

宣汉县农村住房建设管理办法

第一章 总 则

第一条 为了加强农村住房建设管理，保障农村住房建设质量安全，改善农村人居环境，促进宜居宜业和美乡村建设，根据有关法律、法规和国家有关规定，结合本县实际，制定本办法。

第二条 宣汉县行政区域内农村村民新建、改建、扩建农村住房的建设活动及其监督管理，适用本办法。

本办法所称农村住房，是指农村村民在宅基地上自主建设的住宅房屋。本办法所称宅基地，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、附属用房和庭院用地。

第三条 农村住房建设应当遵循规划先行、先批后建、因地制宜、生态环保的原则，符合安全、适用、经济、环保、美观的要求，严格执行抗震设防要求和建设质量安全等标准，满足村民生活生产需要，体现本地历史文化、地域特色和乡村风貌。

第四条 县农业农村局负责农村住房建设的宅基地监督管理服务工作，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。

县住建局负责农村住房建设质量安全监督管理服务工作，制定和执行农村住房建设技术规范 and 标准，培训和管理乡村建设工

匠，指导乡镇人民政府开展农村住房建设的监督管理服务工作。

县自然资源局负责农村住房建设的规划、农用地转用、不动产登记等监督管理服务工作。

县民政局、县财政局、县人力资源社会保障局、达州市宣汉生态环境局、县交通运输局、县水务局、县应急管理局、县市场监督管理局、县林业局等有关部门，依据各自职责，依法负责农村住房建设的相关管理服务工作。

第五条 乡镇人民政府具体负责本行政区域内农村住房建设的监督管理服务工作。根据法律法规授权和县级有关主管部门的委托，实施农村住房建设有关行政审批和行政执法。

第六条 村民委员会协助乡镇人民政府做好农村住房建设和使用安全管理工作，指导村民办理农村住房建设审批手续，可以提供代办服务；引导村民依法依规开展农村住房建设活动，对违法违规行为及时劝阻并向乡镇人民政府报告。村民委员会可以在乡镇人民政府的指导下拟定有农村住房建设自治管理内容的村规民约，经村民会议讨论通过后实施。村民委员会可以选派村民代表参与农村住房建设监督。

第七条 县级有关主管部门、乡镇人民政府以及新闻媒体应当加大宣传力度，向村民普及农村住房建设技术、质量安全、使用安全、防震减灾等知识，引导村民提升住房安全意识，依法依规开展农村住房建设活动。

第二章 农村住房建设

第八条 农村住房建设应当符合村庄规划，未编制村庄规划的应当符合县级、乡镇级国土空间规划管理规定，充分利用原有宅基地、空闲地和其他未利用地，合理避让地震活动断裂带、地质灾害危险区、山洪灾害危险区和行洪泄洪通道，依法与公路保持合理距离；在自然保护地或者历史文化名镇名村、传统村落建房的，应当符合有关保护规划的要求。

严格控制通过切削山坡建设农村住房，确因选址困难需切削山坡的，应当在乡镇人民政府的指导下，按照有关技术规范做好边坡防护，确保安全。乡镇人民政府应当尊重村民的生活习惯和生产方式，引导村民科学选址、适度聚居。鼓励和支持村民在规划的村民聚居点建房。

加强公路、饮用水水源保护区、文物保护区等特殊区域的重点控制和保护。

第九条 严格控制在公路（高速公路、国道、省道、县道）两侧新建房，确因条件限制需在临公路新建房的，其房屋边缘（以滴水为界）与公路边沟外缘或路缘石外边缘的水平参考间距为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：

- （一）国道不少于 20 米；
- （二）省道不少于 15 米；
- （三）县道不少于 10 米；

(四) 乡道不少于 5 米。

属于高速公路的，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不少于 30 米。公路弯道内侧、互通立交以及平面交叉道口的建筑控制区范围根据安全视距等要求确定。高速公路两侧封闭区外水平距离 30 米，互通式立交和特大型桥梁两侧封闭区外水平距离 50 米为高速公路建筑控制区。建筑物边沿的界限计算以建筑物的垂直投影为准。

第十条 在河道管理范围内建房的，须报经具有管辖权的河道主管机关审核同意。

禁止在河道管理范围内建设妨碍行洪的建筑物、构筑物。

第十一条 农村居民建房和村民聚居点建设不得占用 I 级保护林地和一级国家级公益林；农村居民建房和村民聚居点建设不得占用生态保护红线内的林地；农村居民建房和村民聚居点建设不得占用自然保护区的核心区和缓冲区内林地；其他占用林地建房，由乡镇人民政府征求县林业局的意见。

第十二条 凡根据本办法不能进行选址的，可以由乡镇人民政府统筹协调选址。

第十三条 农村村民符合下列条件之一的，可申请住房建设：

(一) 本集体经济组织内的无房户、危旧房（土坯房）或用地标准未达到法律规定面积的村民户；

(二) 因国土空间规划、重点工程建设或因社会公共利益需要进行拆迁的安置户，户口性质已转为城镇居民，但户口仍在本

集体经济组织内，仍长期居住在原地并从事耕种的；

（三）因洪灾、地质灾害等不可抗力因素或随户籍关系变化需要进行迁建的；

（四）夫妻双方属于不同的农村集体经济组织成员的，应当按照“一户一宅”的原则申请宅基地；

（五）其他符合国家法律法规和政策规定需建房的。

第十四条 有下列情形之一的，不得申请建房：

（一）一户多宅或已有宅基地并达到规定面积标准的；

（二）1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施以后，出租、出售、赠与或以其他方式转让地上建筑物后再申请宅基地的；

（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）有非法占地（含擅自非法出售、转让、交易集体土地进行小产权开发的）、违法建设尚未处理结案的；

（五）原有宅基地及住宅被征收，已依法进行安置的；

（六）法律法规规定不予批准的其他情形。

第十五条 农村住房建设的用地标准和建设规模，根据其家庭农村常住户口人数（以公安部门颁发的户口簿中的家庭成员为准），结合原有住房面积进行确定。住房、附属用房和庭院用地总面积为每人不超过70平方米，住房占地面积审批按每人不超过40平方米标准实行控制。新建（改建、扩建、翻建）住房、

附属用房、庭院均不占用耕地的，在宅基地总面积标准内，住房用地面积可适当增加，增加部分每户不超过 30 平方米。

第十六条 建房占地面积和建筑规模，结合家庭户籍人口，按照以下规定控制：

（一）3 人及以下的按 3 人计算，4 人的按 4 人计算，5 人及以上的按 5 人计算；

（二）原属本集体经济组织成员，因依法征地或依法转为城镇居民但户籍未迁出仍继续居住在原地符合建房条件的，按家庭常住人口计算人口数；

（三）家庭成员非本村民小组常住户口，但有下列情形之一的，可计入建房人口数：

1.属本村民小组农业户籍的配偶，在户籍所在集体经济组织内无宅基地且从未申请建房或拆迁安置的；

2.属现役军人（不含现役军官、三级及以上军士）、复转退军人（不含已在外结婚定居人口）、大中专院校学生、监狱服刑人员的；

3.法律法规规定的其他人员。

第十七条 符合建房条件的本集体经济组织内迁建户，在房屋竣工入住后三个月内，村民委员会负责督促建房户自行拆除旧房后交回村集体管理。

第十八条 使用原有农村住房宅基地进行新建、改建、扩建的，按以下程序办理：

一是农户提出书面申请。对符合宅基地申请条件的农户，以户为单位向所在村民小组提出宅基地和建房（规划许可）书面申请；提出书面申请所需的资料如下：

- （一）原有宅基地批准文件或者宅基地使用证明；
- （二）户籍证明；
- （三）符合要求的农村住房建设方案图或者施工图；
- （四）法律法规规定的其他材料。

二是村民小组讨论公示。村民小组收到申请后，应提交村民小组（成员）会议讨论，并将申请理由、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公示。公示无异议或异议不成立的，村民小组将农户申请，村民小组会议记录等材料交村集体经济组织或村民委员会审查；

三是村级审查。村集体经济组织或村民委员会重点审查提交的材料是否真实有效、拟用地建房是否符合村庄规划、是否征求了用地建房相邻权利人意见等。审查通过的，由村集体经济组织或村民委员会签署意见，报送乡镇人民政府；

四是乡镇受理审核。乡镇人民政府建立“一个窗口对外受理、多部门内部联动运行”的农村宅基地用地建房联审联办制度，进行审查审核。农业综合服务中心具体负责审查申请人是否符合申请条件、拟用地是否符合宅基地合理布局要求和面积标准、宅基地和建房（规划许可）申请及外观风貌等是否经过村组审核公示等内容；自然资源所负责审查用地建房是否符合国土空间规划、

用途管制要求，其中涉及占用农用地的，应办理农用地转用审批手续；村镇建设综合服务中心负责审核施工图纸、外观风貌。涉及交通、公安、林业、水务、电力等部门的，乡镇人民政府应及时征求有关部门意见，有关部门原则上应在 10 个工作日内签署意见。乡镇人民政府综合有关方面意见后，对符合要求的农村宅基地申请出具《农村宅基地批准书》，原则上一并发放《乡村建设规划许可证》。

第十九条 建房村民对农村住房的建设活动依法承担主体责任；设计、施工、材料供应单位或者个人分别承担相应的质量和安全责任。

第二十条 新建农村住房的，施工单位或者个人应当根据建房地块的地质条件，选用适合修建农村住房的天然地基持力层，对地基地质进行必要的踏勘，按照技术规范要求选择地基基础形式和埋置深度。

第二十一条 农村住房设计应当满足国家和省公布的技术规范和标准，符合当地抗震设防构造要求，体现当地风貌。

新建农村住房应当委托有资质的建筑设计单位或者具有建筑、结构注册执业资格的人员进行设计并出具施工图，也可以选用免费的农村住房设计通用图集。

县住建局应当因地制宜组织编制农村住房设计通用图集，无偿提供给建房村民选用，并根据实际需要适当的修改服务。

改建、扩建农村住房涉及变动主体和承重结构的，应当委托

有资质的建筑设计单位或者具有建筑、结构注册执业资格以及取得工程师技术职称的建筑专业人员出具改扩建设计方案或者施工图。

第二十二条 农村住房建设应当由培训合格的乡村建设工匠或具有执业资格的建造师或者有资质的建筑施工企业(以下统称承揽人)施工。建房村民委托承揽人施工的,应当与其签订施工合同,明确双方的权利、义务和安全责任。鼓励在施工合同中约定为施工作业人员购买建筑意外伤害保险。

第二十三条 建房村民应当在开工前将开工日期、施工合同、承揽人、设计图纸等信息报乡镇人民政府,乡镇人民政府在开工前组织人员到现场进行开工查验。

乡镇人民政府应当将有关信息及时与县农业农村局、县住建局、县自然资源局、县水务局、县林业局等主管部门共享。

第二十四条 承揽人应当依法对施工质量和安全负责,按照设计图纸、技术标准和规程施工,落实安全施工措施,形成施工记录。承揽人应当对地基基础、构造柱、圈梁、主体封顶等施工关键部位和环节进行影像记录。

第二十五条 建设农村住房应当使用符合国家标准建筑材料、建筑构配件和设备;承揽人应当协助建房村民合理选用。

县住建局、县市场监督管理局等主管部门应当依法对建筑材料质量进行监督管理。

鼓励使用绿色节能建筑材料和技术,推广装配式建筑。

第二十六条 农村住房建设竣工后，建房村民应当将竣工验收时间提前告知或者由村民委员会告知乡镇人民政府，乡镇人民政府应当及时安排人员到场对是否符合用地、规划、安全防护等要求进行核实。

核实无误的，建房村民组织承揽人对农村住房进行竣工验收；委托设计、监理的，设计、监理单位或者有关人员也应当参加竣工验收。经验收合格后，投入使用。

第二十七条 建房村民和承揽人应当在农村住房竣工验收合格后九十日内将施工记录、影像记录、竣工验收资料等建房有关资料报乡镇人民政府存档。

乡镇人民政府应当按照国家有关规定建立农村住房建设档案。

第二十八条 农村住房竣工验收合格后，建房村民可以依法向不动产登记机构申请办理不动产登记。

第二十九条 建设三层及以上的农村非低层住房，建房村民应当委托有相应资质的单位进行勘察、设计、施工。

县住建局应当按照建筑管理有关法律、法规的规定对农村非低层住房建设活动进行监督管理。

第三章 保障服务

第三十条 县住建局、县应急管理局与乡镇人民政府应当加

强对农村住房建设抗震设防的管理，组织开展农村住房建筑抗震新技术、新工艺、新材料的科学技术研究、开发和应用，提高农村住房的抗震性能。

支持村民对农村住房采取符合本地实际的建筑结构形式和抗震设防措施；鼓励村民参与城乡住宅地震保险。

第三十一条 鼓励和引导银行业金融机构依法开展农村住房抵押贷款等业务，为建房村民提供资金支持。

支持保险机构开展符合农村住房建设特点的保险业务，为建房村民提供防灾防损服务。

第三十二条 县住建局具体负责乡村建设工匠的培训和管理工作，开展相关专业技能培训，提高施工技能和从业素质。

乡村建设工匠可以依法成立行业协会，实施行业自律管理，规范从业行为，维护合法权益。

第三十三条 县农业农村局、县住建局、县自然资源局等主管部门应当加强对农村住房建设的指导与服务。

县住建局应当会同有关主管部门以及乡镇人民政府组织乡村规划师、农村住房建设管理人员或者建筑专业技术人员为农村住房建设提供政策咨询、业务指导和技术支持，并可以通过政府购买服务等方式开展指导与服务。

第三十四条 支持建筑专业注册执业人员免费为建房村民提供农村住房设计与施工技术服务，提供免费服务的时间可以作为其继续教育的学时，提供免费服务的行为作为良好行为记入信

用档案。

鼓励建筑专业技术人员开展技术下乡志愿服务，为农村住房建设提供技术指导。

第四章 监督管理

第三十五条 县农业农村局、县住建局、县自然资源局等主管部门应当按照各自职责，会同乡镇人民政府对农村住房建设的规划、宅基地使用、质量安全和风貌等进行监督管理。

乡镇人民政府应当组织农村住房建设管理人员、技术服务机构或者专业技术人员，对农村住房建设的地基基础、主体结构、屋面等重要部位进行监督检查，并记录检查情况；村民委员会协助做好施工现场的日常巡查，并记录巡查情况。

第三十六条 农村住房所有权人是住房使用安全责任人。住房所有权人与使用人不一致的，按照约定承担住房使用安全责任。

农村住房使用安全责任人应当履行主体责任，按照设计用途或者依法批准的用途合理使用住房，定期检查、维护住房并及时排除安全隐患；不得擅自加层、擅自变动住房主体和承重结构或者实施其他危害农村住房安全的行为。

农村住房不得随意改变用途，确需转为经营用途的，应当依法取得相关经营许可。

第三十七条 乡镇人民政府应当定期开展农村住房使用安

全监督检查，县住建局会同有关主管部门加强指导，村民委员会予以协助，农村住房使用安全责任人应当予以配合。

对检查发现的安全隐患问题，乡镇人民政府应当督促农村住房使用安全责任人及时整改，采取恢复原状或者维修加固等措施排除安全隐患。

对符合危房改造条件的农村住房，县住建局等有关主管部门应当按照相关规定优先纳入农村危房改造计划并实施。

第三十八条 县农业农村局、县住建局、县自然资源局等主管部门和乡镇人民政府及其工作人员，在农村住房建设管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予处分。

第三十九条 违反本办法规定的其他行为，法律法规、规章已有法律责任规定的，从其规定。

第五章 附 则

第四十条 街道办事处依法履行农村住房建设监督管理服务职责的，参照适用本办法关于乡镇人民政府的规定。

第四十一条 本办法自 2025 年 2 月 1 日起施行，有效期 5 年。在有效期内，法律法规、规章或上级规范性文件另有规定，或已按程序对本办法作出废止、修改、失效决定的，从其规定或决定。

本级此前有关规定与本办法规定不一致的，一律以本办法为

准。