第二十四条 对申请拆旧异地新建住房的村民，在村民承诺的限期内按期拆除旧宅、完成复垦的或者按照政府免费提供的设计图施工、严格遵循建设用地标准、控制建房规模、配套建设无害化卫生厕所、按规定设置污水处理设施、实行垃圾分类处理，经验收合格的，可以给予适当奖励或者补助。

第二十五条 乡镇人民政府以及县级以上人民政府住房和城乡建设、自然资源、农业农村等有关主管部门应当按照土地管理、城乡规划、建筑管理等有关法律法规规定，对已经在永久基本农田区域、饮用水水源一级保护区、河道湖泊管理范围、公路两侧建筑控制区以及法律法规规定的其他禁止建房区域违规建房的，依法予以整治。

第二十六条 违反本办法第九条、第十四条规定，村民在禁止建房区域建房或者未经审批擅自建房、未依据审批要求建房的，由乡镇人民政府及相关主管部门责令限期改正，逾期不改正的，依法组织拆除。

第二十七条 违反本办法第十七条、第十八条规定，农村建筑工匠或者建筑施工企业进行农村住房施工时，有下列情形之一的，由县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门责令限期改正；情节严重的，处以 2000 元以上 10000 元以下的罚款；造成损失的，依法赔偿损失；构成犯罪的，依法移送司法机关处理：

（一）未按照建设规划、设计图纸、施工技术标准和操作规程施工的；

（二）为未取得规划许可、用地审批或者违反规划许可、用地审批规定的农村村民进行住房建设的；

（三）偷工减料或者使用不合格的建筑材料、建筑构（配）件和设备的。

第二十八条 县级以上人民政府有关部门和乡镇人民政府及其工作人员，有下列情形之一的，依照有关规定追究相关人员责任：

（一）未按照规定编制或者修改村庄规划的；

（二）未按照规定办理规划许可和用地审批手续的；

（三）未按照规定免费提供放线服务的；

（四）未按照规定进行规划、用地核实的；

（五）未按照要求建设配套设施和公共服务设施的；

（六）未按照要求进行整治的；

(七) 其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的行为。

第二十九条 违反本办法规定的其他行为，法律法规已有规定的，从其规定。

第三十条 由乡镇以上人民政府或者村民委员会负责统一建设的农村居住小区的建设管理，依照《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》、《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》等法律法规的规定执行。

第三十一条 本办法自 2020 年 1 月 1 日起施行。