

夏邑县人民政府文件

夏政〔2015〕122号

夏邑县人民政府 关于印发夏邑县进一步规范农村村民住宅建设 实施办法的通知

各乡（镇）人民政府，县政府有关部门：

《夏邑县进一步规范农村村民住宅建设实施办法》已经县政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

2015年12月28日

夏邑县进一步规范农村村民住宅建设实施办法

为规范我县农村村民住宅有序建设，改善农村人居环境，减少资源浪费，保障村民合法权益，切实强化农村村民住宅建设的管理、指导和服务，促进农村村民住宅建设健康有序发展，依据国家法律、法规及《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）文件规定，结合我县实际，特制定本办法。

一、指导思想

坚持以科学发展观为指导，深入贯彻习近平总书记关于新农村建设的一系列讲话精神，按照全面建成小康社会和建设社会主义新农村的总体要求，以改善农村人居环境为目标，以建设安全、经济、实用和美观的村民住宅为导向，通过规划引导，规范建房程序，强化服务指导，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。

二、基本原则

——规划引领、村民主体。坚持先规划、后建设，科学编制完善村庄规划，完善基础设施和公共服务设施，引导村民住宅有序建设，节省建房投资，逐步提升农村人居环境质量。坚持以人为本，尊重农民的主体地位，以农民自建为主，避免政府大包大揽。

——强化服务、便民利民。强化服务群众、便民利民理念，改进工作作风，加强服务指导，优化工作流程，提高办事效率，

避免推诿扯皮现象。

——建章立制、规范管理。坚持依法办事，着眼长远发展，注重制度建设，推动服务管理工作常态化、规范化。加强日常监管，及时纠正违规违法行为，防微杜渐，避免增加农民负担。

——尊重传统、突出特色。尊重历史人文传统，充分考虑当地自然环境条件，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。

三、重点工作

（一）规划编制。

1. 明确村庄规划编制原则和程序。编制村庄规划应以县域乡村建设规划为指导，充分考虑农村生产生活方式转变情况、人口变化发展趋势和农村实际，积极引导村民适度集中居住；统筹产业、土地、交通、环保、生态和水利等设施建设，避开自然灾害易发地带，体现农村特色。乡镇政府负责组织本行政区域的村庄规划编制工作，并报县政府审批。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。县政府将加强对乡镇村庄规划编制工作的指导，对重要的村庄规划和编制村庄规划有困难的，直接组织编制或给予经费支持。

2. 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，编制完善乡村建设规划，引导农民集中居住。

3. 对缺乏产业基础的村庄，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。对城中村、城郊村和产业集聚区的村庄纳入县城区总体规划建设和管理。

4. 优先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编制和实施。力争到2018年,全县实现农村规划全覆盖。

(二) 明确标准。

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》(省政府令第136号)要求,执行“一户一宅”政策和宅基地用地标准(1户 \leq 167 m^2),充分利用原有宅基地、村内空闲地进行建设,严格控制占用耕地和生态公益林地,严禁占用基本农田。对将原有住宅出卖、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。

(三) 规范程序。

1. 明确审批程序。村民住宅建设必须经村民委员会同意。村民委员会在审议村民住宅建设申请时,应坚持“四议两公开”工作法,并对结果进行公示。村民在村庄规划区内建设住宅,应向村民委员会提出申请,经村民委员会同意后向乡镇政府申请核发乡村建设规划许可证。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。对暂时没有编制村庄规划的，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. 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，三层（含三层）以上的村民住宅建设管理要严格执行《中华人民共和国建筑法》、《建筑工程质量管理条例》（国务院令 第279号）等法律、法规等有关规定。对因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，乡镇政府初审，报县政府城乡规划行政主管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，接受乡镇政府监督。严禁“小产权房”开发。

（四）强化指导。

1. 提高住宅设计水平。使用由建设行政主管部门组织编制的农村建筑设计图集和通用图纸。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。

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，鼓励选择徽派建筑风格，住房单体建筑形式、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，并结合辅助用房及院墙形成错落有致的整体格局。属于历史文化、景观旅游和传统村落保护范围的村庄，建筑风格应于既有建筑保持一致，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，县政府建设行政主管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，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）加强监督

1. 明确监管职责。对农村住宅建设，坚持属地管理原则，以乡镇政府为主，坚持谁发证、谁负责，依法依规管理。

县政府城乡规划主管部门核发：在乡、村庄规划区内使用集体所有土地进行乡镇企业、公共服务设施和公益事业建设的，建设单位或者个人应当向乡（镇）人民政府提出申请，由乡（镇）人民政府提出初审办法后，报县人民政府城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证。经审查符合规划要求的，县人民政府城乡规划主管部门应当在法定期限内核发乡村建设规划许可证。

乡（镇）人民政府核发：在乡、村庄规划区内村民使用原有宅基地或者村内空闲地进行住宅建设的，应向村民委员会提出申请，经村民委员会同意后报乡（镇）人民政府。经审查符合规划的，乡（镇）人民政府应当自接到申请之日起10日内核发乡村建设规划许可证。

县政府建设主管部门负责全县村民住宅建设管理工作，负责村民建房三层（含三层）以上、以及投资额在30万以上或者建筑面积在300平方米以上的施工许可证的发放和安全质量监管，除此之外的村民住宅建设由乡（镇）人民政府负责质量安全和违法行为的监管。

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。

县国土局负责全县村民住宅建设的用地管理。

2. 健全基层管理机构。建立健全县、镇（乡）两级规划建设管理机制，加快村镇管理队伍建设，对农村住宅建设进行监督管理和服务指导。村民委员会要明确1名住宅建设兼职协管员，协助做好村民住宅建设相关工作。乡级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。县级财政部门要加强督促指导，确保相关经费落实到位。

3. 强化监督。乡（镇）政府要切实履行农村村民住宅建设管理和服务职责，发挥乡级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。县规划、住建、

国土等有关部门要明确管理村庄规划和村民住宅建设的相关机构和人员，加强对乡镇有关工作的指导，建立巡回检查督导制度，会同乡（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。县规划、住建要加强对乡级村镇建设管理机构的业务指导和督查，保证村民住宅建设相关要求落实到位。

4. 注重教育培训。县规划、住建部门要组织相关专家和技术人员，加强对乡级村镇建设管理机构工作人员和村民委员会住宅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。

四、保障措施

（一）加强组织领导。

各乡镇、县政府有关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，县规划、住建和国土等有关部门要加强协调合作，形成齐抓共管的合力。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。

要加快农村宅基地确权登记颁证，保护农户宅基地用益物权。要稳妥推进农村房屋产权登记和建立农民住宅财产权抵押、担保、转让制度，增加农民财产性收入。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）注重宣传引导。

要充分利用广播、电视、网络等宣传平台，切实做好《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》和《河南省村庄和集镇规划建设管理条例》等法律、法规宣传工作，教育引导村民增强法律观念、质量安全意识，引导村民自觉知法守法、依法有序进行住宅建设。

（四）严格责任追究。

各乡镇、县政府有关部门要严格履职尽责，严禁对未批先建的农户以罚代批，严禁违规对村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。

（五）适用范围。

本办法适用于我县乡、村规划区范围内，农村集体建设用地上村民新建、改建、扩建住宅及其管理。

抄送：县委各部门，人大常委会办公室，县政协办公室，人武部，
县法院，县检察院。

夏邑县人民政府办公室

2015年12月28日印发

