附件1

湖北省农村住房建设管理办法
（草案送审稿）

第一章　总　则

第一条　【目的和依据】为加强农村住房建设管理，保障农村住房建设质量安全，提升农村住房品质，根据有关法律、法规规定，结合本省实际，制定本办法。

第二条　【适用范围】本省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。

本办法所称农村村民（以下简称村民），是指具有农村集体经济组织成员资格的人员。

本办法所称农村住房，是指村民在其宅基地上建设的自住房屋。

第三条　【基本原则】农村住房建设应当遵循以人为本、安全至上、规划先行、节约用地、因地制宜、风貌协调的原则，乡镇人民政府应当引导农民建设功能现代、结构安全、成本经济、绿色环保、风貌协调的现代宜居住房。

第四条　【管理机制】县级以上人民政府应当加强对农村住房建设管理工作的领导，将农村住房建设纳入国土空间规划，明确管理机构，落实责任主体，并将所需经费纳入本级财政预算。

乡镇人民政府具体负责农村住房建设服务管理工作，根据法律法规授权以及有关部门依法委托，实施村民住房建设有关行政审批和综合执法，落实质量安全属地管理责任。

第五条　【政府及其部门职责】县级以上农业农村主管部门负责指导宅基地分配、使用、流转和宅基地合理布局、用地标准、违法用地查处，以及闲置宅基地与闲置农房利用等工作；制定年度农民建房新增宅基地需求计划并通报同级自然资源部门，参与编制国土空间规划和村庄规划。

县级以上自然资源主管部门负责国土空间规划、土地利用计划和规划许可等工作，在国土空间规划中统筹安排宅基地用地规模和布局，满足合理的宅基地需求，指导编制村庄规划，依法办理农用地转用审批和规划许可等相关手续，依法办理村民住宅的不动产确权登记。

县级以上住房和城乡建设主管部门负责村民住房质量安全行业管理工作，指导乡镇人民政府对村民住房质量安全进行监管，引导乡村建筑风貌，组织编制和推广农村住房通用图集，加强乡村建设工匠培训和管理。

县级以上人民政府财政、交通运输、水利、生态环境、电力等主管部门依法依规按照各自职责负责农村住房建设相关监督管理工作。

第六条　【村级组织职责】村民委员会应当将农村住房建设自治管理内容纳入村规民约；指导村民办理或者为村民代办农村住房建设审批手续，指导村民依法依规开展农村住房建设活动；负责农村住房安全日常巡查、政策宣传，对农村住房建设中的违法违规行为及时劝阻，对住房安全隐患及时处置，并向乡镇人民政府及时报告。

第二章　规划与用地

第七条　【规划选址】县（市、区）人民政府及相关职能部门应当结合本区域农村人口转移规律，统筹编制村庄规划，确定农村居民点分布、基础设施和公共设施的合理布局，鼓励引导适当集中居住。

农村住房建设，应当符合村庄规划。位于自然保护区、风景名胜区、文物保护单位、历史文化名村、传统村落等区域的，还应当符合相关保护规划。建房选址，原则上应当利用原有宅基地、空闲地和其他未利用地，避开自然灾害易发地段，合理避让滑坡、泥石流、崩塌等地质灾害危险区，禁止在陡坡、冲沟、泛洪区和其他灾害易发生地段建房。农村住房建设不得以任何形式侵占永久基本农田与生态保护红线。

第八条　【一户一宅】农村村民一户只能拥有一处宅基地。农村住房建设应当严格按照村庄规划确定的宅基地规模和宅基地建设范围进行，禁止未批先建、超面积占用宅基地等违法违规行为。异地新建住房建成六个月内，村民应当将原宅基地交还村委会。

第三章　建房审批

第九条　【申请条件】符合下列条件之一的，村民可以申请建房：

（一）无住房或具备分户条件，确需新建住房的；

（二）现有住房属于危旧房或因灾损毁需要拆除重建的；

（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）符合相关规划，向城镇、集镇周边或者农村住宅小区集中居住的；

（五）法律、法规、规章规定的其他情形。

第十条　【不予批准的情形】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的；

（二）不符合国土空间总体规划和村庄规划的；

（三）不符合一户一宅规定的；

（四）原有住房出卖、出租、赠与他人或者改作生产经营用途的；

（五）所申请的宅基地存在权属争议的；

（六）法律、法规、规章规定的其他不予批准的情形。

第十一条　【申请材料】村民申请建房，应当提供下列材料：

（一）农村宅基地和建房（规划许可）申请表；

（二）农村宅基地和建房（规划许可）审批表；

（三）申请人户口簿和身份证复印件；

（四）具有设计资质的企业设计的住房建设工程设计方案或政府免费提供的通用图集中的设计图；

（五）市（州）规定的其他相关材料。

第十二条　【审核程序及内容】符合建房条件的村民，以户为单位向村民委员会提出申请，经村民代表会议讨论通过，并经公示无异议的，由村民委员会出具书面意见报乡镇人民政府审核。

乡镇人民政府应当自受理报送材料之日起十个工作日内完成审核。审核通过的，应当核发《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》，并报县（市、区）相关职能部门备案。审核不通过的，乡镇人民政府应当在三个工作日内依法答复申请人，并书面说明理由；属报送材料不完备的，村委会应当一次性告知申请人需要补正的材料和相关要求。

第十三条　【许可变更】农村住房建设应当严格按照《乡村建设规划许可证》核准的内容及第十一条第四项规定进行，不得擅自变更。

确需变更的，应当经发证机关同意，并依法依规办理变更手续。

第四章　工程建设

第十四条　【标准规范】农村住房设计和施工应当执行住房质量安全国家标准或行业标准。新建农村住房必须符合工程抗震设防要求，板、梁、柱不得采用砖石结构。

新建住房及附属设施应当退让高速公路、铁路红线30米以上，国道红线20米以上，省道红线15米以上，县道红线10米以上，乡道红线5米以上。

市（州）、县（市、区）人民政府依据土地管理、城乡规划管理有关法律、法规规定，并结合当地实际，制定并公布农村住房建设标准，合理确定农村住房的用地面积、基底面积、建筑面积，严格控制建筑层数和建筑高度。

第十五条　【设计要求】县（市、区）住房和城乡建设主管部门应当组织编制本辖区农村住房建设通用图集，并根据建房村民实际需要，对选用的设计图无偿提供适当修改服务；村民自行选择设计单位进行建房设计或对选择的通用图集进行修改的，应符合村庄风貌管控要求。农村住房设计通用图集应当根据本地实际情况适时更新。

第十六条　【施工队伍】承担农村住房建设的施工单位必须具有相应资质或资质审查证明。鼓励乡村建设工匠组建施工班组、专业合作社等实体机构。经培训合格的乡村建设带头工匠，可以承揽三层及以下农村自建住房工程。

建筑施工企业或房屋建设承包人应当为建房施工人员购买工商保险或安全生产责任险。

建筑施工企业或乡村建设工匠应当按照设计图纸、施工技术标准和安全操作规程等进行施工，对施工质量和安全负责。

第十七条　【乡村建设工匠培训】省级住房和城乡建设部门会同人力资源和社会保障部门明确乡村建设工匠的培训和考核要求，委托符合条件的机构进行培训考核，并对考核成绩合格者颁发培训合格证书，有关信息录入乡村建设工匠管理信息平台。

县级以上住房和城乡建设、人力资源和社会保障部门应当对乡村建设工匠免费提供专业技能、安全知识等培训。

第十八条　【建筑材料设备】农村住房的建筑材料、建筑构（配）件和设备等应当符合国家、省市相关强制性标准规定，鼓励采用新型建造技术和绿色建材。

建筑施工企业或乡村建设工匠应当协助建房村民选用合格的建筑材料、建筑构（配）件和设备等。建房村民要求使用不合格的建筑材料、建筑构（配）件和设备的，施工单位或乡村建设工匠应当劝阻、拒绝，并及时向村民委员会或乡镇人民政府报告。

第十九条　【过程监管】乡镇人民政府应当组织落实农村住房申请审查到场、批准后丈量批放到场、施工关键节点巡查到场、农村住房竣工核实验收到场制度，依法劝导或制止违法违规建设行为。

村民委员会应当加强对农村住房建设的日常巡查，及时发现处置安全隐患，劝阻、上报住房建设过程中存在的违法违规行为。

建房村民应当自觉接受监督和检查，如实提供相关情况和资料，不得隐瞒，不得妨碍和阻挠依法进行的监督检查活动。

第二十条　【竣工验收】农村住房建筑工程完工后，建房村民应当向乡镇人民政府申请竣工核实验收。

乡镇人民政府应当在收到申请之日起十个工作日内组织建房村民、村民委员会代表、施工方代表对农村住房建筑工程进行现场竣工核实验收，内容包括：

（一）不得超出宅基地审批范围；

（二）符合乡村建设规划许可和经批准的建筑设计方案；

（三）符合工程建设质量安全要求；

（四）没有其他不符合法定要求和标准规范的情形。

未经核实验收或者核实验收不合格的，不得交付使用。核实验收合格的，乡镇人民政府应当出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》，并将相关资料整理归档。

第五章　使用维护

第二十一条　【安全责任】农村住房所有人是住房使用安全责任人。所有人与使用人不一致的，双方应当根据法律规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下列安全责任：

（一）按照住房设计用途或者依法批准的用途合理使用住房；

（二）定期检查、维护住房及附属物等；

（三）依法依规委托住房安全鉴定；

（四）配合农村住房体检、日常巡查、安全隐患排查和应急处置等工作；

（五）及时排除安全隐患，对危险住房应当采取停止使用、维修加固、拆除重建等措施；

（六）法律法规规定的其他责任。

第二十二条　【禁止行为】住房使用安全责任人不得实施下列影响农村住房使用安全的行为：

（一）擅自变动建筑主体和承重结构；

（二）超过原设计标准增加住房使用荷载；

（三）安装危及住房结构安全的设施设备；

（四）擅自改变住房设计用途或依法批准的用途；

（五）违法存放爆炸性、放射性、腐蚀性、毒害性等危险物品；

（六）其他危害住房使用安全的行为。

第二十三条　【安全鉴定】农村住房有下列情形之一的，住房使用安全责任人应当委托有资质的房屋安全鉴定机构进行安全鉴定：

（一）擅自变动建筑主体和承重结构，可能对住房结构安全性产生影响的；

（二）拟改变使用用途的；

（三）地基基础或者结构构件出现明显下沉、裂缝、变形、损坏或腐蚀等情况的；

（四）因自然灾害或者突发事故可能导致结构整体损伤或者住房建筑灾害损伤修复处理前应当进行鉴定的；

（五）其他依法应当进行安全鉴定的情形。

实施农村住房建设活动危及相邻建筑安全的，农村住房使用安全责任人应当委托房屋安全鉴定机构对相邻建筑进行鉴定。造成相邻建筑损坏的，农村住房使用安全责任人应当依法承担民事赔偿责任。

第二十四条　【危房治理】发现或经鉴定为危险房屋的，住房使用安全责任人应当及时组织人员撤离、设置警示标识并向所在地乡镇人民政府报告。乡镇人民政府应当及时采取处置措施并将危房信息报送相关职能部门，督促住房使用安全责任人及时采取维修加固、拆除重建等安全保障措施，消除安全隐患。

第二十五条　【改变用途】农村住房转为经营性用途的，产权人或使用人在办理相关经营许可、开展经营活动前，应当依法依规取得房屋安全鉴定合格证明。有关行业主管部门禁止批准将存在安全隐患的农村住房用于经营活动。

第二十六条　【日常巡查】乡镇人民政府应当建立农村住房日常巡查制度，重点对农村住房地质灾害隐患、边坡防护、地基基础、主体结构、主要部件、围护结构等方面进行巡查。对发现的房屋安全隐患，应当督促住房安全责任人及时采取措施消除隐患。

第六章　法律责任

第二十七条　【农村住房建设主体法律责任】对存在下列情形的，农村住房建设主体应承担相应法律责任：

（一）违反本办法第二十二条规定的禁止行为的；未依法取得《乡村建设规划许可证》，开工建设的行为；未按照《乡村建设规划许可证》规定进行建设的。在村庄建设边界内的，由所在地乡镇人民政府责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，所在地乡镇人民政府依法拆除。在城镇开发边界内的，所在地乡镇人民政府应当配合上级县（市、区）相关职能部门依法查处。

（二）未按规划审批程序批准或者违反规划规定进行建设，严重影响村庄规划，有下列情形之一的由乡镇人民政府责令停止建设，限期拆除或者没收违法建筑物、构筑物和其他设施：农村居民未经批准或者违反规划规定建设住宅的；占用道路、绿地、村民集中活动场地、高压供电走廊和压占各类地下管线及其维护地带的；危及自身或邻近建筑结构安全的；严重影响生态环境的；妨碍整体布局和近期规划实施以及其他严重影响村庄规划的。

（三）法律、法规规定的其他情形。

第二十八条　【农村住房建设承揽方法律责任】对存在下列情形的，农村住房建设承揽方应承担相应法律责任：

（一）未按设计图纸施工或者擅自修改设计图纸，未造成经济损失或不影响工程质量的，由县（市、区）人民政府建设行政主管部门责令停止施工、限期改正，并处1000元以上5000元以下的罚款；造成重大经济损失或质量隐患的，由县（市、区）人民政府建设行政主管部门责令停止施工、限期改正，并处5000元以上10000元以下的罚款。

（二）不按有关技术规定施工或者使用不符合工程质量要求的建筑材料和建筑构件，未造成经济损失或不影响工程质量的，由县（市、区）人民政府建设行政主管部门责令停止施工、限期改正，并处1000元以上5000元以下的罚款；造成重大经济损失或质量隐患的，由县（市、区）人民政府建设行政主管部门责令停止施工、限期改正，并处5000元以上10000元以下的罚款。

（三）法律、法规规定的其他情形。

承揽人为建筑施工企业的，应当依据建筑行业相关法律、法规处罚。

第二十九条　【主管部门法律责任】省、设区的市（州）、县（市、区）、乡镇人民政府职能部门及其工作人员，有下列行为之一的，由上级人民政府、相关职能部门或监察机关依据职权责令改正、通报批评；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予政务处分。

（一）对符合法定条件的住房建设申请拒不受理或未按照规定受理的；

（二）未按照规定履行监督管理责任，造成重大安全事故或重大人员伤亡、财产损失的；

（三）滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的；

（四）法律、法规规定的其他情形。

村民委员会及其相关人员有上述行为的，依法依规处理。

第三十条　【刑事责任】违反本办法规定，构成犯罪的，应依法追究刑事责任。

第七章　附　则

第三十一条　【法律适用衔接】违反本办法规定，同时违反《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《建设工程安全生产管理条例》等法律、行政法规规定，依照有关法律、行政法规处罚。

第三十二条　【施行日期】本办法自颁布之日起施行。原有关规定与本办法不一致的，以本办法为准。