张掖市农村住房建设管理实施细则

（征求意见稿）

**第一条（目的和依据）**

为了加强我市农村住房建设管理，规范农村住房建设活动，保障农村住房建设质量安全，促进宜居宜业和美乡村建设，持续推进乡村振兴战略实施，根据《甘肃省农村住房建设管理办法》，结合我市实际，制定本实施细则。

**第二条（适用范围）**

本实施细则适用于我市行政区域内国土空间总体规划划定的城镇开发边界以外的宅基地上新建、改建、扩建农村住房的建设活动（以下统称“村民建房”）及其监督管理。

法律、法规对农村住房建设管理已有规定的，依照其规定执行。

**第三条（基本原则）**

农村住房建设管理应当坚持依法管理和村民自治相结合，遵循规划先行、先批后建、保障安全的原则。农村村民实施建房活动，应当充分考虑节约用地、集约建设、安全施工、保护环境、注重风貌的要求。

**第四条（政府职责）**

市、县区人民政府应当加强对农村住房建设管理工作的领导，将农村住房管理工作经费纳入财政预算，并督促有关部门依法履行监督管理和服务职责。

乡镇人民政府具体负责农村住房建设的管理和服务工作，探索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，建立健全常态化管理制度并实施监督检查。

村民委员会协助乡镇人民政府对农村住房建设进行管理，在乡镇人民政府指导下,将农村住房建设自治管理内容纳入村规民约或自治章程，协助村民办理农村住房建设有关手续，引导村民依法进行农村住房建设活动。

**第五条（部门职责）**

市、县区住房和城乡建设部门是村民建房的建筑活动主管部门，负责本行政区域内农村住房建设质量安全监督管理工作。

市、县区自然资源部门是村民建房规划许可、用地管制的主管部门，负责本行政区域内国土空间规划、土地利用计划和规划许可等工作，依法办理农用地转用审批、规划许可、不动产登记等相关手续，指导村庄规划编制。

市、县区农业农村部门是农村宅基地管理的主管部门，负责本行政区域内农村宅基地管理工作。

市、县区工业和信息化、市场监督管理、文化和旅游、林业和草原、文物等部门，按照各自职责，负责本行政区域内农村住房建设管理有关工作，协同执行本实施细则。

**第六条（规划编制）**

乡镇人民政府组织编制乡镇国土空间规划和村庄规划，应当合理确定本辖区内村民建房的布点、范围、用地规模，明确建设用地与铁路公路、文物保护、架空线缆、河道管理、防洪减灾等法律规定的控制范围和距离。村庄规划应当延续村庄传统风貌和建筑布局。在村庄规划中应当控制农村住房建筑层数，以二层及以下低层住房为主。

**第七条（建房管理）**

农村住房建设应当尊重村规民约和村民生活习惯，坚持安全、经济、适用和美观的原则，注重建筑质量，完善配套设施，落实节能节地要求。在历史文化名镇名村、传统村落、民族村寨等地建设农村住房，应当与村庄的传统格局、自然风貌和田园景观等整体空间、环境相协调，不得破坏文物古迹、历史建筑、传统民居等历史遗存，体现历史文化和乡村风貌。

农村住房建设应当符合村庄规划；未编制村庄规划的，应当符合县区、乡镇国土空间规划。自然保护区、风景名胜区和文物保护单位、历史文化名镇名村、传统村落核心控制区以外等区域的农村住房建设，还应当符合相关专项规划和法律法规规定。鼓励对未列入各级文物保护单位但具有一定保护价值的古建筑、古民居、传统民居等实施原址保护。

**第八条（建房方式）**

鼓励集体建房，引导村民建房向规划确定的农村居民点集中。所在区域已实施集体建房的，不得另行申请农户建房；所在区域属于经批准的规划确定的农村居民点，且尚未实施集体建房的，农户可以按规划申请建房。

**第九条（风貌管控）**

乡镇人民政府应当根据本县区乡村风貌，结合地区自然环境、传统文化和建筑风貌元素等，将风貌管控要求纳入村规民约，并通过专业设计引导村民建房。

**第十条（用地管理）**

县区自然资源部门应当将农村村民住宅用地计划单列安排，全面保障，专项用于符合“一户一宅”和国土空间规划要求的农村村民住宅建设，单独组卷报批，实报实销。

乡镇审核建房申请，应当符合县区自然资源部门分解下达的村民建房年度用地计划指标。

在符合乡镇、村规划的前提下，农村住房建设应当优先利用原有宅基地、集体建设用地和未利用地，不得在法律法规规定的禁止建设区域选址建设。

**第十一条（用地审批）**

新建农村住房应当依法办理乡村建设规划许可和农村宅基地用地手续，对扩大原宅基地面积改造或者建设三层及以上农村住房的应当依法办理乡村规划许可。不扩大原宅基地面积改造或者建设二层以下农村住房的，在村委会协调相邻权利人关系的基础上，由个人自主进行。

**第十二条（公开办事制度）**

县区农业农村、自然资源、住房和城乡建设和乡镇人民政府应当实行公开办事制度，将村民建房的申请条件、申报审批程序、审批工作时限、审批权限等相关规定和年度用地计划进行公示。

**第十三条（宅基地使用规范）**

农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地总面积不得超过法律法规规定标准。

农户按规划易地实施建房或参加集中建房的，应当在新房竣工或分配后，按照自然资源部门规定的期限内拆除清理原宅基地上的建筑物、构筑物和其他附着物。原宅基地由村集体经济组织依法收回，并由乡镇及时组织整理或者复垦。

县区自然资源部门在不动产登记时，应当注明新房竣工后退回原有宅基地的内容，并由乡镇负责具体监督实施。

**第十四条（申请建房条件）**

符合下列条件之一的农户需要对原有住房进行改建、翻建或者易地新建：

（一）按照乡镇、村规划调整宅基地，需要易地新建的；

（二）原有房屋属于危险住房，需要易地新建或者在原址翻建的；

（三）原有住房因自然灾害等原因灭失，需要易地新建或者在原址翻建的；

（四）个人需要改善住房条件的；

（五）县区人民政府规定的其他情形。

前款中的危险住房，是指根据我国危险房屋鉴定标准的有关规定，经专业机构鉴定危险等级属C级或D级，不能保证居住和使用安全的住房。

**第十五条（村级审查程序）**

符合宅基地申请条件的农户，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，应提交村民小组会议讨论，并将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积等情况在本小组范围内公示。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集体经济组织或村民委员会（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，报送乡镇政府。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，农户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。

**第十六条（行政审批程序）**

乡镇人民政府应当在接到村民委员会报送的农村村民建房书面申请及其他材料后进行实地审核。

农业农村部门负责审查申请人是否符合申请条件、拟用地是否符合宅基地合理布局要求和面积标准、宅基地和建房（规划许可）申请是否经过村组审核公示等，并综合各有关部门意见提出审批建议。

自然资源部门负责审查用地建房是否符合国土空间规划、用途管制要求，其中涉及占用农用地的，应在办理农用地转用审批手续后，核发乡村建设规划许可证。涉及林业、水利、交通、电力等部门的要及时征求意见。

根据各部门联审结果，由乡镇政府对农民宅基地申请进行审批，出具《农村宅基地批准书》，鼓励地方将农村住房乡村建设规划许可证授权由乡镇一并发放，并以适当方式公开。乡镇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。

**第十七条（审批结果的公布）**

县区和乡镇人民政府应当将农户建房的审批结果张榜公布，接受群众监督。同时公布县区、乡镇人民政府两级的监督举报电话。

**第十八条（宅基地范围划定和开工查验）**

经批准建房的农户应当在开工前向乡镇人民政府申请划定宅基地范围。乡镇人民政府应当在5个工作日内，组织有关部门实地丈量划定宅基地位置，并派员到现场进行开工查验，实地确认宅基地内建筑物的平面位置、层数、高度和风貌。

农户应当严格按照用地批准文件、乡村建设规划许可证和农村住房标准设计图集的要求进行施工。

**第十九条（图纸设计）**

建设二层及以上农村住房，应当选用住房和城乡建设主管部门编制的农村住房标准设计图集，或者委托具备相应资质的设计单位进行设计。

鼓励建设一层农村住房的村民选用住房和城乡建设主管部门编制的农村住房标准设计图集，或者委托具备相应资质的设计单位进行设计。

农村住房标准设计图集、农村住房设计图纸应当符合国家规定的技术标准。

农村住房建设所选用的农村住房标准设计图集或者设计图纸需要修改的，村民应当委托具备相应资质的设计单位修改。设计单位对设计、修改的图纸承担相应责任。

**第二十条（图集编制）**

县区住房和城乡建设部门会同农业农村、自然资源、生态环境、消防救援等部门机构，组织编制适合当地实际情况、体现当地地域文化、传承当地建筑风貌的农村住房标准设计图集，免费提供村民选用。

鼓励具有专业技术技能的志愿者提供农村住房建设技术服务。

**第二十一条 （施工队伍）**

村民建设住房应当委托经过县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门培训合格的乡村建设工匠或者具备相应资质的建筑施工单位施工。施工队伍中，应当配备符合规定的质量员和安全员。

县区住房和城乡建设、人力资源社会保障部门要充分利用职业院校和社会培训机构建立工匠培训基地和网络培训平台，对符合条件的乡村建设工匠免费提供专业技能、安全知识等培训，发放培训合格证书，并建立乡村建设工匠管理及信用档案。

鼓励乡村建设工匠依法成立行业协会，实施行业自律管理，规范从业行为，维护合法权益。

**第二十二条（施工管理）**

农村住房产权人依法对其房屋质量安全负主体责任，设计、施工、材料供应等单位或者个人依法承担相应的质量和安全责任。

乡村建设工匠或者建筑施工单位应当按照设计图纸、施工技术标准和操作规程施工，不得无图纸施工或者擅自变更设计图纸。在施工中采取安全施工措施，及时发现和消除施工、消防等安全隐患。

**第二十三条（质量和安全监督）**

农户应当与施工队伍签订农村住房建设施工合同，并约定质量和安全责任。施工合同应向乡镇人民政府备案。

乡镇人民政府应当落实质量安全专管人员对农户建房实施质量和安全监督，也可以委托符合条件的第三方质量安全管理机构实施质量和安全监督。

村民建设住房达到下列条件之一的，应当委托具备相应资质的建筑施工单位施工，并向乡镇人民政府和县区人民政府住房和城乡建设主管部门申报，纳入工程质量安全监督体系：

（一）三层及以上的；

（二）建筑面积三百平方米及以上的；

（三）单跨六米跨度及以上的。

农村住房建设应当使用符合国家标准的建筑材料、建筑构配件和设备。鼓励使用新结构、新技术、新工艺和节能环保建筑材料建设农村住房。

**第二十四条（配套设施）**

县区人民政府应当配套完善农村居民点内道路、路灯、污水处理、生活垃圾分类处置、通讯等设施。

**第二十五条（竣工验收）**

农户建房完工后，村民负责组织乡村建设工匠或者施工单位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。

农村住房竣工后，应当通知乡镇人民政府进行竣工验收。乡镇人民政府应当在接到申请后，组织有关部门，实地核实房屋是否符合经依法审批的用地、规划和房屋设计要求。对竣工验收合格的，出具核实验收意见；委托有资质的测绘单位进行现场测绘并出具相关报告。竣工验收不合格的，乡镇人民政府应当将整改意见书面告知村民户，并负责督促整改。

农村住房通过核实验收的，村民可以向不动产登记部门申请办理不动产登记。

**第二十六条 （档案管理）**

乡镇人民政府应当建立农村住房建设管理档案，做到一户一档，规范管理。

农村住房建设管理档案包括规划许可、宅基地用地手续；建筑施工单位或者乡村建设工匠基本情况；施工合同、设计图纸、施工过程监管情况；竣工验收情况、核实验收情况等资料。

鼓励建立农村住房建设电子档案。

**第二十七条（集体建房的统筹安排）**

乡镇人民政府应当按照经批准的乡镇、村规划，结合农村村民建房实际需求，组织制定集体建房实施计划。有条件的村民委员会或者村、乡镇集体经济组织可以按本实施细则规定实施集体建房。

**第二十八条（集体建房的规划和用地审批）**

实施集体建房的，由县区自然资源部门负责审查用地建房是否符合国土空间规划、用途管制要求，其中涉及占用农用地的，应在办理农用地转用审批手续后，核发乡村建设规划许可证。

经审核批准的，乡镇人民政府应当核发建设用地批准文件。

**第二十九条（集体建房的工程建设管理）**

集体建房适用国家和本市有关建设工程质量和安全的管理规定。

集体建房项目应当按照规定，向县区住房和城乡建设部门办理建筑工程施工许可、建筑工程质量安全监督申报、竣工验收备案手续。

县区住房和城乡建设部门应当加强集体建房项目的工程质量和安全管理。

**第三十条（集体建房的环卫设施配建要求）**

集体建房应当按规定同时配建生活垃圾收集容器和设施，并建造集中收集粪便的管道和处理设施。有条件纳入污水管道的需纳入污水管道。

**第三十一条（集体建房的相关标准和规范）**

实施集体建房，应当符合本区城市规划管理技术规定、住宅设计标准、配套设施设置规范和乡村风貌导则。

**第三十二条（监督检查）**

乡镇人民政府应当建立农村住房安全排查工作机制，重点对以下住房进行排查：

（一）年久失修、超负荷使用的；

（二）房屋主体结构或者承重结构损坏的；

（三）房屋变形、倾斜或者地基下沉的；

（四）位于自然灾害易发区、煤炭采空区等安全隐患区域的；

（五）经营性用房；

（六）具有其他安全隐患的。

乡镇人民政府认为确有必要的，应当组织专业技术机构对前款住房进行安全性鉴定，县区人民政府住房和城乡建设主管部门应当提供技术指导。

**第三十三条 （安全隐患排查）**

乡镇人民政府对排查发现的安全隐患或者鉴定为危房的农村住房，由专业技术机构提出整治建议，引导督促村民在有效管控安全风险基础上采取维修加固、拆除、重建等工程措施，消除安全隐患。

村民不得违反法律、法规以及管理规约，将住宅改变为经营性用房。村民将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，应当经有利害关系的村民一致同意。

**第三十四条（农村村民非法占地建房的处罚）**

农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建设住宅的，由所在乡镇人民政府会同县区农业农村部门依据《中华人民共和国土地管理法》的有关规定，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。

超过本地区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，按照非法占用土地处理。

**第三十五条（违反规划管理的处罚）**

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的规定进行建设的，乡镇人民政府按照《中华人民共和国城乡规划法》的有关规定，责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，可以拆除。

**第三十六条（违反质量和安全要求的处罚）**

实施集体建房的村民委员会和参与集体建房项目的勘察、设计、施工、监理单位依法对住房建设工程的质量和施工安全承担相应法律责任。

集体建房的工程质量和施工安全不符合有关法律、法规和规章规定的，由县区住房和城乡建设部门依照相关法律法规予以处罚。

**第三十七条（执法者违法违规行为的追究）**

有关行政管理机关应当依法履行职责，严格依照法定程序办理村民建房审批手续，不得假借各种名义收取费用。

国家工作人员在农村住房建设管理工作中违反规定，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、收受贿赂、侵害农村村民合法权益的，由有关部门依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

任何单位和个人有权对农村住房建设中的违法行为进行投诉举报。

**第三十八条 （其他）**

违反本实施细则规定的行为，法律、法规已有处罚规定的，依照其规定执行。

**第三十九条（附则）**

本实施细则中下列用语的含义是：

（一）农村村民，是指具有我市常住农业户口的农村集体经济组织成员。

（二）农户建房，是指由村民以户为单位，自行申请宅基地建造住房的活动。

（三）集体建房，是指由村民委员会或者村、乡镇集体经济组织受村民委托，在村域或者乡镇域范围内，统一规划、统一设计、集中统建、多户联建住房的活动。

本实施细则自公布之日起实施，有效期5年。