

贵阳市人大常委会办公厅

2023-130

贵阳市人大常委会 关于《贵阳市农村村民住宅建设管理条例 (草案)》征求意见的函

各区（市、县）人大常委会、各基层立法联系点：

贵阳市第十五届人大常委会第十一次会议对《贵阳市农村村民住宅建设管理条例（草案）》进行了初次审议，市人大常委会法工委根据审议意见对该草案作了进一步修改，形成了征求意见稿，现予以公布征求意见和建议。欢迎各级国家机关、社会团体、企业事业组织以及公民个人积极提出宝贵意见和建议。

意见和建议请于2023年10月2日前通过来电、来信、传真、电子邮件或者登录贵阳人大网提交。

联系电话：0851-87988683

传 真：0851-87988683

电子邮箱：gysrdfzw@163.com

通讯地址：（观山湖区：市级行政中心）贵阳市人大常委会法制工作委员会

邮政编码：550081

贵阳市人大常委会办公厅

2023年2月4日



贵阳市农村村民住宅建设管理条例（草案）

（征求意见稿）

第一章 总 则

第一条 为了规范和加强农村村民住宅建设管理，保障农村村民住有所居，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》等法律、法规的规定，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本条例适用于本市行政区域内农村村民利用宅基地新建、改建、扩建住宅的活动及其监督管理。

本条例所称农村村民，是指具有农村集体经济组织成员身份的人员。

本条例所称宅基地，是指农村村民依法取得用于建造住宅及附属设施的农村集体建设用地，包括住宅、附属用房和庭院等用地。

第三条 农村村民住宅建设应当坚持规划先行、先批后建、一户一宅、相对集中、依法管理和村民自治相结合的原则。

第四条 市人民政府应当加强对县级人民政府农村村民住宅建设管理工作的指导、督促和检查；搭建全市农村宅基地管理信息平台，实现全市农村村民住宅建设管理一个平台、一网通办、一窗通办。

县级人民政府应当加强本辖区农村村民住宅建设管理工作的组织领导，建立农村村民住宅建设管理协调机制，研

究解决重大问题，保障农村村民住宅建设用地，将农村村民住宅建设管理工作所需经费纳入本级财政预算。

第五条 农业农村主管部门负责农村宅基地改革和管理工作，指导宅基地的分配、使用和流转，组织对农村宅基地现状和需求情况的统计调查。

自然资源和规划主管部门负责统筹宅基地用地规模布局及规划管理、农用地转用报批、不动产登记等工作。

住房城乡建设主管部门负责编印农村住宅通用图集，提供现场施工和质量安全咨询及技术指导，制定农村建筑工匠培训标准，开展建筑工匠技能培训和管理工作。

财政、交通、林业、水务、民政、生态环境、文物保护、综合行政执法、应急等部门以及消防救援机构应当按照各自职责，负责农村村民住宅建设管理的相关工作。

第六条 乡镇人民政府根据法律、法规规定和有关主管部门委托，开展农村村民住宅建设的规划选址、宅基地审批、乡村建设规划许可审核、现场放线、批后监管、住宅建设风貌引导、施工安全检查、竣工规划核实等工作。

乡镇人民政府应当公开农村村民住宅建设的申请条件、提交的材料目录、审批流程等内容，建立农村村民住宅建设档案。

第七条 农村集体经济组织或者村民委员会（以下统称村级组织）负责本村农村村民住宅建设申请受理和审查，协助乡镇人民政府做好本村农村村民住宅建设的管理工作，指导农村村民依法依规建设住宅。

第二章 规划与管控

第八条 乡镇国土空间总体规划和村庄规划应当统筹考虑农村生产生活需求，尊重农村村民意愿，结合生态保护、地域特色、文化传承、村庄风貌、乡村旅游等要素，突出节约集约用地导向，科学划定宅基地范围，为农村村民住宅建设用地预留空间。

第九条 农村村民住宅建设选址，应当符合乡镇国土空间总体规划和村庄规划，与自然保护区、风景名胜区、文物保护、历史文化名镇名村、少数民族特色村、传统村落、乡村旅游等关联的，还应当符合相关专项规划。

纳入城中村改造、城市更新和已确定项目红线的区域，禁止新增宅基地。

法律、法规和国家规定严格控制的区域，严禁新增宅基地。

第十条 农村村民一户只能拥有一处宅基地。

农村村民住宅可以采取独栋或者联排方式建设，宅基地面积、住宅占地面积、建筑面积和层高，应当执行下列标准：

（一）宅基地涉及占用耕地的，每户宅基地面积不超过170平方米；不涉及占用耕地的，每户宅基地面积不超过200平方米；

（二）住宅占地面积不超过120平方米，总层数不超过3层，首层层高不超过3.6米，其他层层高不超过3.3米；

（三）云岩区、南明区、花溪区、乌当区、白云区、观山湖区国土空间总体规划确定的中心城区范围内，每户住宅建筑面积不超过240平方米；其他区域，每户住宅建筑面积

不超过 320 平方米；

（四）附属用房层数不超过 1 层，层高不超过 2.2 米；

（五）法律、法规规定的其他标准。

农村村民改建、扩建住宅的，应当按照前款规定的标准执行；确需新增占地面积的，应当连同原有占地面积一并计算。

第三章 申请与审批

第十一条 农村村民建设住宅应当取得农村宅基地批准书和乡村建设规划许可证。

农村宅基地批准书由乡镇人民政府核发；乡村建设规划许可证由自然资源和规划主管部门委托乡镇人民政府核发。

第十二条 符合下列情形之一，农村村民需要建设住宅的，以户为单位向所在村级组织提出申请：

（一）无宅基地的；

（二）原有宅基地被依法征收且征收方案明确可以另行选址建设住宅的；

（三）发生或者防御自然灾害需迁建的；

（四）住宅纳入文物保护单位及其保护范围需迁建的；

（五）因子女结婚确需分户居住，现有住宅无法满足分户居住需求的。

前款规定情形之外，确需建设住宅的，由村集体经济组织同意后，可提出申请。

夫妻双方属于不同村级组织的，只能在夫妻一方所在村级组织申请一处宅基地。

第十三条 农村村民申请宅基地建设住宅，有下列情形之一的，不予批准：

（一）不符合乡镇国土空间总体规划、村庄规划或者其他专项规划的；

（二）不符合本条例第十条规定的；

（三）出卖、出租、赠与或者以其他方式转让宅基地或农村住宅后，再申请宅基地的；

（四）原有宅基地及其住宅被征收，已依法进行补偿安置的；

（五）申请新宅基地，未签订原有宅基地退出协议的；

（六）申请的宅基地存在使用权争议的；

（七）现有土地资源无法满足分配需求的；

（八）提供虚假材料的；

（九）法律、法规规定不予批准的其他情形。

第十四条 农村村民申请宅基地建设住宅，应当提交下列材料：

（一）宅基地和乡村建设规划许可证申请书；

（二）户口簿及有效身份证件；

（三）依法登记结婚的，提交结婚证；

（四）利用原宅基地改建、扩建，有农村宅基地批准书和不动产登记证明的，提供相应原始材料；

（五）在农村住宅通用图集中选中的设计图，或者委托具有相应设计资质的单位设计的图纸；

（六）宅基地使用承诺书。

前款规定的申请书和承诺书的格式文本，由市人民政府

自然资源和规划主管部门会同农业农村、住房城乡建设主管部门统一制作，由村级组织免费提供。

第十五条 村级组织应当自受理申请之日起 15 个工作日内到现场核查，组织召开村民会议或者村民代表会议讨论，并将申请宅基地建设住宅的理由、用地位置、面积、层高、利害关系人意见、村民会议或者村民代表会议决定等情况进行公示，公示期限不少于 5 日。

符合条件且公示期满无异议或者异议不成立的，村级组织应当自公示期满之日起 5 个工作日内，将农村村民提交的申请材料、村民会议或者村民代表会议记录、公示情况等报送所在地乡镇人民政府审批；不符合条件的，不报送审批，并向申请人书面说明理由。

第十六条 乡镇人民政府应当建立农村村民住宅建设联审联办机制。

乡镇人民政府应当自收到村级组织报送的材料之日起 15 个工作日内，安排人员到现场核查，并对材料及相关情况等进行审核。符合条件的，核发农村宅基地批准书和乡村建设规划许可证；不符合条件的，不予批准，并向申请人书面说明理由。

农村村民申请的宅基地涉及需农用地转用或者占用林地的，乡镇人民政府应当按照法定程序办理相关审批手续后，再核发农村宅基地批准书和乡村建设规划许可证。

乡镇人民政府在审查、现场核查等工作过程中，需邀请农业农村、自然资源和规划等主管部门进行指导的，农业农村、自然资源和规划等主管部门应当支持并派员到现场指导。

依法办理农用地转用、占用林地或者征求有关部门意见的时间不计算在乡镇人民政府的审批工作时限内。

第十七条 申请宅基地建设住宅的农村村民，对村民会议或者村民代表会议的决定有异议的，可以自收到书面说明之日起 60 日内向所在地乡镇人民政府申请复核；对乡镇人民政府不予批准有异议的，可以自收到书面说明之日起 60 日内向有管理权限的农业农村、自然资源和规划主管部门、所在地县级人民政府申请复核。

乡镇人民政府、农业农村、自然资源和规划等主管部门或者县级人民政府应当自收到复核申请之日起 30 日内给予答复。

第十八条 城镇开发边界范围内农村村民对既有住宅进行改造且不扩大现有宅基地面积、住宅占地面积和建筑面积的，可以按照本条例规定申请改造住宅。

城镇开发边界范围内严格控制新增宅基地建设住宅；确需新增宅基地建设住宅的，应当报县级人民政府同意。

县级人民政府应当采取统一规划、统一建设、统一安置的方式，解决在城镇开发边界范围内符合宅基地申请条件，但无法获批宅基地的农村村民居住需求。

第四章 建设与管理

第十九条 申请宅基地建设住宅的农村村民，应当自取得乡村建设规划许可证之日起 2 年内实施建设。到期未建设的，可以自期限届满前 30 日内向原审批的乡镇人民政府申请延期一次，延长期限不得超过 2 年。

逾期未建设的,农村宅基地批准书和乡村建设规划许可证自行失效,由村级组织收回宅基地使用权。

第二十条 乡镇人民政府应当自核发乡村建设规划许可证之日起5个工作日内,到宅基地现场免费进行定位放线,确定住宅建设用地边界和建筑物平面位置。

农村村民应当在定位放线范围内建设住宅。

村级组织发现农村村民违法违规建设住宅的,应当立即劝阻;劝阻无效的,及时报告所在地乡镇人民政府或者有关主管部门。

第二十一条 建设住宅的农村村民应当委托经培训合格的农村建筑工匠或者建筑施工企业承建住宅。

农村村民住宅建设施工合同示范文本,由市级人民政府住房城乡建设主管部门会同市场监督管理部门编制。

建设住宅的农村村民、农村建筑工匠和建筑施工企业应当按照乡村建设规划许可证、施工技术标准和操作规程施工,应当使用符合国家、省规定的标准规范或者行业标准的建筑材料、建筑构(配)件和设备,做好施工记录,确保工程质量和施工安全。

第二十二条 供水、供电等单位为农村村民住宅建设施工现场提供供水、供电服务的,应当要求农村村民出示农村宅基地批准书和乡村建设规划许可证;不出示的,不得提供相应服务。

第二十三条 乡镇人民政府应当加强对农村村民住宅建设的批后监管,在建筑放样、基础验线、主体施工等重要环节到施工现场对工程质量、施工安全等进行日常巡查和技

术指导，发现问题及时督促整改，并如实做好检查记录，建立检查管理档案。

有管理权限的自然资源和规划、住房城乡建设主管部门应当适时到农村村民住宅建设现场进行指导、督促。

建设住宅的农村村民、农村建筑工匠和建筑施工企业等应当配合并接受巡查、指导，不得拒绝或者阻碍。

第二十四条 农村村民应当自住宅建设工程竣工之日起 30 日内向所在地乡镇人民政府申请竣工规划核实。

乡镇人民政府应当自受理申请之日起 5 个工作日内对农村村民住宅建设是否符合农村宅基地批准书、乡村建设规划许可证和农房风貌等进行核实。符合要求的，出具竣工规划认可证；不符合要求的，责令整改；整改符合要求后，出具竣工规划认可证。

第二十五条 农村村民向不动产登记机构申请办理不动产登记，应当取得竣工规划核实认可证。

异地申请宅基地新建住宅的农村村民，应当按照承诺拆除原宅基地上的住宅，将原宅基地使用权退回村级组织后，再申请办理原宅基地使用权及房屋所有权注销登记和新宅基地使用权及房屋所有权初始登记；不按承诺拆除原宅基地上住宅的，由村级组织收回宅基地使用权，由乡镇人民政府依法拆除住宅。

农村村民既有住宅未办理不动产登记，符合乡镇国土空间总体规划、村庄规划及其他专项规划、一户一宅原则和本条例规定建设标准的，可以按照规定申请办理不动产登记。

县级人民政府应当在乡镇人民政府设立不动产登记便

民服务窗口，为农村村民申请不动产登记提供便捷服务。

第二十六条 住房城乡建设主管部门应当会同人力资源社会保障部门对农村建筑工匠进行建筑技能培训，并建立管理档案。

人力资源社会保障部门应当对农村户籍和办理失业登记的农村建筑工匠参与培训提供补贴。

住房城乡建设主管部门应当建立农村建筑工匠名录，实行动态管理，并向社会公布，供农村村民自愿选择。

第二十七条 县级以上人民政府应当按照职责定期组织农业农村、自然资源和规划、住房城乡建设等主管部门对农村村民住宅建设的农村宅基地批准书及乡村建设规划许可证核发、批后监管、不动产登记等工作情况进行监督检查。

第二十八条 依法收回和退回的宅基地，应当优先用于满足农村村民新增宅基地需求；符合乡镇国土空间总体规划、村庄规划和其他专项规划的，可以依法转变为村庄建设、乡村产业发展用地或者复垦为农用地。

第二十九条 鼓励村级组织、农村村民和社会力量依法依规盘活利用农村闲置宅基地和闲置住宅，通过自主经营、合作经营、委托经营等方式发展乡村产业。

各级人民政府应当保护各方合法权益。

第三十条 各级人民政府、村级组织应当按照乡镇国土空间总体规划和村庄规划的要求，统筹实施农村道路、供水排水、电力电信、垃圾处理、卫生健康等基础设施和公共服务设施的建设和改善，为提升农村人居环境、发展乡村产业提供基础条件。

第五章 法律责任

第三十一条 违反本条例规定的违法行为，依据有关法律、法规的规定给予行政处罚。

第三十二条 各级人民政府、有关部门、村级组织及其工作人员在农村村民住宅建设管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，对直接负责的主管人员和其他责任人员依法处理。

第六章 附 则

第三十三条 街道办事处参照本条例规定的乡镇人民政府职责，对辖区内农村村民住宅建设进行管理，法律、法规另有规定的除外。

第三十四条 本条例自 年 月 日起施行。