

郴政办发〔2022〕12号 郴州市人民政府办公室关于进一步规范农村村民建房管理的通知

索引号：763261399/2022-3441525

文号：郴政办发〔2022〕12号

统一登记号：CZCR-2022-01008

公开方式：主动公开

公开范围：面向社会

信息时效期：2027-03-22

签署日期：2022-03-22

登记日期：2022-03-24

所属机构：

所属主题：

发文日期：2022-03-22

公开责任部门：郴州市农业农村局

郴政办发〔2022〕12号

郴州市人民政府办公室

关于进一步规范农村村民建房管理的通知

各县市区人民政府，市政府各工作部门，中省驻郴各单位：

为深入贯彻习近平总书记关于耕地保护系列重要讲话指示批示和考察湖南考察郴州重要讲话指示精神，全面推进乡村振兴战略，提升农村人居环境，塑造乡村特色风貌，建设美丽宜居乡村，根据有关法律法规和规定，结合我市实际，经市人民政府同意，现就进一步规范我市农村村民建房管理有关事项通知如下。

一、工作目标

按照“管住当前、消化过去、规范未来”的要求，以零容忍态度和强有力措施坚决遏制违法违规建房增量，经过3至5年的时间，农村风貌有根本性改观，逐步实现村庄风貌协调、房屋安全可靠、环境宜人宜居、用地集约节约的目标。

二、工作原则

（一）坚持规划管控原则。村民建设住房，应当在规划住房建设用地范围内选址，尽量使用原有宅基地、废弃宅基地和空闲地。

（二）坚持一户一宅原则。全面实行村民一户一宅，禁止一户多宅。

（三）坚持先批后建原则。村民建房必须事先办理审批手续，不得未批先建。

（四）坚持适度集中原则。人均土地少，不能保障一户均有一处宅基地，或者不能满足宅基地面积标准的地方，在充分尊重农村村民意愿的基础上，可以采取集中统建、多户联建等措施，适度集中建房。

三、工作要求

（一）科学编制村镇规划。一是应编尽编全覆盖。按照“实用、好用、能用”的原则，依法依规、统筹推进乡镇国土空间规划和“多规合一”村庄规划编制，切实保障农民建房用地指标。优先启动编制乡村振兴重点帮扶村、示范创建村和美丽乡村

示范村、历史文化名村、传统村落，环东江湖沿岸、西河沿线、沙洲文旅特色产业园区村，重要交通干线沿线、城镇周边、风景名胜区周边村，列入全域土地综合整治试点村，以及乡村振兴重点投资项目村的村庄规划。到2022年底，有条件的、有需求的村庄基本完成村庄规划编制，力争2023年底实现全市村庄规划应编尽编全覆盖。二是突出地方特色。加强对田园风光、水系格局、建筑特色、村庄机理等风貌要素的塑造和引导。区分城郊融合类、农业发展类、生态保护类、特色保护类和集聚提升类村庄风貌管控的侧重点，分类引导，突出特色，塑造形态各异、各美其美的乡村风貌。三是注重生态保护。在避开地质灾害隐患区的前提下，加强自然生态空间、乡村生活空间和农业生产空间的融合与协调，注重自然生态禀赋的保护和利用，不随意破坏现有的山水林田湖等地貌。四是强化文化保护。对历史文化名村、传统村落或历史文化遗存较丰富的村庄，落实保护控制范围及保护控制要求。在各级文物保护单位的保护范围与建设控制地带内建房，需报请同级文物行政管理部门履行报批手续。在历史文化名村、传统村落范围，村民建房设计要与村庄风貌保持协调，且需经县级住建部门审批。

（二）规范建房审批手续。一是严格审批程序。村民建房必须统一在“湖南省农村住房规划建设管理平台”上进行审批。使用农用地建房的，完成宅基地审批后5个工作日内在“湖南省市县批准用地省级备案系统”中完成备案。乡镇（街道）要严格履行农村村民住宅用地审批和农村住房建设的管理、监督职责，对农户的建房资格审核把关，对村民新建住宅全面进行公示，并建立一房一乡镇政府责任人制度，为村民提供“一站式”便捷高效服务。二是严格风貌管控。住建部门要充分考虑地方特色建筑文化和村民实际需求，组织编制《农村住宅建设图集》，并根据形势发展要求适时更新，免费提供给村民选择使用。农村房屋建筑设计应当贯彻经济适用、安全美观的原则，符合节约资源、保护环境等规定。通过规划引导和村民自治的形式，逐步实现灰白和红黄色调两种建筑风格，保持湘南民居地方特色，注重与周围环境相协调。三是严格按图建房。除城镇开发边界范围内的农村住房应按照城镇规划要求建设外，农村住房应符合《湖南省村庄规划编制技术大纲》的规定、采用《农村住宅建设图集》进行建设，每户建筑占地面积不超过120平方米，住房层数不超过3层（公寓式联建的除外），总高不超过12米（包括坡屋顶）。农村村民新建住房原则上以行政村为单位，经村民代表会议决定，自愿从《农村住宅建设图集》中选择一套设计图纸，形成统一的外观立面、房屋色彩，做到一村一风貌。乡镇人民政府、街道办事处以及村民委员会应当指导建房户主与农村建筑工匠（建筑施工企业）签订合同，明确相关权利义务，约定施工质量安全责任和施工人员安全责任。四是公共设施风貌相宜。村委会（公共服务中心）、幼儿园、小学、卫生室等其他建筑，应符合村庄规划，建筑风貌应与乡村风貌相协调，禁止不切实际建设造型夸张、体量巨大的公共建筑和广场，特殊情况需报县市区人民政府批准。

（三）实现建房全程监管。根据“先批后建”的原则，村民必须按照批准核发的《乡村规划许可证》和《农村宅基地批准书》要求施工，不得擅自更改。要严格落实“三到场”制度。在农村村民申请和建房过程中，乡镇（街道）、村（社区）、组干部和负责审核批准的工作人员应做到批前选址踏勘到场，实地审查申请人是否符合条件、拟用地是否符合规划和地类等；批后定点放样到场，实地丈量批放宅基地，确定建房位置，实地放样确定四界，防止不按审批内容建设；建成竣工验收到场，实地检查农户是否按照批准面积、四至等要求使用宅基地，是否按照批准面积和规划要求建设住房。每个村应当建立建房理事会制度，负责农村建房日常巡查监督报告事务。乡镇（街道）、村（社区）、村民建房理事会应当加强对村民建房巡查，强化全程管理，防止出现未批先建、有规不依、有图不按、批小建大、批此建彼等现象。对未批先建、不按审批规定建房的，由乡镇人民政府（街道办事处）及相关主管部门依法依规查处。

（四）严格竣工验收。村民建房竣工后，由建房村民向乡镇（街道）提出验收申请，乡镇人民政府（街道办事处）组织验收，出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。验收合格的，建房村民可以向自然资源和规划部门申请办理房屋产权登记；验收未通过的，乡镇人民政府（街道办事处）应提出整改意见或移交有关行政执法部门处理。

（五）依规办理产权登记。自然资源和规划部门应当严格按照相关法律法规对农村房屋进行确权登记。

(六) 有序推进拆旧拆危。深入开展农村人居环境整治，加大对违章建筑、废弃建筑、危房的拆除力度和对空心村的改造力度，要将绿化美化作为拆旧建新承诺制的重要内容予以落实。全面开展村庄绿化美化工作，积极引导村民在房前屋后栽植花卉苗木，建设绿色生态家园。

四、工作措施

(一) 加强组织领导。各级各部门必须高度重视规范村民建房管理工作，市级建立村民住房建设联合工作机制，农业农村部门牵头负责检查指导和工作调度；各县市区政府主要领导要亲自抓、负总责，分管领导要具体抓、保落实。市、县两级农业农村、自然资源和规划、住建、财政、生态环境、交通运输、水利、文旅广体、林业、乡村振兴、供电等相关部门要履职尽责，加强协作，密切配合。要充分发挥村民委员会和村民自治的作用，确保规范村民建房工作取得实效。

(二) 打造试点示范。全市在190个省级乡村振兴示范创建村、169个省级乡村振兴重点帮扶村和西河沿线所有村开展规范村民建房试点，力争形成可复制、可推广的村庄建设新模式。

(三) 强化政策支撑。市级财政每年安排一定的资金，推进农村规范建房工作，主要用于示范点基础设施建设和实行以奖代投。县市区人民政府要加强规范农村建房的支持力度，对经过审批同意、按图建房、建新拆旧、验收合格的分散建房户和参照示范图集、风貌协调的集中建房户给予适当补助奖励。

(四) 强化宣传引导。大力宣传规范农村村民建房的法律法规和惠民利民政策，对违法违规占地建房的行为予以曝光。引导群众规范建房，杜绝违法违规占地建房行为，共同建设宜居、乐居的美丽乡村。

(五) 严格责任落实。根据湖南省自然资源厅、湖南省农业农村厅《关于做好保障农村村民住宅建设合理用地有关工作的通知》精神，市人民政府将规定权限内的村民建房农用地转用审批事项委托县市区人民政府批准。各部门要严格执行《郴州市农村村民住房建设管理条例》，按照各自职能做好农村住房建设的相关管理服务工作。各县市区、乡镇（街道）要落实属地管理职责，规范有效管理村民住房建设。各乡镇人民政府应当每年向乡镇人民代表大会报告农村村民住房建设管理工作情况。

(六) 强化考核问责。将规范农村村民建房管理工作纳入全市乡村振兴战略实绩考核内容，对实绩突出的予以表扬激励。本通知下发之后，各地一律不得新增村民违法违规建房，对因工作不力、监管不到位，出现新增村民违法违规建房的，对相关责任人一律依法依规进行组织纪律处理；造成严重后果的，约谈县市区人民政府主要负责人，对涉嫌职务违法犯罪的移送纪检监察机关依法依规处理。

附件：1.湖南省农村村民住房建设管理流程图

- 2.农村宅基地和建房（规划许可）申请表
- 3.农村宅基地使用承诺书
- 4.农村宅基地和建房（规划许可）审批表
- 5.乡村建设规划许可证
- 6.农村宅基地批准书
- 7.农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

郴州市人民政府办公室

2022年3月22日

文档附件：

郴政办发〔2022〕12号.doc



打印

分享：

相关文章

- » [【图文解读】郴政办发〔2022〕12号 郴州市人民政府办公室关于进一步规范农村...](#) 2022-03-25
- » [【音频解读】郴政办发〔2022〕12号关于进一步规范农村村民建房管理的通知政策.](#) 2022-03-25



[网站地图](#) | [网站帮助](#) | [联系我们](#)

主办单位：郴州市人民政府办公室

联系电话：0735-2368507

湘公网安备：43100202000023号

承办单位：郴州市政务服务中心

备案/许可证编号：湘ICP备13003667号

网站标识码：4310000046

