衡阳县规范村民建房“三关五制一实现”

工作实施方案

（征求意见稿）

为规范我县村民建房，根据《中华人民共和国土地管理法》《湖南省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》《中华人民共和国城乡规划法》《湖南省农村住房建设管理办法》《湖南省居民自建房安全管理若干规定》等法律、法规，以及《湖南省人民政府办公厅关于进一步加强农村住房质量安全监管的通知》（湘政办发〔2021〕78号）、《湖南省人民政府办公厅关于〈湖南省居民自建房安全管理若干规定〉实施工作的意见》（湘政办发〔2023〕7号）等文件要求，结合我县实际，制定本方案。

一、严把“三关”

**（一）规划选址关。**农村村民建房选址应当符合村庄规划。**乡（镇）人民政府**负责选址监管工作，**引导建房村民选址老宅基地、村内空闲地、荒坡地、废弃地，合理避让地质灾害隐患区、山洪灾害危险区、行洪泄洪通道。严禁违法乱占耕地建房，禁止占用基本农田建房；严禁占用饮用水源保护区、自然保护区林地建房，不占或少占林地**；**严禁随意切坡建房，**对受场地限制，确需切坡建房的，应当**指导建房村民做好**地质灾害危险性评估，按照有关技术规范做好切坡防护并确保安全。严控水利工程设施、加油站、储气站、高压架空电力线路走廊等周边的建房，确需建房的必须达到建房安全距离；严控道路沿线建房的安全距离，其房屋边缘距国道不少于20米，距省道不少于15米，距县道不少于10米，距乡、村级道路不少于5米，距高速公路隔离栅栏、桥梁边线的间距不少于30米，距铁路用地边缘不少于50米。**县自然资源局**负责村民建房选址预审，对切坡建房区域的地质灾害危险性评估、安全工程处置措施进行指导。

**（二）面积风貌关。**农村村民一户只能拥有一处宅基地。**乡（镇）人民政府**严控村民宅基地（包括住房、杂房、院落等日常生活涉及的建设用地）用地面积和建筑面积，用地使用耕地的，不得超过130平方米；用地使用耕地以外其他土地的，不得超过180平方米；全部使用村内空闲地和原有宅基地的，不得超过210平方米；建房一般不得超过三层。督促指导建房村民落实带设计图申请，并根据村庄规划落实建筑风貌管控要求，逐步形成符合地域特色的建筑风格。村民房前屋后的晒谷坪由乡（镇）人民政府按设施农业用地进行管理，30平方米以内的实行台账管理。**县住房和城乡建设局**指导乡（镇）人民政府推动落实“带图报建、依图施工、按图验收”，负责组织技术力量或采取购买服务的方式因地制宜编制符合我县实际、深受群众喜爱的农村建房设计图集，免费供村民选用，并提供技术咨询和指导服务。

县城城镇开发边界范围内不审批新建村民建房，县城中心城区内划定城镇开发边界面积2770.22公顷，具体范围以《衡阳县国土空间规划（2021年-2035年）》为准。县城中心城区范围内城镇开发边界范围外及樟板片区，原则上不审批单户村民建房，乡（镇）人民政府应报县人民政府审批村民集中建房点，实行统规联建。县城中心城区包括县城建成区、规划扩展区域和高铁站区域，划定面积5233.11公顷，北至怀邵衡客运专线和衡邵高速，东至西渡镇行政边界，南以规划城南大道为界，西至衡阳县一中；樟板片区包括衡西快线樟树段北侧1000米、南至S336线樟树段区域。符合条件经批准在村民集中建房点联建房屋的，人均用地面积不得超过18.3平方米，人均建筑面积（不含一楼农具房）不得超过55平方米。在同一统规联建点建设必须做到统一设计、统一风貌。

**（三）安全质量关。乡（镇）人民政府**是本行政区域内农村住房建设质量安全监督管理的责任主体，应当健全房屋安全管理员、网格化动态管理工作规范，在基坑基槽验收、脚手架搭设、钢筋绑扎、混凝土浇筑等工程重要节点，开展安全质量检查，将检查纪录上传“湖南省农村住房规划建设管理平台”并存档。**村委会**督促引导建房村民选择建筑技能培训合格的农村建筑工匠或者有资质的建筑施工企业施工，并签订书面施工合同，明确双方权利和义务，约定住房保修期限和责任。鼓励建房村民为建房施工人员购买建筑意外伤害保险。村房屋安全管理员每周检查乡村建设工匠或建筑施工企业在建房过程中，是否严格按照设计图纸、施工技术标准、操作规程施工，发现违法违规行为应及时报告乡（镇）人民政府。**县住房和城乡建设局**指导乡（镇）人民政府开展农村住房建设施工监督管理服务工作。限额以上自建房新建、改（扩）建、重建，应当依法办理施工图审查、质量安全监督、施工许可、竣工验收备案等手续，由县住房和城乡建设局加强日常监管，属地乡（镇）配合。未办理相关手续的限额以上自建房，属违章建筑，由属地乡（镇）负责监管处置。限额以下自建房，由乡（镇）人民政府加强农村住房建设质量安全管理。

县城中心城区和樟板片区范围内村民集中建房点的建设质量安全监督管理责任主体为**县住房和城乡建设局，**按照《湖南省建设工程质量和安全生产管理条例》第四十七条执行。

二、落实“五制”

**（一）联审联批制。**农村宅基地由乡（镇）人民政府审批，乡（镇）人民政府为农村村民建房审批、监管第一责任单位，具体负责农村住房建设的管理、监督和服务工作。县农业农村局、县自然资源局等部门应依法履行职责，指导乡（镇）人民政府农村宅基地审批和建房规划许可程序，涉及农用地转用的应报县人民政府审批。村民建房依照“农户申请、村级审查、部门审核、乡（镇）审批”的程序。**一是村民申请**。符合条件的村民，以户为单位向所在村民小组提出书面建房申请，经村民小组同意后，向村民委员会提出宅基地和规划许可书面申请，材料包括建房申请书、建房审批表、申请人身份证和户口簿复印件、住宅建设工程设计方案或者政府免费提供的设计图。**二是村级初审。**村民委员会收到村民书面申请建房材料后，应当及时召开村民代表会议或者村民小组会议进行讨论和审查，通过后由村民委员会出具书面意见上报乡（镇）人民政府。**三是乡（镇）联审。**乡（镇）人民政府应当自收到村民委员会上报的村民申请建房相关材料之日起5个工作日内，组织自然资源所、农业综合服务中心、村镇建设服务中心等机构进行资料审核和联合审查，并根据联审结果及相关审批手续对农民宅基地申请进行审批，核发宅基地批准书、乡村建设规划许可证。涉及交通运输、水利、电力、林业等部门的，乡（镇）人民政府应当及时征求意见。县城中心城区和樟板片区范围内村民集中建房点的审批手续，由乡（镇）人民政府送县自然资源局办理。

**（二）全程监管制。**居民自建房由乡（镇）人民政府严格落实“六到场”，**一是选址踏勘到场。**乡（镇）人民政府收到村民委员会上报的村民申请建房相关材料后，在5个工作日内，组织自然资源所、农业综合服务中心、村镇建设服务中心、村委会进行初审和现场踏勘审查。**二是定点放线到场。**乡（镇）人民政府颁发《乡村建设规划许可证》《农村宅基地批准书》后，在5个工作日内，组织自然资源所、村委会进行免费定桩放线。**三是基坑基槽验收到场。**乡（镇）人民政府组织村镇建设服务中心、村委会对村民建房基坑基槽进行验收。**四是工程重要节点到场。**乡（镇）人民政府组织村镇建设服务中心、村委会检查村民建房主体工程重要节点。**五是主体结构完工到场。**乡（镇）人民政府组织村镇建设服务中心、村委会检查村民房屋主体结构完工情况。**六是竣工验收到场。**农村村民住房建设竣工后，乡（镇）人民政府组织自然资源所、农业综合服务中心、村镇建设服务中心、村委会进行竣工验收，对核实符合要求的，出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》，验收通过的，由县自然资源局根据村民申请，颁发不动产权证。对已办理工程施工许可证的限额以上自建房竣工验收，由县建设工程质量安全监督站对项目竣工验收程序、组织形式进行监督，验收通过后出具房屋质量监督报告。

**（三）手续代办制。**全面提高村民自建房审批效率，在县直各单位、乡（镇）人民政府、相关技术服务单位、建房户之间建立协同、便捷、高效的村民自建房审批帮办代办机制（详见附件）。**乡（镇）人民政府**牵头负责帮办代办，明确村民自建房帮办代办人员。限额以下自建房手续办理，指派村委会负责帮办代办；限额以上自建房手续办理，由村镇建设服务中心负责帮办代办。**村委会**明确自建房联络员，负责乡（镇）与建房户之间的衔接，对在为建房户帮办代办手续过程中，发现违法行为的，应当及时劝阻，并向乡（镇）人民政府和有关职能部门报告。县自然资源局、县住建局、县林业局等相关部门应明确具体股室和承办员，加强与帮办代办人员的联络对接工作，做到部门联动，数据整合，联网通办。

**（四）动态巡查制。乡（镇）人民政府**要把动态巡查作为严禁违法乱占耕地建房、动态掌握村民建房行为的主要方式，分管领导牵头组织综合执法队、自然资源所、农业综合服务中心、村镇建设服务中心、村委会，每周开展一次动态巡查，并督促建房户严格按照“一户一宅”要求，在新建住房验收合格后十二个月内，自行拆除原有住房。要及时发现、制止、报告违法占用破坏耕地行为，要严查违法违规动土行为，坚决做到动土必查。**村委会**应当组织人员开展常态化巡查，发现未批先建、少批多建、批甲建乙的，及时报乡（镇）人民政府依法依规按程序处置。

**（五）综合执法制。**原则上将农村建房行政处罚权和行政强制权委托给乡（镇）人民政府。**乡（镇）人民政府**落实综合执法工作主体责任，**一是**受理群众举报和投诉，行使县级人民政府及其行业主管部门委托的行政许可检查或授权的行政处罚，以及相关行政强制权，组织开展综合执法工作，及时发现、制止和处置农村住房建设活动中不按规划、不经审批、不按图施工等违法违规行为；**二是**及时将授权范围内查处的违法违规行为情况，报县级相关职能部门。对属于未授权或无权查处范围的违法违规行为，应及时报县级相关职能部门查处；三**是**严肃查处违法乱占耕地行为，深入整治农村乱占耕地建房行为，对破坏耕地、林地、水面、道路等违法违规行为，应现场责令停止违法行为，消除违法状态，限期整改并恢复原貌，需移交县级相关职能部门依法依规按程序查处的，应当及时移交。

三、实现“一个目标”

确保农村村民新建住房符合村庄整体风貌，提倡农村住房建设保持传统建筑特色和湘派民居风格，鼓励使用绿色节能建筑材料和技术。推动农村新建房屋功能现代、结构安全、成本经济、绿色环保、风貌协调，实现农村“有新房就有新村、有新村就有新貌”的目标。