修府办发〔2024〕23号

修水县人民政府办公室
印发《关于进一步加强农村村民建房
管理办法（试行）》的通知

各乡镇人民政府，县政府有关部门，县直有关单位：

《关于进一步加强农村村民建房管理办法（试行）》已经十七届县人民政府第35次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

2024年10月25日

（此件主动公开）

关于进一步加强农村村民建房管理办法（试行）

为进一步加强农村村民建房管理，依据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《公路安全保护条例》《江西省农村村民自建房管理办法》等有关法律法规规定和《农业农村部 自然资源部关于规范农村宅基地审批管理的通知》（农经发〔2019〕6号）《江西省农业农村厅 江西省自然资源厅关于规范农村宅基地审批管理的通知》（赣农字〔2020〕25号）《九江市人民政府办公室关于印发九江市农村住房建设管理办法的通知》（九府办发〔2022〕5号）等文件要求，结合我县实际，制定本办法。

一、总体要求

（一）指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实党的二十大精神和习近平总书记考察江西重要讲话精神，提高政治站位，增强责任意识和服务意识，切实履职尽责，以“创新、协调、绿色、开放、共享”五大发展理念为引领，创新农村建房管理机制，加强农村建房管理，彰显我县农村农房风貌，推进美丽宜居村庄建设，为打造美丽江西“修水样板”作出新贡献。

（二）基本原则。

1. 依法依规，有序建设。农村村民建房须严格遵守国家、省、

市有关法律法规规定和政策要求，在依法依规办理手续的前提下，坚持先规划后审批再建设的程序。

2. 规划引领，彰显特色。要从实际出发，立足生态和耕地保护，改善农村生产、生活条件，优化居住环境。新建房屋必须统一民居风貌，新建建设新户型。要适应当地自然特点，彰显当地特色、传统特色和文化特色及地方风格。

3. 节约集约，保护资源。严格落实土地“用途管制”制度，节约集约利用土地资源。加强耕地保护，对确需占用耕地建房的，明确“占一补一”“占优补优”“先补后占”“补改结合”的原则。要积极引导、鼓励农村村民向集镇、中心村等集中点建房。

4.“一户一宅”，建新拆旧。农村村民一户只能申请一处符合标准面积的宅基地。积极探索村民自治、有偿使用、有偿退出“三位一体”管理机制，严格落实“一户一宅”制度。

（三）主要目标。通过有效管理，全面构建农村村民建房管理长效机制，做到农村村民建房规范有序、体量风貌管控有效、质量安全监管有力，努力实现“适用、经济、牢固、美观”的农村村民建房目标。

二、工作措施

（四）明确界定对象范围。农村村民建房，是指农村村民在（城镇开发边界内的除外）所在村组集体土地上建设自住房屋，包括新建、改建、扩建、翻建住宅。其中的宅基地，是指农村村民用来建造住宅及其附属设施的集体建设用地，包括住房、附属

用房及设施等用地，在城镇开发边界内的村民建房按相关政策法规和城镇管理规定执行。

（五）严格落实规划选址。农村村民建房必须先规划，后建设。农村村民建房选址应符合国土空间规划管控要求，充分利用原有的宅基地、村内空闲地和荒山、荒坡。禁止在永久基本农田、生态保护红线内区域、地质灾害隐患地区及高陡坡地段、公路红线区内、江河湖泊管理红线内、水利工程管理和保护范围内、离古树树冠投影边缘5米范围内建房；尽可能避免在公路两侧规划建房，因受地理条件限制，确需在公路两侧建房的，必须严格控制公路间距。公路建筑控制区的范围，从公路用地外缘起向外的距离标准为：高速公路不少于30米、国道不少于20米、省道不少于15米、县道不少于10米、乡村道路不少于5米。公路用地是指公路两侧边沟（或者截水沟）及以外不少于1米范围的土地。禁止在公路拐弯处或影响交通视线地段新选址建房。

（六）严格建房资格审查。

1.农村村民有下列情形之一的，可以户为单位申请建房：

（1）没有住房的；

（2）原有住房属D类危房需要拆除改造或房屋倒塌的；

（3）原有住房破旧需易址新建住房，本人同意将原宅基地退还集体的；

（4）符合分户条件和“一户一宅”规定的；家庭成员有两个及两个以上子女，因结婚或独立生活需要且在本村无其他房

屋，可申请宅基地建房，但父母必须跟随其中一个子女共享同一宗宅基地；

（5）其他符合建房条件的。

2. 有下列情形之一的，不得申请建房用地：

（1）不符合国土空间规划管控要求；占用永久基本农田的；占用生态保护红线的；占用公路红线的；

（2）“一户多宅”的；

（3）宅基地出售、出租、赠与他人，或以其他形式转让宅基地及其地上建筑物后申请建房用地的；

（4）在地质灾害隐患地区或高陡切坡或无防护措施切坡建房的；

（5）在江河湖泊管理红线范围内、水利工程管理范围内建设房屋或改扩建房屋的；

（6）其他法律法规政策规定的情形。

（七）严控建设体量标准。农村村民建房必须严格落实“一户一宅”制度，严格控制建房体量和建设规模，农村村民建房设计应当注重建筑质量安全，并符合当地相关规划的风貌管控要求，建设二层及以上的房屋应当选用政府免费提供的农村住房设计通用图集，或者委托具有相应资质的设计单位进行设计。具体建房建设标准为：

1. 占耕地建房的每户宅基地面积不得超过120平方米；占村内空闲地和旧宅基地的每户宅基地面积不得超过180平方米；因

地形条件限制、居住分散而占用荒山、荒坡建房的，每户宅基地面积不得超过240平方米；

2. 每户建筑总面积不得超过350平方米；

3. 农村村民新建住宅层数不得超过三层；

4. 农村村民符合条件经批准异地建房或新选址建房的，原老旧宅基地（其上有建筑的无偿自行拆除）必须无条件退还集体经济组织或村民小组，确保一户只能有一处宅基地。

（八）明确建房审批权限。农村村民住宅用地由乡镇人民政府审核批准，其中涉及占用农用地的，依法办理农用地转用审批手续。

（九）规范申请审批流程。农村村民申请建房依照以下程序办理：

1. 农户申请：农村村民向宅基地所在的集体经济组织提出书面申请，填写《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》，同时签订《农村宅基地使用承诺书》，经村民小组三分之二以上村民代表签字同意并由村民小组组长签署意见，由村（居）委会统一申报，依程序审批。

2. 初审公示：村（居）民委员会初审，并在本村、组公示7天，公示内容包括：

（1）申请人（夫妻双方）姓名；

（2）家庭人口、原有房屋宅基地情况；

（3）申请建房的位置、四至界址、地类、面积、户型和层

高；

（4）公示的期限；

（5）有异议的处理方法、途径；

（6）农村宅基地使用承诺书。

经初审或公示后不符合申请条件的，由村（居）委会在3个工作日内书面告知申请人并说明理由。

3. 实地踏勘：公示无异议的，由乡镇人民政府牵头组织相关部门实地踏勘；

4. 集中审批：各乡镇要严格按照“村组审核、乡镇审批、部门协作监管”的综合管理系统开展农村建房审批管理。自然资源、应急管理、农业农村、涉及的交通、水利、林业、文旅等部门和乡镇人民政府对农村村民申请建房要按照职责严审快批。农村村民申请建房在宅基地范围内，不涉及占用农用地的，由乡镇人民政府根据相关部门联审结果进行审批；农村村民申请建房涉及占用农用地的，由乡镇人民政府牵头负责将农用地转用（其中属林地的须报林业部门办理林地占用手续）手续办理所需材料报送至县自然资源局，经县自然资源局审查合格并报县人民政府批复同意后，乡镇人民政府方可进行审批。乡镇人民政府要在5个工作日内对符合农村村民建房条件的申报材料（含设计图纸）进行审批，并与建房户签订新户型建设协议和农村宅基地使用承诺书，核发《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》；乡镇人民政府组织相关单位部门在3个工作日内到现场放线，悬挂准建

牌，实行挂图作业。

除不可抗力等原因外，经批准的宅基地，2年内不建住宅的，原批准文件失效。确需使用的，依程序重新报批。

（十）加强建房全程监管。乡镇人民政府要加强农村村民建房从选址到验收发证全过程管理。要组织开展农村村民建房施工现场日常检查，实行“三到场”，即建前到场放线，建中到场监管，建后到场竣工验收；要实地核查是否按照批准面积、规划许可、设计图纸等要求进行施工，是否采取安全生产防护措施等工作。

（十一）强化安全风险管控。农村村民建房应从乡村建设工匠名录中选择工匠，或者委托具有相应资质的施工单位施工。乡村建设工匠或者施工单位（以下统称“施工方”）应当按照建房审批文件、设计图纸、施工技术标准和操作规程施工。村民委员会可以组织开展农村村民建房施工现场检查，发现违法违规行为的，予以劝阻；劝阻无效的，应当及时报告乡镇人民政府。施工方应当做好施工现场安全防护工作，防止发生安全事故，建房村民应当协助配合。施工中发生事故的，建房户和施工方应当立即开展救援，乡镇人民政府应当及时组织救援并依法依程序上报。鼓励建房村民、施工方购买雇主责任险、意外伤害险等保险。

（十二）加强日常巡查监管。各乡镇人民政府要强化农村村民建房监管，加强日常动态巡查，要充分发挥巡查执法队伍的作用，实行不定期跟踪检查与实时巡查，并建立巡查台账，要充分

发挥村级协管员或网格员的作用，做到违法违规建房制止在萌芽状态，确保巡查工作落到实处，切实维护群众的根本利益，维护社会稳定。严禁任何机构、任何组织借用农村村民建房的名义收取保证金（押金）。

（十三）严格落实用途管制。利用农村村民建设的住房从事生产经营活动的，产权人或者经营管理者在办理相关经营许可、开展经营活动前，应当依法取得房屋安全鉴定合格证明，经鉴定为危险房屋的不得用于生产经营，鉴定机构应当对鉴定报告的真实性和准确性负责。擅自改扩建或者更改承重结构的农村村民建房，不得用于生产经营活动。用作生产经营的农村村民建房应当符合生产经营场所依法应当具备的消防安全标准，并不得占用、堵塞疏散通道和安全出口。农村村民建房用于生产经营的，产权人和经营管理者应严格落实安全责任，定期开展安全自查，及时消除事故隐患。

（十四）及时组织验收发证。乡镇人民政府应当建立农村村民建房管理台账，归档留存有关资料，并将建房信息及相关情况及时报送县农业农村局、县自然资源局、县住建局等主管部门，做到信息共享互通。农村村民建房要依图进行竣工验收，验收合格后，凭农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表向乡镇所在地不动产登记窗口申请办理不动产登记，颁发“房地一体不动产权”证书。

（十五）建立信访举报制度。建立农村“两违”建房举报制

度。对举报“两违”建房人员经核实属实的由乡镇人民政府给予举报奖励。建立健全县、乡镇、村、广大群众共同监管机制，充分调动广大群众参与遏制“两违”建房的积极性和主动性，切实做到违法违规建房早发现、早制止、早处理。

（十六）加大执法查处力度。在乡村建设规划范围内，未依法取得规划许可或者未按照规划许可的规定建设住宅的，乡镇人民政府要依照《中华人民共和国城乡规划法》的规定责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，依法予以拆除；村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建住宅的，或者超过规定标准多占土地建住宅的，依照《中华人民共和国土地管理法》的规定，由县农业农村局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房屋并恢复土地原貌。

（十七）强化操作业务培训。县农业农村局、县自然资源局负责组织乡镇领导和业务人员开展集中业务培训。县住建局负责编印农村村民建房新户型图集，以及新户型图集的发放和新户型建设的业务指导等工作；并负责组织农村村民建房建筑工匠开展技术培训，对合格的工匠颁发建筑工匠培训合格证，实行建筑工匠持证上岗。

（十八）发挥舆论宣传作用。各乡镇、各有关部门要加大对典型违法案件的查处和曝光力度，通过以案说法、以案促改等形式，形成对违法违规建房行为的强大震慑力；各乡镇要通过电视、广播、宣传车以及发放宣传单、张贴标语、办理宣传栏和召开会

议等多种形式大力宣传农村村民建房管理的重要意义和相关法律法规及政策，形成全民参与、关心、支持的良好氛围。

三、工作保障

（十九）强化组织领导。建立修水县农村村民建房管理工作机制，由县政府分管领导任组长，县政府办分管副主任和县农业农村局、县自然资源局主要负责同志任副组长；县财政局、县住建局、县林业局、县市场监管局、县应急管理局、县交通运输局、县水利局等相关单位主要负责同志为成员，工作机制下设办公室，办公室设在县自然资源局，由县农业农村局、县自然资源局主要负责同志兼任办公室主任，并从县农业农村局、县自然资源局抽调工作人员合署办公，县财政保障办公室日常工作经费，确保工作正常开展。

（二十）加强队伍建设。县农业农村局和县自然资源局要按照各自职责，配备精干人员和技术力量开展农村村民建房管理业务指导；各乡镇负责辖区内农村村民建房巡查、监管、查处等工作，并保障执法巡查交通工具和相关工作费用（含村级协管员经费）。

（二十一）强化责任落实。各乡镇、各有关部门要切实履职尽责、协作配合，确保我县农村村民建房管理工作稳步推进。

1. 部门职责。

县农业农村局负责农村宅基地改革监督管理有关工作，建立健全宅基地分配、使用、流转、违法用地查处等管理制度，指导

宅基地合理布局、闲置宅基地和闲置农房利用；指导已赋权的乡镇人民政府查处有关宅基地违法行为；协助乡镇开展农村宅基地现状和需求情况统计调查，及时将农村村民建房新增建设用地需求函告县自然资源局。

县自然资源局负责指导乡镇编制乡镇国土空间规划、村庄规划。在乡镇国土空间规划和村庄规划中统筹安排农村宅基地用地规模和布局，满足合理的宅基地需求，依法申请开展农用地转用、规划许可备案、农村房地一体确权登记发证等监督管理服务工作。

县住建局牵头负责村民建房建设质量安全管理工作，加强对乡镇人民政府开展村民自建房建设质量安全管理的技术指导，规范农村房屋安全鉴定管理，组织编制、推广使用农村住房设计通用图集，组织乡村建设工匠培训和管理。

县林业局负责农村宅基地建房使用林地的备案管理，指导乡镇人民政府依法办理农村宅基地建房使用林地手续，加强宅基地建房使用林地的监管。

县市场监管局负责生产、销售环节建筑材料产品质量的监督管理，依法发布不合格建材信息。

县应急管理局负责农村村民宅基地选址、地质灾害安全隐患的审查把关。

县公安、民政、生态环境、交通运输（公路）、水利、文旅等部门按照各自职责，负责农村村民建房相关工作。

2. 乡镇职责。

乡镇人民政府负责本行政区域内农村村民建房管理和审批工作，农转用报批规费由乡镇负责落实，不得向农村村民建房户收取任何费用。明确乡镇农村村民建房具体管理机构和审批、规划、质量安全等具体责任人员，根据法律法规授权和依法赋权、委托，实施农村村民建房有关行政审批和综合执法及档案材料的存档管理工作。乡镇党政主要负责同志为第一责任人，分管领导、驻村干部为直接责任人。

3. 村（居）委会职责。

承担辖区内农村村民建房审核和违法违规建房的巡查、制止和上报，并配合对违法违规建房行为进行处理等职责。村（居）党支部书记、村（居）委会主任为第一责任人，负责农民建房管理的村（居）“两委”班子成员为直接责任人。

4. 村级协管员职责。

村级协管员或网格员由各乡镇聘请或者由村级生态管护员兼任。承担对本辖区农民建房巡查、发现、上报的责任。

（二十二）加强督查考核。建立和健全农村村民建房管理考核奖惩机制，由县农村村民建房管理工作机制办公室负责对工作推进、落实情况进行定期督查，并将农村村民建房管理工作纳入全县年度综合考核内容。对措施有力、工作成效明显的乡镇，予以表彰；对工作不力、落实不到位的乡镇，严肃问责。

（二十三）严格责任追究。在农村村民建房管理过程中，要

坚决杜绝推诿扯皮和不作为、慢作为、乱作为的现象。对不履行或不正确履行职责，造成农村村民“两违”建房等不良影响或严重后果的，依法依规追究相关责任人员责任。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

本办法自公布之日起30日后施行，此前印发的有关农村村民建房管理相关文件中内容与本文件不一致的，以本文件为准。

附件：修水县农村村民建房审批流程

附件

修水县农村村民建房审批流程

农户申请

农户提供建房书面申请（四邻签字、村民小组同意）；填写《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》；签订《农村宅基地使用承诺书》

村（居）委会审核

建房资格审查、公示

（7个工作日内完成）

乡镇人民政府审批

组织相关单位部门实地踏勘（其中占农用地的，经农业农村、自然资源、林业等相关部门审核，报县人民政府批准农转用并取得批复文件后）签订新户型建设协议和农村宅基地使用承诺书；建房户需提供材料：户口本、新户型施工设计图纸、村委会、村民理事会等签字同意的建房申请书及相关材料

（班子会集中审批）

核发《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》

（5个工作日内完成）

乡镇人民政府、农业农村部门、自然资源部门、村委会放线

实地放线、放样，挂图、挂牌作业，开展对旧房拆除验收，填报《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》

乡镇人民政府、农业农村部门、自然资源部门竣工验收、核发不动产权证书

修水县人民政府办公室　　2024年10月25日印发