

# 巴中市恩阳区人民政府办公室 关于印发《巴中市恩阳区农村村民住房建设 管理办法（试行）》的通知

各镇（街道）人民政府（办事处），区级相关部门：

《巴中市恩阳区农村村民住房建设管理办法（试行）》已经三届区人民政府第 32 次常务会议审议通过，现印发你们，请遵照实施。

巴中市恩阳区人民政府办公室

2023 年 4 月 28 日

# 巴中市恩阳区农村村民住房建设管理办法

## (试行)

### 第一章 总 则

第一条 为进一步规范和加强我区农村村民建房管理，促进节约集约用地，切实保护耕地，根据《中华人民共和国土地管理法》《四川省〈中华人民共和国土地管理法〉实施办法》《四川省农村住房建设管理办法》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》等法律法规和文件规定，结合我区实际，制定本办法。

第二条 农村村民住房建设是指农村村民依法取得宅基地资格权后，建设住宅及其附属设施的行为。农村村民是指具有农村集体经济组织成员身份的人员。

第三条 宅基地所有权依法属于村集体所有。

第四条 农村村民住房建设管理工作采取辖区负责与行业管理相结合的方式。镇人民政府（街道办事处）具体负责村庄规划编制、农村建房审查审批，核发规划许可，并负责农村村民住房建设的质量安全监督管理，对非法占用土地建房的行为，及时制止并进行查处等工作。

区农业农村局负责农村宅基地改革和管理工作，负责建立健全宅基地分配、使用、流转制度及跨行政区域以及影响较大案件的查处等；负责完善宅基地用地标准，指导宅基地合理布局、闲置宅基地和闲置农房利用；组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查；参与编制国土空间规划和村庄

规划；负责林地占用审查和报批等相关工作。

区自然资源和规划分局负责国土空间规划、土地利用计划等工作；在国土空间规划中统筹安排宅基地规模和布局；依法办理农用地转用审批手续。

区住房和城乡建设局负责指导全区农村住宅质量安全、建筑风貌管控，督促指导农村住房建设安全管理工作；负责制定农村建房企业和工匠管理规则，约束承揽人不得承建无合法批准手续、超出批准范围的农村建房。

区级其他相关部门按职责依法负责宅基地审批管理的相关监督管理工作。村集体经济组织负责本辖区村民住房建设宅基地申请的审查和日常监管等工作。

第五条 农村建房审批管理，应遵循以下原则：

（一）节约集约。严格限制新增建设用地，优先使用原有宅基地、村内空闲地和周边的丘陵坡地，不占或少占耕（林）地，严禁占用永久基本农田。

（二）规划引领。农村建房选址须符合镇级国土空间规划，引导分散居住点向聚居点、中心村、场镇集聚，合理避让地质灾害、山洪灾害和泄洪通道等危险区域。

（三）严格审批。要在“规划管控、一户一宅、拆旧建新、法定面积”的前提下，按照“农户申请、村级审查、窗口受理、站所联审、乡镇审批、区管转用”的程序严格审批。

## 第二章 规划选址

第六条 农村新建房屋选址应当符合镇级国土空间规划、村庄规划。各镇（街道）要严格按“三区三线”刚性规划

要求，落实各村聚居点选址，没有落实聚居点位并列入镇级国土空间规划的，不得进行规划许可，不得进行建设。

第七条 农村宅基地原址建设或扩建的，由镇人民政府（街道办事处）核实原宅基地是否合法，没有不动产登记权属证书或集体建设用地使用证等合法用地手续，不得审批原址建设，应按新建审批。原址重建审批时，原合法手续在审批重建时要予以收回存档，并在审批书载明原合法手续证号、面积等基本信息。

第八条 禁止在以下区域内新建、改（扩）建住房：基本农田保护区；城区规划控制区；工业园区规划区；饮用水源一、二级保护区；自然生态保护区；地质灾害隐患区；临崖临水区域；山洪灾害危险区；行洪泄洪影响区；国防军事、石油、天然气、电力和道路交通等限制建设区；拟新建重大项目规划区、拟开展土地征收区域等。

### 第三章 建房标准

第九条 农村村民一户只能拥有一处宅基地（包括住房和辅房占地），人均建房占地面积不得超过 30 平方米。具体标准为：3 人以下的户按 3 人计算，不超过 90 平方米；4 人的户按 4 人计算，不超过 120 平方米；5 人以上的户按 5 人计算，不超过 150 平方米。扩建住宅所占的土地面积应当连同原宅基地面积一并计算。新建住宅全部使用农用地以外的土地的，用地面积可以适当增加，增加部分每户最多不得超过 30 平方米。省人民政府新修订宅基地面积标准后，按新标准执行。

第十条 农村用地建房住宅层数原则上为 1 至 2 层。层数三层及以上或跨度 6 米及以上或建筑面积 300 平方米及以上的，应委托资质建筑施工企业、劳务分包企业按图施工，并向镇人民政府（街道办事处）申报，纳入工程质量监管。

第十一条 村民家庭户申请建房的人口计算标准，按照本村集体经济组织成员中的家庭人口数确定。符合农村集体经济组织成员资格条件的农村集体经济组织成员拥有宅基地资格权，成员身份“按人认定”，宅基地资格权“按户实现”。对成员资格有异议的，可通过本村集体经济组织成员大会三分之二以上或者成员代表大会三分之二以上参会成员同意。

#### 第四章 申请条件

第十二条 符合下列情形之一的，可以以户为单位向本村集体经济组织提出建房申请：

- （一）因改善住房条件，新建、改建、扩建住宅的；
- （二）因结婚等原因需分户，经批准分户后无宅基地的；
- （三）因自然灾害等原因导致原住宅损毁而无法继续居住的；
- （四）因规划调整、征地拆迁、重大工程项目建设等原因需选址建设的；
- （五）其他特殊情形。

第十三条 有下列情形之一的，村民建房申请不予批准：

- （一）宅基地占地面积已达到规定限额标准再申请新宅基地的（但为实施村庄和集镇规划进行旧村改造经所在村集体经济组织成员大会或代表大会讨论同意的除外）；

（二）出租、出卖、赠与住宅后，或者将住宅改作他用后再申请宅基地的；

（三）以所有家庭成员作为一户申请批准宅基地后，不具备分户条件而以分户为由申请宅基地的；

（四）子女分户，原有宅基地占地面积已达到分户后各户限额标准总和的；

（五）在相关项目实施中，通过货币补偿方式退出或放弃宅基地权利的；

（六）不符合镇级国土空间规划、村庄规划、产业规划的；

（七）非本集体经济组织成员继承房屋，不能进行新建、改（扩）建；

（八）法律、法规和政策规定的其他不予批准的情形。

## 第五章 审批监管

### 第十四条 农村建房审批程序：

（一）农户申请。符合农村建房申请条件的农户，以户为单位向所在村（居）民小组提出建房用地和规划许可书面申请，提交相关申请要件。

（二）讨论公示。村（居）民小组收到农户建房申请后，提交村（居）民小组会议讨论，讨论同意后，将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积等情况在本小组范围内或人口集聚区域公示时间 5 日。

（三）村级审查。公示无异议的，村（居）民委员会或村集体经济组织对相关材料在 5 个工作日内完成审查。重点

审查提交材料是否真实有效、拟建房用地是否符合规划（没有编制村庄规划的，应审查是否符合区级、镇级国土空间规划中管制规则和建设管控要求）以及外观风貌、人居环境是否符合相关要求等。

（四）联审联办。镇人民政府（街道办事处）农业综合服务中心负责审查申请人条件、拟建房布局和面积标准、建房规划许可及外观风貌、人居环境和村（居）、组审核公示等情况。片区自然资源所核实是否占用永久基本农田。拟建地块需林业、电力、水利、交通等行业审查的，应当报经相关部门审查。

（五）镇（街道）审批。镇人民政府（街道办事处）根据联审联办结果，经镇（街道）公示5个工作日，无异议后，对农村村民建房申请进行审批，核发《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》，审批时限原则上不超过20个工作日。对需要办理林地占用手续或农用地转用审批手续的，报区农业农村局和区自然资源和规划分局按有关规定办理。

（六）农转用审批。农村村民建住宅需新增建设用地的，严格按农用地转用规定，由各镇（街道）每季度初统一申报，区级相关部门在15个工作日内完成审查，并将审查结果报区政府按程序办理农用地转用审批。涉及新增建设用地土地有偿使用费的，由区自然资源部门结合农用地转用的审批情况，报请区人民政府，申请缴纳新增建设用地有偿使用费，区人民政府安排相关部门将应当缴纳的新增建设用地土地

有偿使用费全额缴入国库。对农村村民建房的耕地占用税由镇人民政府（街道办事处）协助税务部门征管。

（七）统一落实耕地占补平衡。各镇人民政府（街道办事处）要督促农村村民通过对原有宅基地拆旧复垦，按照新增耕地办法核定后，进入耕地占补平衡指标库，用于保障村民建房使用的占补平衡指标。确需购买占补平衡指标由区财政负责保障，纳入各镇（街道）财政预算，不得向农村村民收取耕地开垦费。

（八）落实“三到场”制度。镇人民政府（街道办事处）应当及时组织农综、建管、自然资源等有关站所进行实地审查，严格用地建房全过程管理，全面落实选址踏勘到场、定点放线到场、竣工验收到场（简称“三到场”）。

### 1. 选址踏勘到场

镇（街道）收到农村建房申请后，要及时组织农综、建管、自然资源等站所相关人员和村社干部，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。

### 2. 定点放线到场

经批准用地建房的农户，在开工前向镇人民政府（街道办事处）申请划定宅基地用地范围，镇（街道）在收到申请5个工作日内负责组织农综、建管、自然资源等站所相关人员和村社干部，现场开工查验，实地丈量批放宅基地，核实建房位置。

### 3. 竣工验收到场

农户建房完工后，镇人民政府（街道办事处）在收到申

请的 10 个工作日内负责组织农综、建管、自然资源等站所相关人员和村社干部进行验收，确保农户按照批准面积、四至等要求使用宅基地，按照批准面积和规划要求建设住房。

第十五条 区农业农村局负责开展农村宅基地现状和需求等情况统计调查，及时将村民建房新增建设用地需求每年第一季度通报自然资源部门，区自然资源和规划分局负责根据新增建设用地需求，合理安排农村宅基地年度土地利用计划。农用地转用涉及履行耕地占补平衡义务的，由辖区镇人民政府（街道办事处）和村级组织负责承担。区自然资源和规划分局根据《中华人民共和国土地管理法》等法律法规和政策规定，依法及时办理农用地转用审批手续。

第十六条 经批准建房的农户自申请获批之日起应在两年内完成建房。自批准之日起超过两年未完成建房的原批准文件自动失效。

第十七条 农户建房完工后，其旧房应当由农村村民自行拆除，不自行拆除的，由镇人民政府（街道办事处）责令限期拆除，逾期未拆除的，依法申请人民法院强制执行。

第十八条 镇人民政府（街道办事处）要建立农村建房审批管理台账，每季度将农村村民宅基地审批管理台账及勘测定界成果汇总分别抄送区农业农村局、区自然资源和规划分局备案。

## 第六章 常态监督

第十九条 镇人民政府（街道办事处）负责督促村民落实建房挂牌施工制度，挂牌告示内容包括审批户主、家庭成员、

原有宅基地处理情况、建房批准位置、占地面积、建造层数、承建工匠、批准时间和有效期限等接受群众监督。

第二十条 镇人民政府（街道办事处）应当依据《四川省农村住房建设管理办法》等有关规定，切实加强对村民建房质量安全的监督检查。区住房和城乡建设局应指导镇人民政府（街道办事处）对集中统建的农村住宅项目质量安全实施监督管理。

第二十一条 区农业农村局应当加强对镇人民政府（街道办事处）行使宅基地行政处罚权的业务指导和监督考核。

第二十二条 村级组织要加强农村建房日常管理：

（一）鼓励通过制定村规民约，以村民自治的方式，加强村庄建筑风貌管控和人居环境整治；

（二）做好村民“户”和“宅”的认定、核定家庭人口；

（三）公开村庄规划和宅基地安排计划；

（四）做好宅基地申请审核工作，定期讨论农村建房申请，及时对外公开；

（五）及时发现、制止和报告违法建设行为；

（六）做好旧宅基地收回、调剂、分配工作；

（七）调处本辖区内宅基地和房屋权属纠纷。

第二十三条 各镇（街道）级田长建立和完善宅基地监督机制，坚持源头治理，镇（街道）的网格田长按照田长制工作要求同步做好农村建房用地的巡查，准确掌握本村（社区）违规建房情况信息，畅通信息渠道。如巡查中发现违法行为，应当及时制止违法行为，并逐级上报至村（社区）级田长、

镇级田长，按法定程序各镇（街道）依法进行查处，消除违法状态。

## 第七章 附 则

第二十四条《巴中市恩阳区农村村民建房管理办法》（恩府办发〔2020〕21号）自行废除。

第二十五条 本办法自2023年6月1日施行。本办法由区人民政府办公室负责解释。