

# 赣州市农村村民住房建设管理办法

(2017年10月27日赣州市人民政府令第74号公布 2019年6月21日赣州市人民政府令第75号修正)

## 第一章 总 则

**第一条** 为了加强农村村民住房规划建设管理，规范农村住房建设秩序，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《江西省城乡规划条例》《江西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等有关法律法规，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本市行政区域内农村村民（以下简称村民）在农村集体土地上新建、改建、扩建住房（以下统称村民建房）及其管理，适用本办法。

**第三条** 村民建房应当坚持规划先行、一户一宅、先批后建、节约用地、相对集中的原则。

**第四条** 村民建房按照城市规划区内和城市规划区外实行分类管理。城市规划区内村民建房根据城镇开发边界实行分区管控。

本办法所称城市规划区，是指市中心城区（章贡区、南康区、赣县区、赣州经济技术开发区、赣州蓉江新区）城市总体规划确定的规划区范围和县（市）城市总体规划确定的规划区范围。

本办法所称城镇开发边界，是指城市总体规划期限内，城镇建设用地布局调控的界限，包括现有建成区和未来城镇建设预留空间，是防止城镇无序蔓延，促进城镇紧凑布局和集约发展的规划管理边界。市中心城区城市规划区的城镇开发边界由市自然资源主管部门牵头组织划定，经批准后向社会公布；县（市）城市规划区的城镇开发边界由县级人民政府自然资源主管部门牵头组织划定，经批准后向社会公布。

**第五条** 市自然资源主管部门负责指导全市村民建房的规划管理和用地管理，具体负责市中心城区城市规划区内村民建房的规划审批。市住房和城乡建设主管部门负责指导全市村民建房的技术服务、质量安全。

县级人民政府负责村民建房用地审批，可以将村民建房用地审批委托乡（镇）人民政府实施。赣州经济技术开发区、赣州蓉江新区范围内的村民建房用地审批，按照原行政区划，分别由章贡区、南康区人民政府委托乡（镇）人民政府实施。县级以上人民政府自然资源主管部门可以将村民违法占地建房的

行政处罚，委托乡（镇）人民政府实施。赣州经济技术开发区、赣州蓉江新区范围内村民违法占地建房的行政处罚，由市自然资源主管部门委托乡（镇）人民政府实施。

县级人民政府自然资源主管部门具体负责城市规划区内村民建房的规划审批，可以将城市规划区外村民建房的规划许可和镇规划区内违反规划的行政处罚委托乡（镇）人民政府实施。

县级人民政府城市管理、林业、水利、财政等主管部门以及赣州经济技术开发区、赣州蓉江新区管委会相关管理机构按照各自职责依法做好村民建房的相关管理和服务工作。

**第六条** 乡（镇）人民政府是辖区内村民建房规划管理责任主体，负责组织编制乡（镇）土地利用总体规划和镇规划、乡规划、村庄规划。受委托实施村民建房规划许可和用地审批、村民违法占地建房的行政处罚、镇规划区内村民建房的行政处罚。依法制止和查处乡规划区、村庄规划区内村民违反规划的建设行为。负责村民建房风貌管控及日常监管。

乡（镇）人民政府应当在便民服务大厅设立综合服务窗口，为村民建房提供政策咨询和建房审批相关服务。乡（镇）负责建设管理的机构和自然资源管理机构集中办公，联合审批村民建房申请。

## 第二章 规划、选址及用地管理

**第七条** 乡（镇）人民政府应当根据本地经济社会发展水平，按照因地制宜、切实可行的原则，依法组织编制相关规划。

乡（镇）土地利用总体规划应当经县级人民政府、赣州经济技术开发区管委会、赣州蓉江新区管委会审核后，报市人民政府批准，并报省自然资源主管部门备案。县（市、区）人民政府所在地的镇土地利用总体规划必须随同该县（市、区）的土地利用总体规划一并逐级报省人民政府批准。其他镇规划、乡规划、村庄规划应当报县级人民政府批准。

相关规划编制经费由县级人民政府负责，纳入本级财政预算。

**第八条** 村民建房应当符合乡（镇）土地利用总体规划和镇规划、乡规划、村庄规划。禁止在城乡规划确定的建设用地范围以外审批村民建房。

在历史文化名镇名村、中国传统村落、风景名胜区规划区内建房的，应当符合相关规划要求。

**第九条** 城市规划区城镇开发边界范围内的村民建房，按

城镇开发边界内的规划要求办理。

城市规划区城镇开发边界范围外的村民有新增住房需求的，可以按市、县级人民政府、赣州经济技术开发区管委会、赣州蓉江新区管委会的相关安置政策申请到统一规划、统一建设的公寓楼小区居住，或者在政府统一规划的集中建房点自行建设住房。不能在公寓楼小区居住或者无法到集中建房点建房且有宅基地的村民，可以按照规划要求申请在自有的宅基地上建房，或者以置换宅基地的方式申请另行选址建房。

**第十条** 城市规划区内的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、搭建构筑物等影响规划实施的行为。

不能维修加固需要拆除重建的危旧房，在城镇开发边界范围内的，可以采取提前拆迁安置的方式解决，符合当地保障性住房政策的，可以依政策提出申请，优先保障。在城镇开发边界范围外的，由乡（镇）人民政府提出初审意见后报自然资源主管部门批准，不影响规划实施的，可以在原址上拆除重建，但不得超过本办法第十三条规定的建房标准；影响规划实施的，不得在原址上拆除重建，村民可以按市、县级人民政府、赣州经济技术开发区管委会、赣州蓉江新区管委会的相关安置政策申请到政府统一规划、统一建设的公寓楼小区居住或者在

政府统一规划的集中建房点自行建设住房，也可以按照规划以置换宅基地的方式申请另行选址建房。

**第十一条** 村民建房应当按规划选址，避开地质灾害区、河道行洪区等危险区域，禁止在高山陡坡切坡建房。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。禁止占用基本农田、Ⅰ级保护林地、一级国家级生态公益林地。

**第十二条** 鼓励村民适当避开交通沿线选址建房。确需在交通沿线建房的，其房屋边缘与公路边沟外缘的间距为：国道不少于二十米，省道不少于十五米，县道不少于十米，乡、村道不少于五米。在高速公路沿线两侧建房的，其房屋边缘与高速公路隔离栅栏的间距不少于三十米。在铁路沿线两侧建房的，其房屋边缘与最外侧轨道的中心线的距离不少于五十米。

**第十三条** 村民一户只能拥有一处宅基地。村民建房占地面积每户不得超过一百二十平方米，建筑层数不得超过三层，总建筑面积不得超过三百五十平方米。

**第十四条** 村民建房用地实行计划管理，县级人民政府应当将村民建房用地计划纳入土地利用年度计划，不得突破年度用地计划审批村民建房。

**第十五条** 县、乡级人民政府以及赣州经济技术开发区、

赣州蓉江新区管委会应当采取有效措施，引导村民建房有序向中心村、集镇集聚，统一规划集中建设。

### 第三章 建房审批

**第十六条** 村民在乡规划和村庄规划区内建房的，应当依法办理乡村建设规划许可证；在城市规划区城镇开发边界范围外、镇规划区内建房的，应当依法办理建设用地规划许可证和建设工程规划许可证。

村民新建或者超出原有宅基地范围建房的，应当依法办理建设用地批准书。

**第十七条** 按照一户一宅的法律规定，符合下列条件之一的村民，可以向本集体经济组织申请建房：

（一）共同生活居住在同一住址的农村家庭，因兄弟姐妹或者子女已达到法定结婚年龄，需要建房分开居住的；

（二）现有住房属于危旧房需要拆除重建的；

（三）因国家、集体建设需要迁建或者按政策实行移民搬迁的；

（四）原有住房因灾毁需要重建的；

（五）法律、法规、规章规定的其他情形。



**第十八条** 村民申请建房，应当持下列材料向村民小组提出申请：

- (一) 建房申请书和建房审批表；
- (二) 申请人的身份证及户口簿；
- (三) 申请原址改建、扩建房屋的，需提供原宅基地使用权证明；申请拆旧异地新建房屋的，需同时提供宅基地使用权证明和同意自愿退出原宅基地、限期拆除其地上建筑物并交由集体经济组织重新安排使用的承诺书。

**第十九条** 城市规划区外的村民建房按照下列审批程序办理：

(一) 村民小组在收到村民建房申请后，召开村民小组会议讨论，经村民小组会议同意后，提交村民委员会审查；

(二) 村民委员会在五个工作日内完成对建房申请的审查，审查通过的，审查结果在村民小组和村民委员会张榜公示七天，公示期满无异议的，由村民委员会提交乡（镇）人民政府审核；

(三) 乡（镇）负责建设管理的机构指导村民依照规划确定建房图纸，或者引导村民从省、市、县推荐的通用户型图集中选用户型图，并会同自然资源管理机构到现场踏勘，在五个工作日内完成踏勘审核；审核不通过的书面告知并说明理由；



（四）乡（镇）人民政府在七个工作日内办结村民建房规划许可及用地审批。在乡规划、村庄规划区内建房的，依次核发乡村建设规划许可证和建设用地批准书；在镇规划区内建房的，依次核发建设用地规划许可证、建设用地批准书和建设工程规划许可证。涉及林地的，由乡（镇）人民政府报林业主管部门审核，核发使用林地许可证；涉及农用地及未利用地转用的，应当先由县级人民政府、赣州经济技术开发区管委会、赣州蓉江新区管委会报市人民政府批准后，再办理用地审批手续。乡（镇）人民政府批准村民建房申请后，将审批结果报县级人民政府自然资源主管部门；赣州经济技术开发区、赣州蓉江新区范围内的，报管委会自然资源管理机构。

**第二十条** 城市规划区城镇开发边界范围外的村民建房按照下列审批程序办理：

（一）村民向村民小组提出书面申请，村民小组根据申请对申请人是否符合建房准入条件进行调查，调查结果在村民小组张榜公示七天，公示期满无异议的，提交村民小组会议讨论，根据讨论结果形成初步书面意见报村民委员会审查；

（二）村民委员会根据村民小组提出的初步书面意见，组织复查，提出初审意见，初审意见在村民小组和村民委员会张榜公示七天，公示期满无异议的，由村民委员会提交乡（镇）

人民政府审核；

（三）乡（镇）人民政府应当根据村民委员会提出的初审意见，组织人员现场踏勘，形成审核意见。符合用地条件的，由乡（镇）人民政府依法办理用地审批。符合规划条件的，由乡（镇）人民政府汇总，报县（市）自然资源主管部门办理规划审批，市中心城区城市规划区城镇开发边界范围外的，报市自然资源主管部门审批，核发建设用地规划许可证。村民建房建设用地规划许可通过后，由乡（镇）人民政府依法办理建设用地批准书。涉及林地的，由乡（镇）人民政府报林业主管部门审核，核发使用林地许可证；涉及农用地及未利用地转用的，应当先由县级人民政府、赣州经济技术开发区管委会、赣州蓉江新区管委会报市人民政府批准后，再办理用地审批手续。乡（镇）人民政府批准村民建房用地申请后，将审批结果报县级人民政府自然资源主管部门；赣州经济技术开发区、赣州蓉江新区范围内的，报管委会自然资源管理机构；

（四）村民建房用地批准通过后，报县（市）自然资源主管部门办理建设工程规划许可，在市中心城区城镇开发边界范围外的，报市自然资源主管部门审批。符合建房条件的，依法核发建设工程规划许可证。

**第二十一条** 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或者属于不承担本集体经济组织义务、不享受本集体经济组织权利的外挂户；

（二）不符合一户一宅的法律规定的；

（三）不符合土地利用总体规划、城市规划、镇规划、乡规划和村庄规划的；

（四）将原有住房出卖、出租、赠与他人或者改作生产经营用途的；

（五）可能损毁历史文化遗产的；

（六）法律、法规、规章规定的其他不予批准的情形。

**第二十二条** 采取集中统一建房的，统一办理规划许可、用地审批、施工许可等有关手续。

**第二十三条** 审批村民建房，除可以依法收取证书工本费外，不得收取其他费用。

## 第四章 建设管理

**第二十四条** 城市规划区城镇开发边界范围外的村民建房申请批准后，县（市）自然资源主管部门应当会同乡（镇）人民政府到实地按批准位置和面积放线定界。市中心城区城市规

划区城镇开发边界外的，由市自然资源主管部门会同乡（镇）人民政府放线定界。

城市规划区外的村民建房申请批准后，乡（镇）人民政府应当组织乡（镇）负责建设管理的机构、自然资源管理机构工作人员到实地按批准位置和面积放线定界。

**第二十五条** 村民房屋竣工后，乡（镇）人民政府应当组织乡（镇）负责建设管理的机构、自然资源管理机构工作人员到实地核查规划和用地要求的履行情况，符合规划许可和用地批准要求的，依法完成验收手续。城市规划区城镇开发边界范围外的，应当由乡（镇）人民政府、县（市）自然资源主管部门出具联合验收意见书；市中心城区城市规划区城镇开发边界范围外的，应当由乡（镇）人民政府和市自然资源主管部门出具联合验收意见书。

**第二十六条** 村民建房取得房屋竣工验收手续后，可以依法申请不动产登记。

**第二十七条** 村民申请拆旧异地新建的，在新建房屋竣工通过验收后应当履行承诺书，在约定的期限内自行拆除原宅基地上的建筑物，原宅基地使用证明予以注销，原宅基地由集体经济组织收回后统一安排使用。

**第二十八条** 村民建房应当自取得规划许可证之日起一年

内办理用地审批手续，逾期未取得用地审批手续且未申请延期的，规划许可证自行失效。宅基地批准后两年内未建住宅的，原用地批准书失效。

**第二十九条** 村民建房应当严格按照乡村建设规划许可证、建设工程规划许可证、建设用地规划许可证的内容建房，不得擅自变更；确需变更的，应当经原审批机关同意，并办理变更手续。

**第三十条** 村民建房施工质量和安全由建房村民和施工承包方负责。

**第三十一条** 县级人民政府住房和城乡建设主管部门和赣州经济技术开发区、赣州蓉江新区管委会住房和城乡建设管理机构应当加强对农村建筑工匠的培训，培训经费纳入本级财政预算。住房和城乡建设主管部门应当加强对村民建房的技术指导，引导村民选择经过培训的建筑工匠施工。

## 第五章 监督管理

**第三十二条** 县级人民政府、赣州经济技术开发区管委会、赣州蓉江新区管委会负责辖区内村民建房的监督和管理，应当建立村民建房管理目标考核责任制，将村民建房管理工作

纳入乡（镇）人民政府年度目标考核。

**第三十三条** 市、县级人民政府自然资源、住房和城乡建设、城市管理主管部门和赣州经济技术开发区、赣州蓉江新区管委会相关管理机构应当建立村民违法违规建房举报制度，设立举报电话、举报信箱、电子邮箱等投诉举报渠道，定期对村民建房开展督查。

**第三十四条** 乡（镇）人民政府应当监督建房村民严格按照规划进行建设，建立管理档案，加强建筑风貌管控，建立村民建房动态巡查、违规建房投诉和举报奖励制度，指导村民委员会通过村规民约、合同协议、经济手段等，开展村民建房自我管理。

**第三十五条** 村民委员会、村民小组应当加强日常巡查，并动员群众参与村民建房监管，发现有违法建设的，应当立即劝阻，对不听劝阻的，及时向乡（镇）人民政府报告。

## **第六章 法律责任**

**第三十六条** 对依法应当编制镇规划、乡规划、村庄规划而未组织编制，或者未按法定程序编制、审批、修改规划的，或者在未编制规划的区域审批村民建房的，由县级人民政府、

赣州经济技术开发区管委会、赣州蓉江新区管委会责令改正，通报批评；对乡（镇）人民政府负责人和其他直接责任人员依法给予行政处分。

**第三十七条** 在城市规划区内，未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上人民政府城市管理主管部门责令停止建设；赣州经济技术开发区、赣州蓉江新区范围内的，由市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；无法采取改正措施消除影响的，限期自行拆除，逾期不拆除的，县级以上人民政府可以责成有关部门依法强制拆除。镇规划区内违反规划的行政处罚事项委托给乡（镇）人民政府实施的，由受委托的乡（镇）人民政府实施。

在乡规划区、村庄规划区内，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内容和要求进行建设的，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）人民政府可以依法强制拆除。

**第三十八条** 村民未经批准建房、少批多建或者采取欺骗手段骗取批准非法占用土地建房的，由受委托的乡（镇）人民政府责令停止违法建房；拒不停止违法建房的，由县级以上人民政府自然资源主管部门限期自行拆除在非法占用的土地上新



建的房屋；法定起诉期满不起诉又不自行拆除的，由县级以上人民政府自然资源主管部门依法申请人民法院强制执行。

**第三十九条** 村民建房管理人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，或者对村民建房违法行为巡查不到位、报告不及时、制止查处不力的，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，造成村民建房秩序混乱，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。

## 第七章 附 则

**第四十条** 本办法自 2017 年 12 月 1 日起施行。