省十三届人大常委会

第十三次会议参阅资料之七

永州市乡村房屋建设管理条例

参

阅

资

料

永州市人大常委会

二〇一九年九月

目 录

1.中华人民共和国城乡规划法（摘录） 1

2.中华人民共和国土地管理法（摘录） 15

3.中华人民共和国建筑法（摘录） 28

4.中华人民共和国土地管理法实施条例（摘录） 36

5.村庄和集镇规划建设管理条例（摘录） 42

6.建设工程质量管理条例（摘录） 51

7.湖南省实施《中华人民共和国土地管理法》办法（摘录）

62

8.湖南省实施 《中华人民共和国城乡规划法》办法（摘录）

64

9.中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见（摘录） 73

10.住房城乡建设部关于进一步开展危险房屋安全排查整治工作的通知 78

11.自然资源部关于推进建设用地审批和城乡规划许可“多审合一”改革的通知（征求意见稿）（摘录） 81

12.湖南省人民政府办公厅关于加强农村建房管理的通知（摘录）

83

13.上饶市农村居民住房建设管理条例 89

14.益阳市农村村民住房建设管理条例 99

15. 《永州市乡村房屋建设管理条例》条文说明表 106

中华人民共和国城乡规划法（摘录）

（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过　根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》第一次修正　根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）

第二条　制定和实施城乡规划，在规划区内进行建设活动，必须遵守本法。

本法所称城乡规划，包括城镇体系规划、城市规划、镇规划、乡规划和村庄规划。城市规划、镇规划分为总体规划和详细规划。详细规划分为控制性详细规划和修建性详细规划。

本法所称规划区，是指城市、镇和村庄的建成区以及因城乡建设和发展需要，必须实行规划控制的区域。规划区的具体范围由有关人民政府在组织编制的城市总体规划、镇总体规划、乡规划和村庄规划中，根据城乡经济社会发展水平和统筹城乡发展的需要划定。

第三条　城市和镇应当依照本法制定城市规划和镇规划。城市、镇规划区内的建设活动应当符合规划要求。

县级以上地方人民政府根据本地农村经济社会发展水平，按照因地制宜、切实可行的原则，确定应当制定乡规划、村庄规划的区域。在确定区域内的乡、村庄，应当依照本法制定规划，规划区内的乡、村庄建设应当符合规划要求。

县级以上地方人民政府鼓励、指导前款规定以外的区域的乡、村庄制定和实施乡规划、村庄规划。

第四条　制定和实施城乡规划，应当遵循城乡统筹、合理布局、节约土地、集约发展和先规划后建设的原则，改善生态环境，促进资源、能源节约和综合利用，保护耕地等自然资源和历史文化遗产，保持地方特色、民族特色和传统风貌，防止污染和其他公害，并符合区域人口发展、国防建设、防灾减灾和公共卫生、公共安全的需要。

在规划区内进行建设活动，应当遵守土地管理、自然资源和环境保护等法律、法规的规定。

县级以上地方人民政府应当根据当地经济社会发展的实际，在城市总体规划、镇总体规划中合理确定城市、镇的发展规模、步骤和建设标准。

第五条　城市总体规划、镇总体规划以及乡规划和村庄规划的编制，应当依据国民经济和社会发展规划，并与土地利用总体规划相衔接。

第六条　各级人民政府应当将城乡规划的编制和管理经费纳入本级财政预算。

第七条　经依法批准的城乡规划，是城乡建设和规划管理的依据，未经法定程序不得修改。

第八条　城乡规划组织编制机关应当及时公布经依法批准的城乡规划。但是，法律、行政法规规定不得公开的内容除外。

第九条　任何单位和个人都应当遵守经依法批准并公布的城乡规划，服从规划管理，并有权就涉及其利害关系的建设活动是否符合规划的要求向城乡规划主管部门查询。

任何单位和个人都有权向城乡规划主管部门或者其他有关部门举报或者控告违反城乡规划的行为。城乡规划主管部门或者其他有关部门对举报或者控告，应当及时受理并组织核查、处理。

第十条　国家鼓励采用先进的科学技术，增强城乡规划的科学性，提高城乡规划实施及监督管理的效能。

第十一条　国务院城乡规划主管部门负责全国的城乡规划管理工作。

县级以上地方人民政府城乡规划主管部门负责本行政区域内的城乡规划管理工作。

第十四条　城市人民政府组织编制城市总体规划。

直辖市的城市总体规划由直辖市人民政府报国务院审批。省、自治区人民政府所在地的城市以及国务院确定的城市的总体规划，由省、自治区人民政府审查同意后，报国务院审批。其他城市的总体规划，由城市人民政府报省、自治区人民政府审批。

第十五条　县人民政府组织编制县人民政府所在地镇的总体规划，报上一级人民政府审批。其他镇的总体规划由镇人民政府组织编制，报上一级人民政府审批。

第十六条　省、自治区人民政府组织编制的省域城镇体系规划，城市、县人民政府组织编制的总体规划，在报上一级人民政府审批前，应当先经本级人民代表大会常务委员会审议，常务委员会组成人员的审议意见交由本级人民政府研究处理。

镇人民政府组织编制的镇总体规划，在报上一级人民政府审批前，应当先经镇人民代表大会审议，代表的审议意见交由本级人民政府研究处理。

规划的组织编制机关报送审批省域城镇体系规划、城市总体规划或者镇总体规划，应当将本级人民代表大会常务委员会组成人员或者镇人民代表大会代表的审议意见和根据审议意见修改规划的情况一并报送。

第十七条　城市总体规划、镇总体规划的内容应当包括：城市、镇的发展布局，功能分区，用地布局，综合交通体系，禁止、限制和适宜建设的地域范围，各类专项规划等。

规划区范围、规划区内建设用地规模、基础设施和公共服务设施用地、水源地和水系、基本农田和绿化用地、环境保护、自然与历史文化遗产保护以及防灾减灾等内容，应当作为城市总体规划、镇总体规划的强制性内容。

城市总体规划、镇总体规划的规划期限一般为二十年。城市总体规划还应当对城市更长远的发展作出预测性安排。

第十八条　乡规划、村庄规划应当从农村实际出发，尊重村民意愿，体现地方和农村特色。

乡规划、村庄规划的内容应当包括：规划区范围，住宅、道路、供水、排水、供电、垃圾收集、畜禽养殖场所等农村生产、生活服务设施、公益事业等各项建设的用地布局、建设要求，以及对耕地等自然资源和历史文化遗产保护、防灾减灾等的具体安排。乡规划还应当包括本行政区域内的村庄发展布局。

第十九条　城市人民政府城乡规划主管部门根据城市总体规划的要求，组织编制城市的控制性详细规划，经本级人民政府批准后，报本级人民代表大会常务委员会和上一级人民政府备案。

第二十条　镇人民政府根据镇总体规划的要求，组织编制镇的控制性详细规划，报上一级人民政府审批。县人民政府所在地镇的控制性详细规划，由县人民政府城乡规划主管部门根据镇总体规划的要求组织编制，经县人民政府批准后，报本级人民代表大会常务委员会和上一级人民政府备案。

第二十一条　城市、县人民政府城乡规划主管部门和镇人民政府可以组织编制重要地块的修建性详细规划。修建性详细规划应当符合控制性详细规划。

第二十二条　乡、镇人民政府组织编制乡规划、村庄规划，报上一级人民政府审批。村庄规划在报送审批前，应当经村民会议或者村民代表会议讨论同意。

第二十四条　城乡规划组织编制机关应当委托具有相应资质等级的单位承担城乡规划的具体编制工作。

从事城乡规划编制工作应当具备下列条件，并经国务院城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府城乡规划主管部门依法审查合格，取得相应等级的资质证书后，方可在资质等级许可的范围内从事城乡规划编制工作：

（一）有法人资格；

（二）有规定数量的经相关行业协会注册的规划师；

（三）有规定数量的相关专业技术人员；

（四）有相应的技术装备；

（五）有健全的技术、质量、财务管理制度。

编制城乡规划必须遵守国家有关标准。

第二十五条　编制城乡规划，应当具备国家规定的勘察、测绘、气象、地震、水文、环境等基础资料。

县级以上地方人民政府有关主管部门应当根据编制城乡规划的需要，及时提供有关基础资料。

第二十六条　城乡规划报送审批前，组织编制机关应当依法将城乡规划草案予以公告，并采取论证会、听证会或者其他方式征求专家和公众的意见。公告的时间不得少于三十日。

组织编制机关应当充分考虑专家和公众的意见，并在报送审批的材料中附具意见采纳情况及理由。

第二十七条　省域城镇体系规划、城市总体规划、镇总体规划批准前，审批机关应当组织专家和有关部门进行审查。

第二十八条　地方各级人民政府应当根据当地经济社会发展水平，量力而行，尊重群众意愿，有计划、分步骤地组织实施城乡规划。

第二十九条　城市的建设和发展，应当优先安排基础设施以及公共服务设施的建设，妥善处理新区开发与旧区改建的关系，统筹兼顾进城务工人员生活和周边农村经济社会发展、村民生产与生活的需要。

镇的建设和发展，应当结合农村经济社会发展和产业结构调整，优先安排供水、排水、供电、供气、道路、通信、广播电视等基础设施和学校、卫生院、文化站、幼儿园、福利院等公共服务设施的建设，为周边农村提供服务。

乡、村庄的建设和发展，应当因地制宜、节约用地，发挥村民自治组织的作用，引导村民合理进行建设，改善农村生产、生活条件。

第三十条　城市新区的开发和建设，应当合理确定建设规模和时序，充分利用现有市政基础设施和公共服务设施，严格保护自然资源和生态环境，体现地方特色。

在城市总体规划、镇总体规划确定的建设用地范围以外，不得设立各类开发区和城市新区。

第三十一条　旧城区的改建，应当保护历史文化遗产和传统风貌，合理确定拆迁和建设规模，有计划地对危房集中、基础设施落后等地段进行改建。

历史文化名城、名镇、名村的保护以及受保护建筑物的维护和使用，应当遵守有关法律、行政法规和国务院的规定。

第三十二条　城乡建设和发展，应当依法保护和合理利用风景名胜资源，统筹安排风景名胜区及周边乡、镇、村庄的建设。

风景名胜区的规划、建设和管理，应当遵守有关法律、行政法规和国务院的规定。

第四十一条　在乡、村庄规划区内进行乡镇企业、乡村公共设施和公益事业建设的，建设单位或者个人应当向乡、镇人民政府提出申请，由乡、镇人民政府报城市、县人民政府城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证。

在乡、村庄规划区内使用原有宅基地进行农村村民住宅建设的规划管理办法，由省、自治区、直辖市制定。

在乡、村庄规划区内进行乡镇企业、乡村公共设施和公益事业建设以及农村村民住宅建设，不得占用农用地；确需占用农用地的，应当依照《中华人民共和国土地管理法》有关规定办理农用地转用审批手续后，由城市、县人民政府城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证。

建设单位或者个人在取得乡村建设规划许可证后，方可办理用地审批手续。

第四十二条　城乡规划主管部门不得在城乡规划确定的建设用地范围以外作出规划许可。

第四十五条　县级以上地方人民政府城乡规划主管部门按照国务院规定对建设工程是否符合规划条件予以核实。未经核实或者经核实不符合规划条件的，建设单位不得组织竣工验收。

建设单位应当在竣工验收后六个月内向城乡规划主管部门报送有关竣工验收资料。

第四十八条　修改控制性详细规划的，组织编制机关应当对修改的必要性进行论证，征求规划地段内利害关系人的意见，并向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，方可编制修改方案。修改后的控制性详细规划，应当依照本法第十九条、第二十条规定的审批程序报批。控制性详细规划修改涉及城市总体规划、镇总体规划的强制性内容的，应当先修改总体规划。

修改乡规划、村庄规划的，应当依照本法第二十二条规定的审批程序报批。

第五十一条　县级以上人民政府及其城乡规划主管部门应当加强对城乡规划编制、审批、实施、修改的监督检查。

第五十二条　地方各级人民政府应当向本级人民代表大会常务委员会或者乡、镇人民代表大会报告城乡规划的实施情况，并接受监督。

第五十三条　县级以上人民政府城乡规划主管部门对城乡规划的实施情况进行监督检查，有权采取以下措施：

（一）要求有关单位和人员提供与监督事项有关的文件、资料，并进行复制；

（二）要求有关单位和人员就监督事项涉及的问题作出解释和说明，并根据需要进入现场进行勘测；

（三）责令有关单位和人员停止违反有关城乡规划的法律、法规的行为。

城乡规划主管部门的工作人员履行前款规定的监督检查职责，应当出示执法证件。被监督检查的单位和人员应当予以配合，不得妨碍和阻挠依法进行的监督检查活动。

第五十四条　监督检查情况和处理结果应当依法公开，供公众查阅和监督。

第五十五条　城乡规划主管部门在查处违反本法规定的行为时，发现国家机关工作人员依法应当给予行政处分的，应当向其任免机关或者监察机关提出处分建议。

第五十六条　依照本法规定应当给予行政处罚，而有关城乡规划主管部门不给予行政处罚的，上级人民政府城乡规划主管部门有权责令其作出行政处罚决定或者建议有关人民政府责令其给予行政处罚。

第五十七条　城乡规划主管部门违反本法规定作出行政许可的，上级人民政府城乡规划主管部门有权责令其撤销或者直接撤销该行政许可。因撤销行政许可给当事人合法权益造成损失的，应当依法给予赔偿。

第五十八条　对依法应当编制城乡规划而未组织编制，或者未按法定程序编制、审批、修改城乡规划的，由上级人民政府责令改正，通报批评；对有关人民政府负责人和其他直接责任人员依法给予处分。

第五十九条　城乡规划组织编制机关委托不具有相应资质等级的单位编制城乡规划的，由上级人民政府责令改正，通报批评；对有关人民政府负责人和其他直接责任人员依法给予处分。

第六十条　镇人民政府或者县级以上人民政府城乡规划主管部门有下列行为之一的，由本级人民政府、上级人民政府城乡规划主管部门或者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处分：

（一）未依法组织编制城市的控制性详细规划、县人民政府所在地镇的控制性详细规划的；

（二）超越职权或者对不符合法定条件的申请人核发选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证的；

（三）对符合法定条件的申请人未在法定期限内核发选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证的；

（四）未依法对经审定的修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图予以公布的；

（五）同意修改修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图前未采取听证会等形式听取利害关系人的意见的；

（六）发现未依法取得规划许可或者违反规划许可的规定在规划区内进行建设的行为，而不予查处或者接到举报后不依法处理的。

第六十二条　城乡规划编制单位有下列行为之一的，由所在地城市、县人民政府城乡规划主管部门责令限期改正，处合同约定的规划编制费一倍以上二倍以下的罚款；情节严重的，责令停业整顿，由原发证机关降低资质等级或者吊销资质证书；造成损失的，依法承担赔偿责任：

（一）超越资质等级许可的范围承揽城乡规划编制工作的；

（二）违反国家有关标准编制城乡规划的。

未依法取得资质证书承揽城乡规划编制工作的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止违法行为，依照前款规定处以罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任。

以欺骗手段取得资质证书承揽城乡规划编制工作的，由原发证机关吊销资质证书，依照本条第一款规定处以罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第六十三条 城乡规划编制单位取得资质证书后，不再符合相应的资质条件的，由原发证机关责令限期改正；逾期不改正的，降低资质等级或者吊销资质证书。

第六十四条　未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。

第六十五条　在乡、村庄规划区内未依法取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的，由乡、镇人民政府责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，可以拆除。

第六十七条　建设单位未在建设工程竣工验收后六个月内向城乡规划主管部门报送有关竣工验收资料的，由所在地城市、县人民政府城乡规划主管部门责令限期补报；逾期不补报的，处一万元以上五万元以下的罚款。

第六十八条　城乡规划主管部门作出责令停止建设或者限期拆除的决定后，当事人不停止建设或者逾期不拆除的，建设工程所在地县级以上地方人民政府可以责成有关部门采取查封施工现场、强制拆除等措施。

中华人民共和国土地管理法

（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正，1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订，根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正，根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改<中华人民共和国土地管理法>、<中华人民共和国城市房地产管理法>的决定》第三次修正）

第三条 十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地是我国的基本国策。各级人民政府应当采取措施，全面规划，严格管理，保护、开发土地资源，制止非法占用土地的行为。

第四条 国家实行土地用途管制制度。

国家编制土地利用总体规划，规定土地用途，将土地分为农用地、建设用地和未利用地。严格限制农用地转为建设用地，控制建设用地总量，对耕地实行特殊保护。

前款所称农用地是指直接用于农业生产的土地，包括耕地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面等；建设用地是指建造建筑物、构筑物的土地，包括城乡住宅和公共设施用地、工矿用地、交通水利设施用地、旅游用地、军事设施用地等；未利用地是指农用地和建设用地以外的土地。

使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地。

第五条 国务院自然资源主管部门统一负责全国土地的管理和监督工作。

县级以上地方人民政府自然资源主管部门的设置及其职责，由省、自治区、直辖市人民政府根据国务院有关规定确定。

第六条 国务院授权的机构对省、自治区、直辖市人民政府以及国务院确定的城市人民政府土地利用和土地管理情况进行督察。

第七条 任何单位和个人都有遵守土地管理法律、法规的义务，并有权对违反土地管理法律、法规的行为提出检举和控告。

第八条 在保护和开发土地资源、合理利用土地以及进行有关的科学研究等方面成绩显著的单位和个人，由人民政府给予奖励。

第九条 城市市区的土地属于国家所有。

农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于农民集体所有；宅基地和自留地、自留山，属于农民集体所有。

第十条 国有土地和农民集体所有的土地，可以依法确定给单位或者个人使用。使用土地的单位和个人，有保护、管理和合理利用土地的义务。

第十一条 农民集体所有的土地依法属于村农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会经营、管理；已经分别属于村内两个以上农村集体经济组织的农民集体所有的，由村内各该农村集体经济组织或者村民小组经营、管理；已经属于乡（镇）农民集体所有的，由乡（镇）农村集体经济组织经营、管理。

第十二条 土地的所有权和使用权的登记，依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。

依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

第十四条 土地所有权和使用权争议，由当事人协商解决；协商不成的，由人民政府处理。

单位之间的争议，由县级以上人民政府处理；个人之间、个人与单位之间的争议，由乡级人民政府或者县级以上人民政府处理。

当事人对有关人民政府的处理决定不服的，可以自接到处理决定通知之日起三十日内，向人民法院起诉。

在土地所有权和使用权争议解决前，任何一方不得改变土地利用现状。

第十五条 各级人民政府应当依据国民经济和社会发展规划、国土整治和资源环境保护的要求、土地供给能力以及各项建设对土地的需求，组织编制土地利用总体规划。

土地利用总体规划的规划期限由国务院规定。

第十六条 下级土地利用总体规划应当依据上一级土地利用总体规划编制。

地方各级人民政府编制的土地利用总体规划中的建设用地总量不得超过上一级土地利用总体规划确定的控制指标，耕地保有量不得低于上一级土地利用总体规划确定的控制指标。

省、自治区、直辖市人民政府编制的土地利用总体规划，应当确保本行政区域内耕地总量不减少。

第十七条 土地利用总体规划按照下列原则编制：

（一）落实国土空间开发保护要求，严格土地用途管制；

（二）严格保护永久基本农田，严格控制非农业建设占用农用地；

（三）提高土地节约集约利用水平；

（四）统筹安排城乡生产、生活、生态用地，满足乡村产业和基础设施用地合理需求，促进城乡融合发展；

（五）保护和改善生态环境，保障土地的可持续利用；

（六）占用耕地与开发复垦耕地数量平衡、质量相当。

第十八条国家建立国土空间规划体系。编制国土空间规划应当坚持生态优先，绿色、可持续发展，科学有序统筹安排生态、农业、城镇等功能空间，优化国土空间结构和布局，提升国土空间开发、保护的质量和效率。

经依法批准的国土空间规划是各类开发、保护、建设活动的基本依据。已经编制国土空间规划的，不再编制土地利用总体规划和城乡规划。

第十九条 县级土地利用总体规划应当划分土地利用区，明确土地用途。

乡（镇）土地利用总体规划应当划分土地利用区，根据土地使用条件，确定每一块土地的用途，并予以公告。

第二十条 土地利用总体规划实行分级审批。

省、自治区、直辖市的土地利用总体规划，报国务院批准。

省、自治区人民政府所在地的市、人口在一百万以上的城市以及国务院指定的城市的土地利用总体规划，经省、自治区人民政府审查同意后，报国务院批准。

本条第二款、第三款规定以外的土地利用总体规划，逐级上报省、自治区、直辖市人民政府批准；其中，乡（镇）土地利用总体规划可以由省级人民政府授权的设区的市、自治州人民政府批准。

土地利用总体规划一经批准，必须严格执行。

第二十一条 城市建设用地规模应当符合国家规定的标准，充分利用现有建设用地，不占或者尽量少占农用地。

城市总体规划、村庄和集镇规划，应当与土地利用总体规划相衔接，城市总体规划、村庄和集镇规划中建设用地规模不得超过土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模。

在城市规划区内、村庄和集镇规划区内，城市和村庄、集镇建设用地应当符合城市规划、村庄和集镇规划。

第二十三条 各级人民政府应当加强土地利用计划管理，实行建设用地总量控制。

土地利用年度计划，根据国民经济和社会发展计划、国家产业政策、土地利用总体规划以及建设用地和土地利用的实际状况编制。土地利用年度计划应当对本法第六十三条规定的集体经营性建设用地作出合理安排。土地利用年度计划的编制审批程序与土地利用总体规划的编制审批程序相同，一经审批下达，必须严格执行。

第二十四条 省、自治区、直辖市人民政府应当将土地利用年度计划的执行情况列为国民经济和社会发展计划执行情况的内容，向同级人民代表大会报告。

第三十五条 永久基本农田经依法划定后，任何单位和个人不得擅自占用或者改变其用途。国家能源、交通、水利、军事设施等重点建设项目选址确实难以避让永久基本农田，涉及农用地转用或者土地征收的，必须经国务院批准。

禁止通过擅自调整县级土地利用总体规划、乡（镇）土地利用总体规划等方式规避永久基本农田农用地转用或者土地征收的审批。

第三十七条 非农业建设必须节约使用土地，可以利用荒地的，不得占用耕地；可以利用劣地的，不得占用好地。

禁止占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等。

禁止占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼。

第四十四条 建设占用土地，涉及农用地转为建设用地的，应当办理农用地转用审批手续。

永久基本农田转为建设用地的，由国务院批准。

在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围内，为实施该规划而将永久基本农田以外的农用地转为建设用地的，按土地利用年度计划分批次按照国务院规定由原批准土地利用总体规划的机关或者其授权的机关批准。在已批准的农用地转用范围内，具体建设项目用地可以由市、县人民政府批准。

在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围外，将永久基本农田以外的农用地转为建设用地的，由国务院或者国务院授权的省、自治区、直辖市人民政府批准。

第五十九条 乡镇企业、乡（镇）村公共设施、公益事业、农村村民住宅等乡（镇）村建设，应当按照村庄和集镇规划，合理布局，综合开发，配套建设；建设用地，应当符合乡（镇）土地利用总体规划和土地利用年度计划，并依照本法第四十四条、第六十条、第六十一条、第六十二条的规定办理审批手续。

第六十条 农村集体经济组织使用乡（镇）土地利用总体规划确定的建设用地兴办企业或者与其他单位、个人以土地使用权入股、联营等形式共同举办企业的，应当持有关批准文件，向县级以上地方人民政府自然资源主管部门提出申请，按照省、自治区、直辖市规定的批准权限，由县级以上地方人民政府批准；其中，涉及占用农用地的，依照本法第四十四条的规定办理审批手续。

按照前款规定兴办企业的建设用地，必须严格控制。省、自治区、直辖市可以按照乡镇企业的不同行业和经营规模，分别规定用地标准。

第六十一条 乡（镇）村公共设施、公益事业建设，需要使用土地的，经乡（镇）人民政府审核，向县级以上地方人民政府自然资源主管部门提出申请，按照省、自治区、直辖市规定的批准权限，由县级以上地方人民政府批准；其中，涉及占用农用地的，依照本法第四十四条的规定办理审批手续。

第六十二条 农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地的面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。

人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地区，县级人民政府在充分尊重农村村民意愿的基础上，可以采取措施，按照省、自治区、直辖市规定的标准保障农村村民实现户有所居。

农村村民建住宅，应当符合乡（镇）土地利用总体规划、村庄规划，不得占用永久基本农田，并尽量使用原有的宅基地和村内空闲地。编制乡（镇）土地利用总体规划、村庄规划应当统筹并合理安排宅基地用地，改善农村村民居住环境和条件。

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，依照本法第四十四条的规定办理审批手续。

农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准。

国家允许进城落户的农村村民依法自愿有偿退出宅基地，鼓励农村集体经济组织及其成员盘活利用闲置宅基地和闲置住宅。

国务院农业农村主管部门负责全国农村宅基地改革和管理有关工作。

第六十三条 土地利用总体规划、城乡规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地，土地所有权人可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用，并应当签订书面合同，载明土地界址、面积、动工期限、使用期限、土地用途、规划条件和双方其他权利义务。

前款规定的集体经营性建设用地出让、出租等，应当经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意。

通过出让等方式取得的集体经营性建设用地使用权可以转让、互换、出资、赠与或者抵押，但法律、行政法规另有规定或者土地所有权人、土地使用权人签订的书面合同另有约定的除外。

集体经营性建设用地的出租，集体建设用地使用权的出让及其最高年限、转让、互换、出资、赠与、抵押等，参照同类用途的国有建设用地执行。具体办法由国务院制定。

第六十四条 集体建设用地的使用者应当严格按照土地利用总体规划、城乡规划确定的用途使用土地。

第六十五条 在土地利用总体规划制定前已建的不符合土地利用总体规划确定的用途的建筑物、构筑物，不得重建、扩建。

第六十六条 有下列情形之一的，农村集体经济组织报经原批准用地的人民政府批准，可以收回土地使用权：

（一）为乡（镇）村公共设施和公益事业建设，需要使用土地的；

（二）不按照批准的用途使用土地的；

（三）因撤销、迁移等原因而停止使用土地的。

依照前款第（一）项规定收回农民集体所有的土地的，对土地使用权人应当给予适当补偿。

收回集体经营性建设用地使用权，依照双方签订的书面合同办理，法律、行政法规另有规定的除外。

第七十四条 买卖或者以其他形式非法转让土地的，由县级以上人民政府自然资源主管部门没收违法所得；对违反土地利用总体规划擅自将农用地改为建设用地的，限期拆除在非法转让的土地上新建的建筑物和其他设施，恢复土地原状，对符合土地利用总体规划的，没收在非法转让的土地上新建的建筑物和其他设施；可以并处罚款；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七十五条 违反本法规定，占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等，破坏种植条件的，或者因开发土地造成土地荒漠化、盐渍化的，由县级以上人民政府自然资源主管部门、农业农村主管部门等按照职责责令限期改正或者治理，可以并处罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七十七条 未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令退还非法占用的土地，对违反土地利用总体规划擅自将农用地改为建设用地的，限期拆除在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，恢复土地原状，对符合土地利用总体规划的，没收在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，可以并处罚款；对非法占用土地单位的直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

超过批准的数量占用土地，多占的土地以非法占用土地论处。

第七十八条 农村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，由县级以上人民政府农业农村主管部门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。

超过省、自治区、直辖市规定的标准，多占的土地以非法占用土地论处。

第七十九条 无权批准征收、使用土地的单位或者个人非法批准占用土地的，超越批准权限非法批准占用土地的，不按照土地利用总体规划确定的用途批准用地的，或者违反法律规定的程序批准占用、征收土地的，其批准文件无效，对非法批准征收、使用土地的直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。非法批准、使用的土地应当收回，有关当事人拒不归还的，以非法占用土地论处。

非法批准征收、使用土地，对当事人造成损失的，依法应当承担赔偿责任。

第八十三条 依照本法规定，责令限期拆除在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施的，建设单位或者个人必须立即停止施工，自行拆除；对继续施工的，作出处罚决定的机关有权制止。建设单位或者个人对责令限期拆除的行政处罚决定不服的，可以在接到责令限期拆除决定之日起十五日内，向人民法院起诉；期满不起诉又不自行拆除的，由作出处罚决定的机关依法申请人民法院强制执行，费用由违法者承担。

第八十四条 自然资源主管部门、农业农村主管部门的工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分。

第八十六条 在根据本法第十八条的规定编制国土空间规划前，经依法批准的土地利用总体规划和城乡规划继续执行。

中华人民共和国建筑法（摘录）

（1997年11月1日第八届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过　根据2011年4月22日第十一届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉的决定》第一次修正　根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）

第二条　在中华人民共和国境内从事建筑活动，实施对建筑活动的监督管理，应当遵守本法。

本法所称建筑活动，是指各类房屋建筑及其附属设施的建造和与其配套的线路、管道、设备的安装活动。

第三条　建筑活动应当确保建筑工程质量和安全，符合国家的建筑工程安全标准。

第四条　国家扶持建筑业的发展，支持建筑科学技术研究，提高房屋建筑设计水平，鼓励节约能源和保护环境，提倡采用先进技术、先进设备、先进工艺、新型建筑材料和现代管理方式。

第五条　从事建筑活动应当遵守法律、法规，不得损害社会公共利益和他人的合法权益。

任何单位和个人都不得妨碍和阻挠依法进行的建筑活动。

第七条　建筑工程开工前，建设单位应当按照国家有关规定向工程所在地县级以上人民政府建设行政主管部门申请领取施工许可证；但是，国务院建设行政主管部门确定的限额以下的小型工程除外。

第十四条　从事建筑活动的专业技术人员，应当依法取得相应的执业资格证书，并在执业资格证书许可的范围内从事建筑活动。

第十五条 建筑工程的发包单位与承包单位应当依法订立书面合同，明确双方的权利和义务。

发包单位和承包单位应当全面履行合同约定的义务。不按照合同约定履行义务的，依法承担违约责任。

第二十五条　按照合同约定，建筑材料、建筑构配件和设备由工程承包单位采购的，发包单位不得指定承包单位购入用于工程的建筑材料、建筑构配件和设备或者指定生产厂、供应商。

第二十六条　承包建筑工程的单位应当持有依法取得的资质证书，并在其资质等级许可的业务范围内承揽工程。

禁止建筑施工企业超越本企业资质等级许可的业务范围或者以任何形式用其他建筑施工企业的名义承揽工程。禁止建筑施工企业以任何形式允许其他单位或者个人使用本企业的资质证书、营业执照，以本企业的名义承揽工程。

第二十八条　禁止承包单位将其承包的全部建筑工程转包给他人，禁止承包单位将其承包的全部建筑工程肢解以后以分包的名义分别转包给他人。

第三十六条　建筑工程安全生产管理必须坚持安全第一、预防为主的方针，建立健全安全生产的责任制度和群防群治制度。

第三十七条　建筑工程设计应当符合按照国家规定制定的建筑安全规程和技术规范，保证工程的安全性能。

第三十九条　建筑施工企业应当在施工现场采取维护安全、防范危险、预防火灾等措施；有条件的，应当对施工现场实行封闭管理。

施工现场对毗邻的建筑物、构筑物和特殊作业环境可能造成损害的，建筑施工企业应当采取安全防护措施。

第四十条　建设单位应当向建筑施工企业提供与施工现场相关的地下管线资料，建筑施工企业应当采取措施加以保护。

第四十一条　建筑施工企业应当遵守有关环境保护和安全生产的法律、法规的规定，采取控制和处理施工现场的各种粉尘、废气、废水、固体废物以及噪声、振动对环境的污染和危害的措施。

第四十二条　有下列情形之一的，建设单位应当按照国家有关规定办理申请批准手续：

（一）需要临时占用规划批准范围以外场地的；

（二）可能损坏道路、管线、电力、邮电通讯等公共设施的；

（三）需要临时停水、停电、中断道路交通的；

（四）需要进行爆破作业的；

（五）法律、法规规定需要办理报批手续的其他情形。

第四十三条　建设行政主管部门负责建筑安全生产的管理，并依法接受劳动行政主管部门对建筑安全生产的指导和监督。

第四十四条　建筑施工企业必须依法加强对建筑安全生产的管理，执行安全生产责任制度，采取有效措施，防止伤亡和其他安全生产事故的发生。

建筑施工企业的法定代表人对本企业的安全生产负责。

第四十六条　建筑施工企业应当建立健全劳动安全生产教育培训制度，加强对职工安全生产的教育培训；未经安全生产教育培训的人员，不得上岗作业。

第四十七条　建筑施工企业和作业人员在施工过程中，应当遵守有关安全生产的法律、法规和建筑行业安全规章、规程，不得违章指挥或者违章作业。作业人员有权对影响人身健康的作业程序和作业条件提出改进意见，有权获得安全生产所需的防护用品。作业人员对危及生命安全和人身健康的行为有权提出批评、检举和控告。

第五十条　房屋拆除应当由具备保证安全条件的建筑施工单位承担，由建筑施工单位负责人对安全负责。

第五十一条　施工中发生事故时，建筑施工企业应当采取紧急措施减少人员伤亡和事故损失，并按照国家有关规定及时向有关部门报告。

第五十四条　建设单位不得以任何理由，要求建筑设计单位或者建筑施工企业在工程设计或者施工作业中，违反法律、行政法规和建筑工程质量、安全标准，降低工程质量。

建筑设计单位和建筑施工企业对建设单位违反前款规定提出的降低工程质量的要求，应当予以拒绝。

第五十七条　建筑设计单位对设计文件选用的建筑材料、建筑构配件和设备，不得指定生产厂、供应商。

第五十八条　建筑施工企业对工程的施工质量负责。

建筑施工企业必须按照工程设计图纸和施工技术标准施工，不得偷工减料。工程设计的修改由原设计单位负责，建筑施工企业不得擅自修改工程设计。

第五十九条　建筑施工企业必须按照工程设计要求、施工技术标准和合同的约定，对建筑材料、建筑构配件和设备进行检验，不合格的不得使用。

第六十条　建筑物在合理使用寿命内，必须确保地基基础工程和主体结构的质量。

建筑工程竣工时，屋顶、墙面不得留有渗漏、开裂等质量缺陷；对已发现的质量缺陷，建筑施工企业应当修复。

第六十一条　交付竣工验收的建筑工程，必须符合规定的建筑工程质量标准，有完整的工程技术经济资料和经签署的工程保修书，并具备国家规定的其他竣工条件。

建筑工程竣工经验收合格后，方可交付使用；未经验收或者验收不合格的，不得交付使用。

第六十二条　建筑工程实行质量保修制度。

建筑工程的保修范围应当包括地基基础工程、主体结构工程、屋面防水工程和其他土建工程，以及电气管线、上下水管线的安装工程，供热、供冷系统工程等项目；保修的期限应当按照保证建筑物合理寿命年限内正常使用，维护使用者合法权益的原则确定。具体的保修范围和最低保修期限由国务院规定。

第六十三条　任何单位和个人对建筑工程的质量事故、质量缺陷都有权向建设行政主管部门或者其他有关部门进行检举、控告、投诉。

第六十四条　违反本法规定，未取得施工许可证或者开工报告未经批准擅自施工的，责令改正，对不符合开工条件的责令停止施工，可以处以罚款。

第六十五条　发包单位将工程发包给不具有相应资质条件的承包单位的，或者违反本法规定将建筑工程肢解发包的，责令改正，处以罚款。

超越本单位资质等级承揽工程的，责令停止违法行为，处以罚款，可以责令停业整顿，降低资质等级；情节严重的，吊销资质证书；有违法所得的，予以没收。

未取得资质证书承揽工程的，予以取缔，并处罚款；有违法所得的，予以没收。

以欺骗手段取得资质证书的，吊销资质证书，处以罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七十一条　建筑施工企业违反本法规定，对建筑安全事故隐患不采取措施予以消除的，责令改正，可以处以罚款；情节严重的，责令停业整顿，降低资质等级或者吊销资质证书；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

建筑施工企业的管理人员违章指挥、强令职工冒险作业，因而发生重大伤亡事故或者造成其他严重后果的，依法追究刑事责任。

第七十二条　建设单位违反本法规定，要求建筑设计单位或者建筑施工企业违反建筑工程质量、安全标准，降低工程质量的，责令改正，可以处以罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七十三条　建筑设计单位不按照建筑工程质量、安全标准进行设计的，责令改正，处以罚款；造成工程质量事故的，责令停业整顿，降低资质等级或者吊销资质证书，没收违法所得，并处罚款；造成损失的，承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七十四条　建筑施工企业在施工中偷工减料的，使用不合格的建筑材料、建筑构配件和设备的，或者有其他不按照工程设计图纸或者施工技术标准施工的行为的，责令改正，处以罚款；情节严重的，责令停业整顿，降低资质等级或者吊销资质证书；造成建筑工程质量不符合规定的质量标准的，负责返工、修理，并赔偿因此造成的损失；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七十五条　建筑施工企业违反本法规定，不履行保修义务或者拖延履行保修义务的，责令改正，可以处以罚款，并对在保修期内因屋顶、墙面渗漏、开裂等质量缺陷造成的损失，承担赔偿责任。

第七十八条　政府及其所属部门的工作人员违反本法规定，限定发包单位将招标发包的工程发包给指定的承包单位的，由上级机关责令改正；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八十条　在建筑物的合理使用寿命内，因建筑工程质量不合格受到损害的，有权向责任者要求赔偿。

中华人民共和国土地管理法实施条例（摘录）

（1998年12月24日国务院第12次常务会议通过 根据2011年1月8日中华人民共和国国务院令第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修正 根据2014年7月29日中华人民共和国国务院令第653号《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修正）

第四条　农民集体所有的土地，由土地所有者向土地所在地的县级人民政府土地行政主管部门提出土地登记申请，由县级人民政府登记造册，核发集体土地所有权证书，确认所有权。

农民集体所有的土地依法用于非农业建设的，由土地使用者向土地所在地的县级人民政府土地行政主管部门提出土地登记申请，由县级人民政府登记造册，核发集体土地使用权证书，确认建设用地使用权。

设区的市人民政府可以对市辖区内农民集体所有的土地实行统一登记。

第八条　全国土地利用总体规划，由国务院土地行政主管部门会同国务院有关部门编制，报国务院批准。

省、自治区、直辖市的土地利用总体规划，由省、自治区、直辖市人民政府组织本级土地行政主管部门和其他有关部门编制，报国务院批准。

省、自治区人民政府所在地的市、人口在100万以上的城市以及国务院指定的城市的土地利用总体规划，由各该市人民政府组织本级土地行政主管部门和其他有关部门编制，经省、自治区人民政府审查同意后，报国务院批准。

本条第一款、第二款、第三款规定以外的土地利用总体规划，由有关人民政府组织本级土地行政主管部门和其他有关部门编制，逐级上报省、自治区、直辖市人民政府批准；其中，乡（镇）土地利用总体规划，由乡（镇）人民政府编制，逐级上报省、自治区、直辖市人民政府或者省、自治区、直辖市人民政府授权的设区的市、自治州人民政府批准。

第九条　土地利用总体规划的规划期限一般为15年。

第十条　依照《土地管理法》规定，土地利用总体规划应当将土地划分为农用地、建设用地和未利用地。

县级和乡（镇）土地利用总体规划应当根据需要，划定基本农田保护区、土地开垦区、建设用地区和禁止开垦区等；其中，乡（镇）土地利用总体规划还应当根据土地使用条件，确定每一块土地的用途。

土地分类和划定土地利用区的具体办法，由国务院土地行政主管部门会同国务院有关部门制定。

第十一条　乡（镇）土地利用总体规划经依法批准后，乡（镇）人民政府应当在本行政区域内予以公告。

公告应当包括下列内容：

（一）规划目标；

（二）规划期限；

（三）规划范围；

（四）地块用途；

（五）批准机关和批准日期。

第十二条　依照《土地管理法》第二十六条第二款、第三款规定修改土地利用总体规划的，由原编制机关根据国务院或者省、自治区、直辖市人民政府的批准文件修改。修改后的土地利用总体规划应当报原批准机关批准。

上一级土地利用总体规划修改后，涉及修改下一级土地利用总体规划的，由上一级人民政府通知下一级人民政府作出相应修改，并报原批准机关备案。

第十三条　各级人民政府应当加强土地利用年度计划管理，实行建设用地总量控制。土地利用年度计划一经批准下达，必须严格执行。

土地利用年度计划应当包括下列内容：

（一）农用地转用计划指标；

（二）耕地保有量计划指标；

（三）土地开发整理计划指标。

第十六条　在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地范围内，为实施城市规划和村庄、集镇规划占用耕地，以及在土地利用总体规划确定的城市建设用地范围外的能源、交通、水利、矿山、军事设施等建设项目占用耕地的，分别由市、县人民政府、农村集体经济组织和建设单位依照《土地管理法》第三十一条的规定负责开垦耕地；没有条件开垦或者开垦的耕地不符合要求的，应当按照省、自治区、直辖市的规定缴纳耕地开垦费。

第十九条　建设占用土地，涉及农用地转为建设用地的，应当符合土地利用总体规划和土地利用年度计划中确定的农用地转用指标；城市和村庄、集镇建设占用土地，涉及农用地转用的，还应当符合城市规划和村庄、集镇规划。不符合规定的，不得批准农用地转为建设用地。

第二十条　在土地利用总体规划确定的城市建设用地范围内，为实施城市规划占用土地的，按照下列规定办理：

（一）市、县人民政府按照土地利用年度计划拟订农用地转用方案、补充耕地方案、征收土地方案，分批次逐级上报有批准权的人民政府。

（二）有批准权的人民政府土地行政主管部门对农用地转用方案、补充耕地方案、征收土地方案进行审查，提出审查意见，报有批准权的人民政府批准；其中，补充耕地方案由批准农用地转用方案的人民政府在批准农用地转用方案时一并批准。

（三）农用地转用方案、补充耕地方案、征收土地方案经批准后，由市、县人民政府组织实施，按具体建设项目分别供地。

在土地利用总体规划确定的村庄、集镇建设用地范围内，为实施村庄、集镇规划占用土地的，由市、县人民政府拟订农用地转用方案、补充耕地方案，依照前款规定的程序办理。

第三十五条　在临时使用的土地上修建永久性建筑物、构筑物的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令限期拆除；逾期不拆除的，由作出处罚决定的机关依法申请人民法院强制执行。

第三十六条　对在土地利用总体规划制定前已建的不符合土地利用总体规划确定的用途的建筑物、构筑物重建、扩建的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令限期拆除；逾期不拆除的，由作出处罚决定的机关依法申请人民法院强制执行。

第三十七条　阻碍土地行政主管部门的工作人员依法执行职务的，依法给予治安管理处罚或者追究刑事责任。

第三十八条　依照《土地管理法》第七十三条的规定处以罚款的，罚款额为非法所得的50%以下。

第三十九条　依照《土地管理法》第八十一条的规定处以罚款的，罚款额为非法所得的5%以上20%以下。

第四十条　依照《土地管理法》第七十四条的规定处以罚款的，罚款额为耕地开垦费的2倍以下。

第四十一条　依照《土地管理法》第七十五条的规定处以罚款的，罚款额为土地复垦费的2倍以下。

第四十二条　依照《土地管理法》第七十六条的规定处以罚款的，罚款额为非法占用土地每平方米30元以下。

第四十五条　违反土地管理法律、法规规定，阻挠国家建设征收土地的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令交出土地；拒不交出土地的，申请人民法院强制执行。

村庄和集镇规划建设管理条例（摘录）

第二条制定和实施村庄、集镇规划，在村庄、集镇规划区内进行居民住宅、乡（镇）村企业、乡（镇）村公共设施和公益事业等的建设，必须遵守本条例。但是，国家征用集体所有的土地进行的建设除外。

在城市规划区内的村庄、集镇规划的制定和实施，依照城市规划法及其实施条例执行。

第三条本条例所称村庄，是指农村村民居住和从事各种生产的聚居点。

本条例所称集镇，是指乡、民族乡人民政府所在地和经县经人民政府确认由集市发展而成的作为农村一定区域经济、文化和生活服务中心的非建制镇。

本条例所称村庄、集镇规划区，是指村庄、集镇建成区和因村庄、集镇建设及发展需要实行规划控制的区域。村庄、集镇规划区的具体范围，在村庄、集镇总体规划中划定。

第四条村庄、集镇规划建设管理，应当坚持合理布局、节约用地的原则，全面规划，正确引导，依靠群众，自力更生，因地制宜，量力而行，逐步建设，实现经济效益、社会效益和环境效益的统一。

第五条地处洪涝、地震、台风、滑坡等自然灾害易发地区的村庄和集镇，应当按照国家和地方的有关规定，在村庄、集镇总体规划中制定防灾措施。

第六条 国务院建设行政主管部门主管全国的村庄、集镇规划建设管理工作。

县级以上地方人民政府建设行政主管部门主管本行政区域的村庄、集镇规划建设管理工作。

乡级人民政府负责本行政区域的村庄、集镇规划建设管理工作。

第七条国家鼓励村庄、集镇规划建设管理的科学研究，推广先进技术，提倡在村庄和集镇建设中，结合当地特点，采用新工艺、新材料、新结构。

第八条村庄、集镇规划由乡级人民政府负责组织编制，并监督实施。

第九条 村庄、集镇规划的编制，应当遵循下列原则：

（一）根据国民经济和社会发展计划，结合当地经济发展的现状和要求，以及自然环境、资源条件和历史情况等，统筹兼顾，综合部署村庄和集镇的各项建设；

（二）处理好近期建设与远景发展、改造与新建的关系，使村庄、集镇的性质和建设的规模、速度和标准，同经济发展和农民生活水平相适应；

（三）合理用地，节约用地，各项建设应当相对集中，充分利用原有建设用地，新建、扩建工程及住宅应当尽量不占用耕地和林地；

（四）有利生产，方便生活，合理安排住宅、乡（镇）村企业、乡（镇）村公共设施和公益事业等的建设布局，促进农村各项事业协调发展，并适当留有发展余地；

（五）保护和改善生态环境，防治污染和其他公害，加强绿化和村容镇貌、环境卫生建设。

第十条 村庄、集镇规划的编制，应当以县域规划、农业区划、土地利用总体规划为依据，并同有关部门的专业规划相协调。

县级人民政府组织编制的县域规划，应当包括村庄、集镇建设体系规划。

第十一条 编制村庄、集镇规划，一般分为村庄、集镇总体规划和村庄、集镇建设规划两个阶段进行。

第十二条村庄、集镇总体规划，是乡级行政区域内村庄和集镇布点规划及相应的各项建设的整体部署。

村庄、集镇总体规划的主要内容包括：乡级行政区域的村庄、集镇布点，村庄和集镇的位置、性质、规模和发展方向，村庄和集镇的交通、供水、供电、邮电、商业、绿化等生产和生活服务设施的配置。

第十三条 村庄、集镇建设规划，应当在村庄、集镇总体规划指导下，具体安排村庄、集镇的各项建设。

集镇建设规划的主要内容包括：住宅、乡（镇）村企业、乡（镇）村公共设施、公益事业等各项建设的用地布局、用地规模，有关的技术经济指标，近期建设工程以及重点地段建设具体安排。

村庄建设规划的主要内容，可以根据本地区经济发展水平，参照集镇建设规划的编制内容，主要对住宅和供水、供电、道路、绿化、环境卫生以及生产配套设施作出具体安排。

第十四条 村庄、集镇总体规划和集镇建设规划，须经乡级人民代表大会审查同意，由乡级人民政府报县级人民政府批准。

村庄建设规划，须经村民会议讨论同意，由乡级人民政府报县级人民政府批准。

第十五条 根据社会经济发展需要，依照本条例第十四条的规定，经乡级人民代表大会或者村民会议同意，乡级人民政府可以对村庄、集镇规划进行局部调整，并报县级人民政府备案。涉及村庄、集镇的性质、规模、发展方向和总体布局重大变更的，依照本条例第十四条规定的程序办理。

第十六条 村庄、集镇规划期限，由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况规定。

第十七条 村庄、集镇规划经批准后，由乡级人民政府公布。

第十八条 农村村民在村庄、集镇规划区内建住宅的，应当先向村集体经济组织或者村民委员会提出建房申请，经村民会议讨论通过后，按照下列审批程序办理：

（一）需要使用耕地的，经乡级人民政府审核、县级人民政府建设行政主管部门审查同意并出具选址意见书后，方可依照《土地管理法》向县级人民政府土地管理部门申请用地，经县级人民政府批准后，由县级人民政府土地管理部门划拨土地；

（二）使用原有宅基地、村内空闲地和其他土地的，由乡级人民政府根据村庄、集镇规划和土地利用规划批准。

城镇非农业户口居民在村庄、集镇规划区内需要使用集体所有的土地建住宅的，应当经其所在单位或者居民委员会同意后，依照前款第（一）项规定的审批程序办理。

回原籍村庄、集镇落户的职工、退伍军人和离休、退休干部以及回乡定居的华侨、港澳台同胞，在村庄、集镇规划区内需要使用集体所有的土地建住宅的，依照本条第一款第（一）项规定的审批程序办理。

第十九条兴建乡（镇）村企业，必须持县级以上地方人民政府批准的设计任务书或者其他批准文件，向县级人民政府建设行政主管部门申请选址定点，县级人民政府建设行政主管部门审查同意并出具选址意见书后，建设单位方可依法向县级人民政府土地管理部门申请用地，经县级以上人民政府批准后，由土地管理部门划拨土地。

第二十条乡（镇）村公共设施、公益事业建设，须经乡级人民政府审核、县级人民政府建设行政主管部门审查同意并出具选址意见书后，建设单位方可依法向县级人民政府土地管理部门申请用地，经县级以上人民政府批准后，由土地管理部门划拨土地。

第二十一条在村庄、集镇规划区内，凡建筑跨度、跨径或者高度超出规定范围的乡（镇）村企业、乡（镇）村公共设施和公益事业的建筑工程，以及二层（含二层）以上的住宅，必须由取得相应的设计资质证书的单位进行设计，或者选用通用设计、标准设计。

跨度、跨径和高度的限定，由省、自治区、直辖市人民政府或者其授权的部门规定。

第二十二条 建筑设计应当贯彻适用、经济、安全和美观的原则，符合国家和地方有关节约资源、抗御灾害的规定，保持地方特色和民族风格，并注意与周围环境相协调。

农村居民住宅设计应当符合紧凑、合理、卫生和安全的要求。

第二十三条承担村庄、集镇规划区内建筑工程施工任务的单位，必须具有相应的施工资质等级证书或者资质审查证书，并按照规定的经营范围承担施工任务。

在村庄、集镇规划区内从事建筑施工的个体工匠，除承担房屋修缮外，须按有关规定办理施工资质审批手续。

第二十四条施工单位应当按照设计图纸施工。任何单位和个人不得擅自修改设计图纸；确需修改的，须经原设计单位同意，并出具变更设计通知单或者图纸。

第二十五条 施工单位应当确保施工质量，按照有关的技术规定施工，不得使用不符合工程质量要求的建筑材料和建筑构件。

第二十六条乡（镇）村企业、乡（镇）村公共设施、公益事业等建设，在开工前，建设单位和个人应当向县级以上人民政府建设行政主管部门提出开工申请，经县级以上人民政府建设行政主管部门对设计、施工条件予以审查批准后，方可开工。

农村居民住宅建设开工的审批程序，由省、自治区、直辖市人民政府规定。

第二十七条 县级人民政府建设行政主管部门，应当对村庄、集镇建设的施工质量进行监督检查。村庄、集镇的建设工程竣工后，应当按照国家的有关规定，经有关部门竣工验收合格后，方可交付使用。

第三十四条任何单位和个人都有义务保护村庄、集镇内的文物古迹、古树名木和风景名胜、军事设施、防汛设施，以及国家邮电、通信、输变电、输油管道等设施，不得损坏。

第三十六条 在村庄、集镇规划区内，未按规划审批程序批准而取得建设用地批准文件，占用土地的，批准文件无效，占用的土地由乡级以上人民政府责令退回。

第三十七条在村庄、集镇规划区内，未按规划审批程序批准或者违反规划的规定进行建设，严重影响村庄、集镇规划的，由县级人民政府建设行政主管部门责令停止建设，限期拆除或者没收违法建筑物、构筑物和其他设施；影响村庄、集镇规划，尚可采取改正措施的，由县级人民政府建设行政主管部门责令限期改正，处以罚款。

农村居民未经批准或者违反规划的规定建住宅的，乡级人民政府可以依照前款规定处罚。

第三十八条有下列行为之一的，由县级人民政府建设行政主管部门责令停止设计或者施工、限期改正，并可处以罚款：

（一）未取得设计资质证书，承担建筑跨度、跨径和高度超出规定范围的工程以及二层以上住宅的设计任务或者未按设计资质证书规定的经营范围，承担设计任务的；

（二）未取得施工资质等级证书或者资质审查证书或者未按规定的经营范围，承担施工任务的；

（三）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的；

（四）未按设计图纸施工或者擅自修改设计图纸的。

取得设计或者施工资质证书的勘察设计、施工单位，为无证单位提供资质证书，超过规定的经营范围，承担设计、施工任务或者设计、施工的质量不符合要求，情节严重的，由原发证机关吊销设计或者施工的资质证书。

第四十条 擅自在村庄、集镇规划区内的街道、广场、市场和车站等场所修建临时建筑物、构筑物和其他设施的，由乡级人民政府责令限期拆除，并可处以罚款。

第四十一条损坏村庄、集镇内的文物古迹、古树名木和风景名胜、军事设施、防汛设施，以及国家邮电、通信、输变电、输没管道等设施的，依照有关法律、法规的规定处罚。

第四十二条违反本条例，构成违反治安管理行为的，依照治安管理处罚条例的规定处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十三条村庄、集镇建设管理人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由所在单位或者上级主管部门给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 建设工程质量管理条例（摘录）

（2000年1月10日国务院第25次常务会议通过）

第二条　凡在中华人民共和国境内从事建设工程的新建、扩建、改建等有关活动及实施对建设工程质量监督管理的，必须遵守本条例。

本条例所称建设工程，是指土木工程、建筑工程、线路管道和设备安装工程及装修工程。

第十一条　建设单位应当将施工图设计文件报县级以上人民的政府建设行政主管部门或者其他有关部门审查。施工图设计文件审查的具体办法，由国务院建设行政主管部门会同国务院其他有关部门制定。

施工图设计文件未经审查批准的，不得使用。

第十四条　按照合同约定，由建设单位采购建筑材料、建筑构配件和设备的，建设单位应当保证建筑材料、建筑构配件和设备符合设计文件和合同要求。

建设单位不得明示或者暗示施工单位使用不合格的建筑材料、建筑构配件和设备。

第十五条　涉及建筑主体和承重结构变动的装修工程，建设单位应当在施工前委托原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案;没有设计方案的，不得施工。

房屋建筑使用者在装修过程中，不得擅自变动房屋建筑主体和承重结构。

第二十五条　施工单位应当依法取得相应等级的资质证书，并在其资质等级许可的范围内承揽工程。

禁止施工单位超越本单位资质等级许可的业务范围或者以其他施工单位的名义承揽工程。禁止施工单位允许其他单位或者个人以本单位的名义承揽工程。

施工单位不得转包或者违法分包工程。

第二十六条　施工单位对建设工程的施工质量负责。

施工单位应当建立质量责任制，确定工程项目的项目经理、技术负责人和施工管理负责人。

建设工程实行总承包的，总承包单位应当对全部建设工程质量负责;建设工程勘察、设计、施工、设备采购的一项或者多项实行总承包的，总承包单位应当对其承包的建设工程或者采购的设备的质量负责。

第二十九条　施工单位必须按照工程设计要求、施工技术标准和合同约定，对建筑材料、建筑构配件、设备和商品混凝土进行检验，检验应当有书面记录和专人签字;未经检验或者检验不合格的，不得使用。

第三十条　施工单位必须建立、健全施工质量的检验制度，严格工序管理，作好隐蔽工程的质量检查和记录。隐蔽工程在隐蔽前，施工单位应当通知建设单位和建设工程质量监督机构。

第三十二条　施工单位对施工中出现质量问题的建设工程或者竣工验收不合格的建设工程，应当负责返修。

第三十三条　施工单位应当建立、健全教育培训制度，加强对职工的教育培训;未经教育培训或者考核不合格的人员，不得上岗作业。

第三十九条　建设工程实行质量保修制度。

建设工程承包单位在向建设单位提交工程竣工验收报告时，应当向建设单位出具质量保修书。质量保修书中应当明确建设工程的保修范围、保修期限和保修责任等。

第四十条　在正常使用条件下，建设工程的最低保修期限为：

（一）基础设施工程、房屋建筑的地基基础工程和主体结构工程，为设计文件规定的该工程的合理使用年限;

（二）屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏，为5年;

（三）供热与供冷系统，为2个采暖期、供冷期;

（四）电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程，为2年。

其他项目的保修期限由发包方与承包方约定。

建设工程的保修期，自竣工验收合格之日起计算。

第四十一条　建设工程在保修范围和保修期限内发生质量问题的，施工单位应当履行保修义务，并对造成的损失承担赔偿责任。

第四十二条　建设工程在超过合理使用年限后需要继续使用的，产权所有人应当委托具有相应资质等级的勘察、设计单位鉴定，并根据鉴定结果采取加固、维修等措施，重新界定使用期。

第四十三条　国家实行建设工程质量监督管理制度。

国务院建设行政主管部门对全国的建设工程质量实施统一监督管理。国务院铁路、交通、水利等有关部门按照国务院规定的职责分工，负责对全国的有关专业建设工程质量的监督管理。

县级以上地方人民的政府建设行政主管部门对本行政区域内的建设工程质量实施监督管理。县级以上地方人民的政府交通、水利等有关部门在各自的职责范围内，负责对本行政区域内的专业建设工程质量的监督管理。

第四十四条 国务院建设行政主管部门和国务院铁路、交通、水利等有关部门应当加强对有关建设工程质量的法律、法规和强制性标准执行情况的监督检查。

第四十五条 国务院发展计划部门按照国务院规定的职责，组织稽察特派员，对国家出资的重大建设项目实施监督检查。

国务院经济贸易主管部门按照国务院规定的职责，对国家重大技术改造项目实施监督检查。

第四十六条 建设工程质量监督管理，可以由建设行政主管部门或者其他有关部门委托的建设工程质量监督机构具体实施。

从事房屋建筑工程和市政基础设施工程质量监督的机构，必须按照国家有关规定经国务院建设行政主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门考核；从事专业建设工程质量监督的机构，必须按照国家有关规定经国务院有关部门或者省、自治区、直辖市人民政府有关部门考核。经考核合格后，方可实施质量监督。

第四十七条 县级以上地方人民政府建设行政主管部门和其他有关部门应当加强对有关建设工程质量的法律、法规和强制性标准执行情况的监督检查。

第四十八条 县级以上人民政府建设行政主管部门和其他有关部门履行监督检查职责时，有权采取下列措施：

（一）要求被检查的单位提供有关工程质量的文件和资料；

（二）进入被检查单位的施工现场进行检查；

（三）发现有影响工程质量的问题时，责令改正。

第四十九条 建设单位应当自建设工程竣工验收合格之日起15日内，将建设工程竣工验收报告和规划、公安消防、环保等部门出具的认可文件或者准许使用文件报建设行政主管部门或者其他有关部门备案。

建设行政主管部门或者其他有关部门发现建设单位在竣工验收过程中有违反国家有关建设工程质量管理规定行为的，责令停止使用，重新组织竣工验收。

第五十条 有关单位和个人对县级以上人民政府建设行政主管部门和其他有关部门进行的监督检查应当支持与配合，不得拒绝或者阻碍建设工程质量监督检查人员依法执行职务。

第五十一条 供水、供电、供气、公安消防等部门或者单位不得明示或者暗示建设单位、施工单位购买其指定的生产供应单位的建筑材料、建筑构配件和设备。

第五十二条 建设工程发生质量事故，有关单位应当在24小时内向当地建设行政主管部门和其他有关部门报告。对重大质量事故，事故发生地的建设行政主管部门和其他有关部门应当按照事故类别和等级向当地人民政府和上级建设行政主管部门和其他有关部门报告。

特别重大质量事故的调查程序按照国务院有关规定办理。

第五十三条 任何单位和个人对建设工程的质量事故、质量缺陷都有权检举、控告、投诉。

第六十四条 违反本条例规定，施工单位在施工中偷工减料的，使用不合格的建筑材料、建筑构配件和设备的，或者有不按照工程设计图纸或者施工技术标准施工的其他行为的，责令改正，处工程合同价款百分之二以上百分之四以下的罚款；造成建设工程质量不符合规定的质量标准的，负责返工、修理，并赔偿因此造成的损失；情节严重的，责令停业整顿，降低资质等级或者吊销资质证书。

第六十五条 违反本条例规定，施工单位未对建筑材料、建筑构配件、设备和商品混凝土进行检验，或者未对涉及结构安全的试块、试件以及有关材料取样检测的，责令改正，处10万元以上20万元以下的罚款；情节严重的，责令停业整顿，降低资质等级或者吊销资质证书；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第六十六条 违反本条例规定，施工单位不履行保修义务或者拖延履行保修义务的，责令改正，处10万元以上20万元以下的罚款，并对在保修期内因质量缺陷造成的损失承担赔偿责任。

第六十七条 工程监理单位有下列行为之一的，责令改正，处50万元以上100万元以下的罚款，降低资质等级或者吊销资质证书；有违法所得的，予以没收；造成损失的，承担连带赔偿责任：

（一）与建设单位或者施工单位串通，弄虚作假、降低工程质量的；

（二）将不合格的建设工程、建筑材料、建筑构配件和设备按照合格签字的。

第六十八条 违反本条例规定，工程监理单位与被监理工程的施工承包单位以及建筑材料、建筑构配件和设备供应单位有隶属关系或者其他利害关系承担该项建设工程的监理业务的，责令改正，处5万元以上10万元以下的罚款，降低资质等级或者吊销资质证书；有违法所得的，予以没收。

第六十九条 违反本条例规定，涉及建筑主体或者承重结构变动的装修工程，没有设计方案擅自施工的，责令改正，处50万元以上100万元以下的罚款；房屋建筑使用者在装修过程中擅自变动房屋建筑主体和承重结构的，责令改正，处5万元以上10万元以下的罚款。

有前款所列行为，造成损失的，依法承担赔偿责任。

第七十条 发生重大工程质量事故隐瞒不报、谎报或者拖延报告期限的，对直接负责的主管人员和其他责任人员依法给予行政处分。

第七十一条 违反本条例规定，供水、供电、供气、公安消防等部门或者单位明示或者暗示建设单位或者施工单位购买其指定的生产供应单位的建筑材料、建筑构配件和设备的，责令改正。

第七十二条 违反本条例规定，注册建筑师、注册结构工程师、监理工程师等注册执业人员因过错造成质量事故的，责令停止执业1年；造成重大质量事故的，吊销执业资格证书，5年以内不予注册；情节特别恶劣的，终身不予注册。

第七十三条 依照本条例规定，给予单位罚款处罚的，对单位直接负责的主管人员和其他直接责任人员处单位罚款数额百分之五以上百分之十以下的罚款。

第七十四条 建设单位、设计单位、施工单位、工程监理单位违反国家规定，降低工程质量标准，造成重大安全事故，构成犯罪的，对直接责任人员依法追究刑事责任。

第七十五条 本条例规定的责令停业整顿，降低资质等级和吊销资质证书的行政处罚，由颁发资质证书的机关决定；其他行政处罚，由建设行政主管部门或者其他有关部门依照法定职权决定。

依照本条例规定被吊销资质证书的，由工商行政管理部门吊销其营业执照。

第七十六条 国家机关工作人员在建设工程质量监督管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予行政处分。

第七十七条 建设、勘察、设计、施工、工程监理单位的工作人员因调动工作、退休等原因离开该单位后，被发现在该单位工作期间违反国家有关建设工程质量管理规定，造成重大工程质量事故的，仍应当依法追究法律责任。

第七十八条 本条例所称肢解发包，是指建设单位将应当由一个承包单位完成的建设工程分解成若干部分发包给不同的承包单位的行为。本条例所称违法分包，是指下列行为：

（一）总承包单位将建设工程分包给不具备相应资质条件的单位的；

（二）建设工程总承包合同中未有约定，又未经建设单位认可，承包单位将其承包的部分建设工程交由其他单位完成的；

（三）施工总承包单位将建设工程主体结构的施工分包给其他单位的；

（四）分包单位将其承包的建设工程再分包的。

本条例所称转包，是指承包单位承包建设工程后，不履行合同约定的责任和义务，将其承包的全部建设工程转给他人或者将其承包的全部建设工程肢解以后以分包的名义分别转给其他单位承包的行为。

第七十九条 本条例规定的罚款和没收的违法所得，必须全部上缴国库。

第八十条 抢险救灾及其他临时性房屋建筑和农民自建低层住宅的建设活动，不适用本条例。

第八十一条 军事建设工程的管理，按照中央军事委员会的有关规定执行。

第八十二条 本条例自发布之日起施行。

附刑法有关条款

第一百三十七条 建设单位、设计单位、施工单位、工程监理单位违反国家规定，降低工程质量标准，造成重大安全事故的，对直接责任人员处五年以下有期徒刑或者拘役，并处罚金；后果特别严重的，处五年以上十年以下有期徒刑，并处罚金。

湖南省实施《中华人民共和国土地管理法》

办法（摘录）

（2000年3月31日经湖南省第九届人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）

第三十二条 农村村民一户只能拥有一处宅基地。农村村民建住宅应当符合乡（镇）土地利用总体规划。每一户用地面积使用耕地不超过一百三十平方米，使用荒山荒地不超过二百一十平方米，使用其他土地不超过一百八十平方米。

农村村民建住宅，应当向集体土地所有者和村民委员会提出书面申请，经乡（镇）人民政府审核，报县级人民政府批准。涉及使用农用地的，应当按照本办法第十五条规定的权限办理审批手续。农村村民使用本集体经济组织以外的集体土地建住宅的，应当依法办理土地征用手续。

第四十五条 依照《土地管理法》第八十三条规定，责令限期拆除在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施的，建设单位或者个人必须立即停止施工，自行拆除；对继续施工的，作出处罚决定的机关可以采取查封或者其他强制措施予以制止。

第四十八条土地行政主管部门的行政行为违法或者不当的，同级人民政府或者上级人民政府土地行政主管部门应当责令其限期改正；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，可以由同级人民政府依法给予行政处分；给当事人造成损失的，依法承担赔偿责任。

土地行政主管部门的工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，尚不构成犯罪的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

湖南省实施 《中华人民共和国城乡规划法》办法（摘录）

（2015年12月4日湖南省第十二届人民代表大会常务委员会第十九次会议通过）

第三条 本办法所称城乡规划，包括城镇体系规划、城市规划、镇规划、乡规划和村庄规划。

城镇体系规划，分为省域城镇体系规划、设区的市和自治州域城镇体系规划、县（市）域镇区（集镇）布局规划、跨行政区域城镇体系规划。

城市规划，分为总体规划、专项规划和详细规划。详细规划，分为控制性详细规划和修建性详细规划。县人民政府所在地的规划（以下称县城规划）按照城市规划的要求制定。

镇规划，分为镇域村镇布局规划、镇区规划和集镇规划；乡规划分为乡域村镇布局规划和集镇规划。镇区规划和集镇规划应当达到控制性详细规划的深度。

第四条 城市、县城、镇、乡应当制定城市规划、县城规划、镇规划、乡规划。

镇（乡）域村镇布局规划确定需要制定规划的村庄，应当制定村庄规划；村庄规划可以以建制村为单元制定或者多个村庄联合制定。鼓励其他村庄制定村庄规划。

在城市总体规划、县城总体规划确定的规划建设用地范围以内的镇、乡、村庄的部分区域，不再纳入相应的镇规划、乡规划、村庄规划的规划范围；在镇区规划和集镇规划确定的规划建设用地范围以内的村庄的部分区域，不再纳入相应的村庄规划的规划范围。

第五条 县级以上人民政府应当将城乡规划的编制和管理经费纳入本级财政预算；镇规划、乡规划、村庄规划的编制经费，上级财政应当予以保障。

第六条 县级以上人民政府城乡规划主管部门负责本行政区域内的城乡规划管理工作。其中，设区的市的城市规划区内的城乡规划工作由市人民政府城乡规划主管部门直接管理。城市、县人民政府城乡规划主管部门的派出机构按照规定职责承担有关城乡规划管理工作。

镇、乡人民政府依法承担城乡规划管理职责，并确定相关机构和人员负责具体工作。城市、县人民政府城乡规划主管部门可以将其职权范围内的镇、乡、村庄规划管理具体事务委托镇、乡人民政府实施。

县级以上人民政府其他有关部门应当按照各自职责，做好城乡规划管理的相关工作。

第七条 省域城镇体系规划，由省人民政府组织编制，报国务院审批。

设区的市域城镇体系规划以及县（市）域镇区（集镇）布局规划纳入相应的城市总体规划、县城总体规划一同编制、审批。自治州域城镇体系规划由自治州人民政府组织编制，报省人民政府审批。

跨设区的市、自治州行政区域的区域城镇体系规划，由省人民政府城乡规划主管部门会同有关设区的市、自治州人民政府组织编制，报省人民政府审批。跨县级行政区域的区域城镇体系规划，由设区的市、自治州人民政府组织编制，报省人民政府审批。

第八条 设区的市的总体规划，由城市人民政府组织编制，报省人民政府审批；其中，长沙市和国务院确定的城市的总体规划，经省人民政府审查同意后报国务院审批。县城总体规划和其他城市总体规划，由县（市）人民政府组织编制，经上一级人民政府审查同意后，报省人民政府审批。城市总体规划、县城总体规划应当包括城市设计的内容，明确城市设计导则。

镇（乡）域村镇布局规划、集镇规划和村庄规划，由镇、乡人民政府组织编制，报城市、县人民政府审批；镇区规划由镇人民政府组织编制，经县（市）人民政府审查同意后，报设区的市、自治州人民政府审批。

第九条 城镇体系规划、城市总体规划、县城总体规划在报送审批前，应当先经本级人民代表大会常务委员会审议，规划组织编制机关应当对常务委员会组成人员的审议意见进行研究处理，并报告处理情况。

镇规划、乡规划在报送审批前，应当先经镇、乡人民代表大会审议。镇、乡人民政府应当对代表的审议意见进行研究处理，并报告处理情况。

村庄规划在报送审批前，应当经村民会议或者村民代表会议讨论，镇、乡人民政府应当对村民的讨论意见进行研究处理。

第十八条 城市规划、县城规划的制定和修改应当注重地下空间开发利用，对防灾减灾、人民防空、综合交通、公共服务、防洪排涝、市政管线、文物保护等设施以及其他地下建筑物、构筑物进行统筹安排。

城市规划和县城规划应当包括地下空间的开发战略、规划目标、重点地区建设范围、平面布局等内容。

城市、县人民政府城乡规划主管部门应当会同人民防空等有关部门，建立地下空间资源的普查制度，加强地下空间综合管理信息系统建设，及时更新和动态维护地下空间开发利用信息。

城市、县城应当结合新区建设、旧城改造、道路新（改、扩）建，推广建设地下综合管廊。

第十九条 规划组织编制机关应当委托具有相应资质等级的单位承担城乡规划的具体编制工作。专项规划和控制性详细规划的编制和修改工作应当委托非营利性的城乡规划技术机构等单位承担。

第二十条 城乡规划报送审批前，规划组织编制机关应当依法将规划编制的依据、规划文本的主要内容和主要图纸等予以公示，公示时间不得少于三十日。

规划组织编制机关应当采取座谈会、论证会或者听证会等方式听取专家和公众的意见，并在报送审批的材料中附具意见采纳情况以及理由。

城乡规划自批准后二十日内应当向社会公布，公布的内容应当包括规划批准文件、规划文本的主要内容和主要图纸。但是，法律法规规定不得公开的内容除外。

第二十一条 城市、县人民政府应当与国民经济和社会发展规划同步编制城市、县城的近期建设规划，经同级人民代表大会常务委员会审议，并对常务委员会组成人员的审议意见进行研究处理，将近期建设规划报总体规划审批机关备案。

近期建设规划应当以国民经济和社会发展规划、城市总体规划、县城总体规划、土地利用总体规划为依据，结合城乡发展的实际情况，确定近期控制、引导城乡发展的原则、措施以及实施总体规划的发展重点和建设时序。

第二十二条 城市、县人民政府应当依据近期建设规划制定规划年度实施计划，报同级人民代表大会常务委员会备案。

规划年度实施计划应当与年度投资计划、年度国有土地供应计划相衔接，明确规划年度实施的主要内容，统筹安排城乡基础设施、公共服务设施和中低收入居民住房建设。

第二十八条 在城市、县城、镇区、集镇的规划建设用地范围内集体土地上，进行乡镇企业、乡村公共设施和公益事业建设以及农村村民住宅建设的，应当符合城市规划、县城规划、镇区规划、集镇规划，建设单位或者个人应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门申请核定建设用地规划条件，并按照本办法第二十六条的规定办理建设工程规划许可证。

第二十九条 村庄的规划和建设，应当从农村实际出发，体现地方特色，合理布局，节约用地，保护耕地、自然生态环境和历史文化资源，尊重村民意愿，发挥村民自治组织的作用，改善农村生产、生活条件。

第三十条 在村庄集体土地上进行乡镇企业、乡村公共设施和公益事业建设的，建设单位或者个人应当持建设工程设计方案、村民委员会书面意见等材料向镇、乡人民政府提出申请，由镇、乡人民政府提出审查意见，报城市、县人民政府城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证。

在村庄规划区内进行农村村民住宅建设的，申请人持宅基地批准文件或者宅基地使用证明、户籍原件、村民委员会书面意见、住宅建设工程设计方案或者政府提供的通用设计图等材料，报所在地镇、乡人民政府审批，核发乡村建设规划许可证；需占用农用地的，申请人应当依法办理农用地转用审批手续，由镇、乡人民政府提出审查意见，报城市、县人民政府城乡规划主管部门审批，核发乡村建设规划许可证。

乡村建设规划许可证应当载明建设项目位置、建设范围、建设规模和主要功能等内容，并附经审定的住宅建设工程设计方案。

乡村建设规划许可证有效期一年，到期未取得用地审批手续的，应当在有效期届满三十日前向原核发机关申请办理延期手续，延长期限不得超过一年。逾期仍未取得用地审批手续的，乡村建设规划许可证自行失效。

第三十八条 城市、县人民政府城乡规划主管部门应当对建设项目是否符合建设用地规划条件和修建性详细规划、经审定的建设工程设计方案予以核实。未经核实或者经核实不符合的，建设单位不得组织竣工验收，不得交付使用；不动产登记机构不得办理权属登记手续。

镇、乡人民政府应当对农村村民住宅建设是否符合乡村建设规划许可证予以核实。未经核实或者经核实不符合的，不动产登记机构不得办理权属登记手续。

第四十四条 城市、县人民政府城乡规划主管部门和镇、乡人民政府应当建立对建设活动的日常巡查制度，落实建设项目验线、施工现场跟踪检查、建设用地规划条件核实等管理措施。发现违法建设的，应当责令当事人停止建设；当事人拒不停止建设的，城市、县人民政府应当责成有关部门采取拆除继续建设部分的措施。

对于依法应当由其他部门处置的违法建设，城市、县人民政府城乡规划主管部门或者镇、乡人民政府应当及时将案件移送有关部门处理。

第四十五条 对无法确定建设单位或者所有人、管理人的违法建设，城市、县人民政府城乡规划主管部门或者镇、乡人民政府应当在报纸、电视、网络等公共媒体和违法建设现场发布公告，督促建设单位或者所有人、管理人依法接受处理，公告期限不得少于六十日。公告期限届满，建设单位或者所有人、管理人仍不申报接受处理的，城乡规划主管部门或者镇、乡人民政府应当及时报告城市、县人民政府，由城市、县人民政府责成有关部门予以拆除或者没收。

第四十六条 城乡规划主管部门违反本办法规定作出规划许可的，上级人民政府城乡规划主管部门或者本级人民政府有权责令其撤销或者直接撤销该规划许可。

镇、乡人民政府违反本办法规定作出规划许可的，城市、县人民政府可以责令其撤销或者直接撤销该规划许可。

因撤销规划许可给当事人合法权益造成损失的，应当依法给予赔偿。

第四十八条 违反本办法规定，未取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的，由城市、县人民政府城乡规划主管部门或者镇、乡人民政府责令停止建设，限期改正，当事人应当自接到停止建设通知书之日起立即停止建设，并在十五日内采取改正措施，消除对规划实施的影响；对逾期不改正或者无法采取改正措施消除影响的，可以责令限期拆除。

第五十条 违反本办法规定，城市、县人民政府城乡规划主管部门或者镇、乡人民政府作出责令限期拆除的决定后，当事人逾期不拆除的，建设工程所在地城市、县人民政府可以责成有关部门采取查封施工现场、强制拆除等措施。

第五十一条 各级人民政府及其城乡规划主管部门和其他有关部门违反本办法规定，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

# 中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见（摘录）

一、重大意义

各级各类空间规划在支撑城镇化快速发展、促进国土空间合理利用和有效保护方面发挥了积极作用，但也存在规划类型过多、内容重叠冲突，审批流程复杂、周期过长，地方规划朝令夕改等问题。建立全国统一、责权清晰、科学高效的国土空间规划体系，整体谋划新时代国土空间开发保护格局，综合考虑人口分布、经济布局、国土利用、生态环境保护等因素，科学布局生产空间、生活空间、生态空间，是加快形成绿色生产方式和生活方式、推进生态文明建设、建设美丽中国的关键举措，是坚持以人民为中心、实现高质量发展和高品质生活、建设美好家园的重要手段，是保障国家战略有效实施、促进国家治理体系和治理能力现代化、实现“两个一百年”奋斗目标和中华民族伟大复兴中国梦的必然要求。

二、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，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，紧紧围绕统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，坚持新发展理念，坚持以人民为中心，坚持一切从实际出发，按照高质量发展要求，做好国土空间规划顶层设计，发挥国土空间规划在国家规划体系中的基础性作用，为国家发展规划落地实施提供空间保障。健全国土空间开发保护制度，体现战略性、提高科学性、强化权威性、加强协调性、注重操作性，实现国土空间开发保护更高质量、更有效率、更加公平、更可持续。

（二）主要目标。到2020年，基本建立国土空间规划体系，逐步建立“多规合一”的规划编制审批体系、实施监督体系、法规政策体系和技术标准体系；基本完成市县以上各级国土空间总体规划编制，初步形成全国国土空间开发保护“一张图”。到2025年，健全国土空间规划法规政策和技术标准体系；全面实施国土空间监测预警和绩效考核机制；形成以国土空间规划为基础，以统一用途管制为手段的国土空间开发保护制度。到2035年，全面提升国土空间治理体系和治理能力现代化水平，基本形成生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀，安全和谐、富有竞争力和可持续发展的国土空间格局。

三、总体框架

（三）分级分类建立国土空间规划。国土空间规划是对一定区域国土空间开发保护在空间和时间上作出的安排，包括总体规划、详细规划和相关专项规划。国家、省、市县编制国土空间总体规划，各地结合实际编制乡镇国土空间规划。相关专项规划是指在特定区域（流域）、特定领域，为体现特定功能，对空间开发保护利用作出的专门安排，是涉及空间利用的专项规划。国土空间总体规划是详细规划的依据、相关专项规划的基础；相关专项规划要相互协同，并与详细规划做好衔接。

（四）明确各级国土空间总体规划编制重点。全国国土空间规划是对全国国土空间作出的全局安排，是全国国土空间保护、开发、利用、修复的政策和总纲，侧重战略性，由自然资源部会同相关部门组织编制，由党中央、国务院审定后印发。省级国土空间规划是对全国国土空间规划的落实，指导市县国土空间规划编制，侧重协调性，由省级政府组织编制，经同级人大常委会审议后报国务院审批。市县和乡镇国土空间规划是本级政府对上级国土空间规划要求的细化落实，是对本行政区域开发保护作出的具体安排，侧重实施性。需报国务院审批的城市国土空间总体规划，由市政府组织编制，经同级人大常委会审议后，由省级政府报国务院审批；其他市县及乡镇国土空间规划由省级政府根据当地实际，明确规划编制审批内容和程序要求。各地可因地制宜，将市县与乡镇国土空间规划合并编制，也可以几个乡镇为单元编制乡镇级国土空间规划。

（六）在市县及以下编制详细规划。详细规划是对具体地块用途和开发建设强度等作出的实施性安排，是开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发城乡建设项目规划许可、进行各项建设等的法定依据。在城镇开发边界内的详细规划，由市县自然资源主管部门组织编制，报同级政府审批；在城镇开发边界外的乡村地区，以一个或几个行政村为单元，由乡镇政府组织编制“多规合一”的实用性村庄规划，作为详细规划，报上一级政府审批。

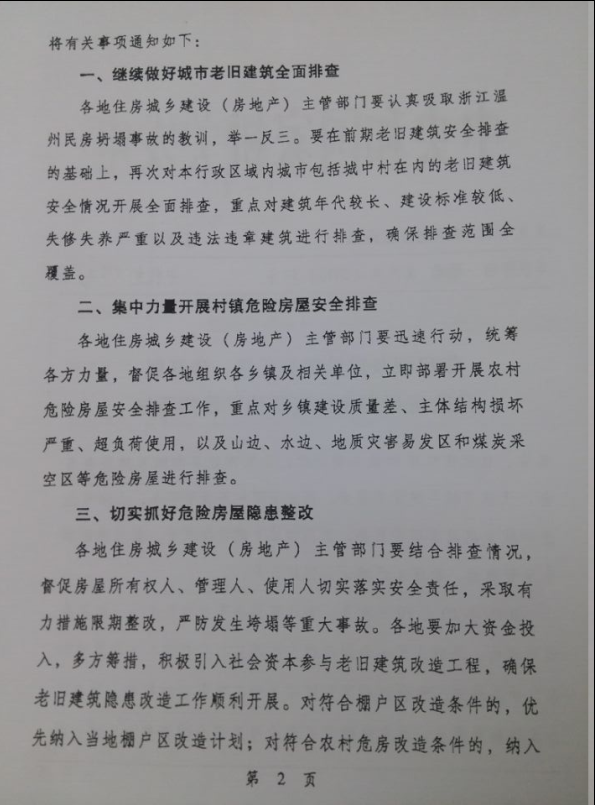
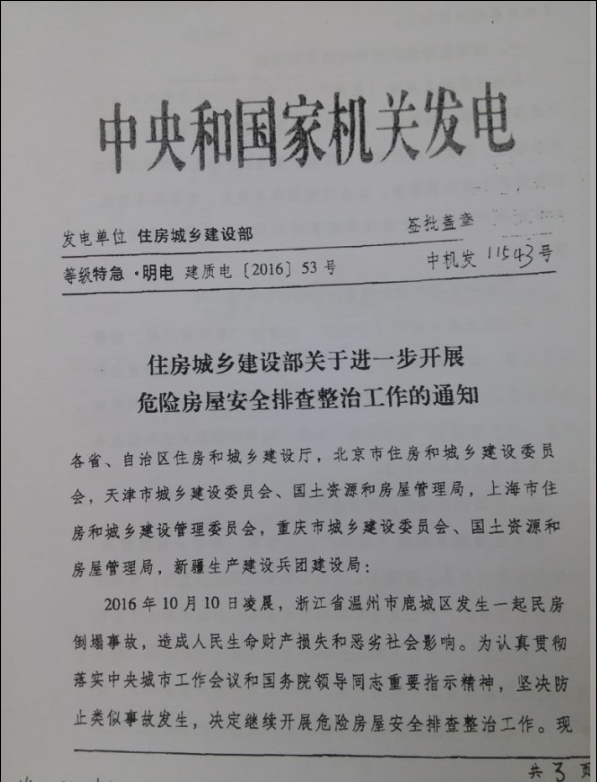
四、编制要求

（八）提高科学性。坚持生态优先、绿色发展，尊重自然规律、经济规律、社会规律和城乡发展规律，因地制宜开展规划编制工作；坚持节约优先、保护优先、自然恢复为主的方针，在资源环境承载能力和国土空间开发适宜性评价的基础上，科学有序统筹布局生态、农业、城镇等功能空间，划定生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界等空间管控边界以及各类海域保护线，强化底线约束，为可持续发展预留空间。坚持山水林田湖草生命共同体理念，加强生态环境分区管治，量水而行，保护生态屏障，构建生态廊道和生态网络，推进生态系统保护和修复，依法开展环境影响评价。坚持陆海统筹、区域协调、城乡融合，优化国土空间结构和布局，统筹地上地下空间综合利用，着力完善交通、水利等基础设施和公共服务设施，延续历史文脉，加强风貌管控，突出地域特色。坚持上下结合、社会协同，完善公众参与制度，发挥不同领域专家的作用。运用城市设计、乡村营造、大数据等手段，改进规划方法，提高规划编制水平。

（十）注重操作性。按照谁组织编制、谁负责实施的原则，明确各级各类国土空间规划编制和管理的要点。明确规划约束性指标和刚性管控要求，同时提出指导性要求。制定实施规划的政策措施，提出下级国土空间总体规划和相关专项规划、详细规划的分解落实要求，健全规划实施传导机制，确保规划能用、管用、好用。

五、实施与监管

（十二）改进规划审批。按照谁审批、谁监管的原则，分级建立国土空间规划审查备案制度。精简规划审批内容，管什么就批什么，大幅缩减审批时间。减少需报国务院审批的城市数量，直辖市、计划单列市、省会城市及国务院指定城市的国土空间总体规划由国务院审批。相关专项规划在编制和审查过程中应加强与有关国土空间规划的衔接及“一张图”的核对，批复后纳入同级国土空间基础信息平台，叠加到国土空间规划“一张图”上。



自然资源部关于推进建设用地审批和

城乡规划许可“多审合一”改革的通知

（征求意见稿）（摘录）

一、准确把握改革要求

各级自然资源主管部门要把思想和行动统一到党中央、国务院的要求上来，以刀刃向内、自我革命的勇气和担当，按照“一类事项一个部门统筹、一个阶段同类事项整合”的原则，合并审批、优化流程、简化材料，加快推进建设用地审批和城乡规划许可“多审合一”改革工作。

五、加强乡村建设规划许可

结合村庄规划的编制和实施，同步办理建设用地审批和乡村建设规划许可。建设单位或者个人可以向乡、镇人民政府一并提出建设用地和乡村建设规划许可证的申请，由乡、镇人民政府报市、县自然资源主管部门同步核发建设用地批准书和乡村建设规划许可证。确需占用农用地的，市、县自然资源主管部门可以将乡村建设规划许可和农用地转用审批同步办理。

六、推进多验合一、多测合一

将自然资源主管部门负责的规划核实、土地核验、不动产测绘等合并为一个验收事项。各地自然资源主管部门可以将建设用地审批、城乡规划许可和不动产登记等环节的多项测绘业务合并，推进“多测合一、联合测绘、成果共享”，不得要求建设单位或者个人多次提交测绘成果；确有需要的，可以进行核实更新和补充调查。

七、简化报件审批材料

依据“多审合一”改革要求，对现有建设用地审批和城乡规划许可的办事指南、申请表单和申报材料清单进行清理，进一步简化申报材料。加快信息化建设，实现建设用地审批和城乡规划许可的信息共享，对建设单位或者个人前期已提供且无变化的、能够通过信息共享的材料，不再要求重复提交。

支持各地探索通过互联网、手机APP等，为建设单位或者个人提供在线办理、进度查询和文书下载打印等服务。

本通知自印发之日起执行，有效期5年。各地可结合当地实际，制订相应的实施细则，进一步深化行政审批制度改革。

湖南省人民政府办公厅

关于加强农村建房管理的通知（摘录）

一、 坚持先规划后建设

（一）科学规划。加快制定镇（乡）域村镇布局规划和镇区（集镇）规划。根据镇（乡）域村镇布局规划要求和行政村区划调整情况制定村庄规划。规划要充分考虑农村生产生活的实际需求，合理确定农村居民点的分布、范围、规模和设施配套，明确建房位置。严格履行乡村建设规划许可制度。不符合规划要求的，不得批准建房。

（二）合理选址。引导村民坚持在规划确定的居民点选址建房，避开地质灾害易发地段和地下采空区。严禁在基本农田保护区、生态资源保护区、饮用水源一级保护区、历史文化核心保护范围、河道管理范围和公路两侧建筑控制区建房。

二、 控制农村建房规模

（三）坚持一户一宅。一户村民只能拥有一处农村住宅。村民申请住宅建设应符合下列条件之一：具备分户条件，确需另立户建设住宅的；现有宅基地面积尚未达到国家规定限额标准需扩建的;现有住宅属旧房、危房需拆除新建或改、扩建的；因国家或农村集体经济组织建设需搬迁新建的；住宅因灾害损毁需重建的；其他符合法律、法规、规章规定情形的。

（四）控制建房规模。引导村民按照经济适用原则和实际需求理性建房，严格执行《湖南省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》，注重完善功能，控制建房面积，避免资源浪费或因建房致贫返贫，各地可根据实际制定具体要求。严格按照相关规定控制村级公共服务用房及行政办公用房面积，坚持"一房多用"，避免超标和重复建设。

（五）实行建新拆旧。原址重建的，除保留施工期间必须的生活用房外，应先拆除旧房后方可开工建设；保留的生活用房，应在新房建成3个月内拆除。异地新建的，原则上在新房建成6个月内拆除全部旧房。村民应与乡镇人民政府签订协议，承诺在规定时间内自行拆除旧房。逾期不拆除的，由乡镇人民政府依法组织拆除。

三、 坚持集约节约用地

（六）盘活集体建设用地。积极开展农村集体建设用地整理，尽可能利用旧宅基地、荒坡地、空闲地、废弃地等进行建设。严格控制零星建房。鼓励统筹利用闲置土地和村部、小学、厂房等现有房屋，改造、建设村级公共活动场所和公租房。盘活现有村民住宅。允许将闲置村民住宅出租，鼓励向本村无房户或危房户转让。开展农民住房财产权抵押贷款试点工作，推广试点经验。推动城乡建设用地增减挂钩，拆除旧宅复耕或者恢复生态面积的宅基地，置换出城镇建设用地指标的收益，应按一定比例返还用于农村公共服务设施和配套设施建设。

（七）引导村民适度集中居住。在农户自愿、方便生产、符合规划的前提下，引导村民到规划确定的农村居民点建房。切实保障集中建房用地。多方筹措建设资金，加大对农村集中居民点的投入，完善配套设施，完善社会保障体系和服务体系，改善生产生活条件，让村民"进得来、留得住、过得好"。加快推进集镇建设，提高集镇综合承载能力和辐射带动能力，引导农业转移人口就近进入集镇购房居住。

四、 提高农村建房质量和彰显民居特色

（八）强化质量安全管理。建立健全农村建房质量安全管理制度。农房设计要符合抗震设计要求，允许注册建筑师、注册结构师个人从事村民住宅设计并对设计负责。农村建房必须由经培训合格的农村建筑工匠或有资质的施工单位承担。农村建筑工匠或者施工单位要对质量安全负责，并按合同约定对房屋承担质量保修责任。

（九）推行绿色农房建设。探索绿色农房建设方法和技术，提高农民绿色发展、循环发展、低碳发展意识。推广乡土绿色建筑，开展绿色农房示范，提高环境敏感区域绿色农房比重。推动绿色建材下乡，推广应用节能门窗、轻型保温砌块、陶瓷薄砖、节水洁具、太阳能热水器、水性涂料等绿色建材产品。

（十一）突出湖湘民居特色。尊重村庄的传统选址格局及与周边景观环境的依存关系，新建房屋不改变传统建筑形式。尊重村民意愿，在一定范围内以乡镇为单位规范村民住宅建筑风格，特色鲜明的地区以行政村为单位。组织编制农村住宅设计图集，开展送图下乡，向村民推荐。享受各类财政补助资金的村民住宅，应严格按照规划和图集进行建设。有条件的地方可在群众自愿的前提下，有序开展村庄整治。

六、 加强组织保障

（十四）落实责任。各级人民政府要切实加强对农村建房管理工作的领导，建立健全工作机制，制定当地农村建房管理制度，依法将农村建房管理权限下放给乡镇人民政府，为乡镇人民政府履行农村建设管理职责提供保障条件。要督促有关部门根据各自职责开展工作，将规范农村建房纳入绩效考核。要结合各地实际情况，组织开展农村违法建房专项治理。

县级以上人民政府要切实加强对农村建房的指导和服务，各有关部门要明确工作职责和任务，加强协作，形成合力。住房城乡建设部门要牵头制定当地农村建房管理办法，对审批条件、流程、时限及建房选址、规模等做出具体规定。城乡规划部门要组织科学编制村镇规划，严格履行乡村建设规划许可制度。国土资源部门要清理一户多宅，杜绝占用基本农田现象，建立和完善承包地和宅基地的调配机制。财政部门要整合有关涉农资金，确保农村建房管理工作经费，并对规范农村建房的工作典型实施奖补。环保部门和农业部门要积极开展农村环境卫生连片整治和新农村建设。其他各部门要根据各自职能职责，积极开展规范农村建房工作。

乡镇人民政府是农村建房管理的实施主体，应加强农村建房的规划、建筑方案审批，施工、质量安全监管，违法建设的查处等工作。建筑方案不符合规划、规模等要求的，不得审批。涉及农用地转用和宅基地审批的，应按规定上报审批。乡镇人民政府应建立健全规划建设管理机制，完善工作制度，充实技术力量，明确适应工作需要的农村建房专职管理人员，有效实施监管。要加强巡查，及时发现违法建设行为，依法处理。乡镇规划建设管理人员要加强对农房设计的指导和审查，及时到现场逐户进行技术指导和检查，发现不符合基本建设要求的当即告知建房户，并提出处理建议和做好记录。

村委会是村民建房日常监管的基层组织，应结合实际，制订村规民约，规范村民建房行为，主动掌握村民建房动向，发现违法建设行为及时劝阻，并上报乡镇人民政府。根据有关规定和要求建立"村民议村民定、村民建村民管"的村民建房自治机制，依托村务监督委员会，组织干部群众参与管理，对村民建房申请提出意见。有条件的地方可以设立村民建房理事会，明确规划建设协管员。

（十五）加强宣传和教育培训。各地要采取有效方式和途径宣传有关农村建房的法律法规和政策规定，对规范农村建房的典型要大力宣传推介，对违法违规建房行为予以曝光，引导村民提高依法建房和理性建房的意识，杜绝违法违规建房行为。加快实施全省乡镇规划建设管理干部和农村建筑工匠3年培训计划。

（十七）加强监督检查。各地要建立规范农村建房监督检查制度，对在规范村民建房监管中"不作为"和"乱作为"的单位和人员，严肃追究其责任。建立农村违法违章建房举报制度，对经查实的举报人给予奖励。

湖南省人民政府办公厅

2016年11月8日

上饶市农村居民住房建设管理条例

（2017年12月29日上饶市第四届人民代表大会常务委员会第九次会议通过 2018年5月31日江西省第十三届人民代表大会常务委员会第三次会议批准）

目 录

第一章 总 则

第二章 规划和用地

第三章 申请和审批

第四章 建设和管理

第五章 法律责任

第六章 附 则

第一章 总 则

第一条 为了加强农村居民住房建设管理，引导农村居民住房建设合理、节约、集约用地，建设秀美乡村，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》等有关法律、法规的规定，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域内集体所有土地上农村居民新建、改建、扩建住房及其管理和监督，适用本条例。

城市、镇规划建设用地范围内集体土地上农村居民新建、改建、扩建住房及其管理和监督，不适用本条例。

第三条 农村居民住房建设应当遵循规划先行、一户一宅、标准控制、节约集约的原则。

第四条 县级以上人民政府负责农村居民住房建设的管理和监督工作。县级以上人民政府农村居民住房建设管理领导机构负责农村居民住房建设管理的组织、指导和协调工作，其日常办事机构设在城乡规划主管部门。

乡镇人民政府负责本辖区内农村居民住房建设的监督管理工作。县级人民政府城乡规划、国土资源主管部门在乡镇设立派出机构的，乡镇人民政府应当会同其做好农村居民住房建设管理工作。

村民委员会应当按照有关法律法规和本条例的规定做好农村居民住房建设的管理工作。

第五条 县级以上人民政府城乡规划主管部门负责本辖区内农村居民住房建设的规划管理和监督工作。

县级以上人民政府国土资源主管部门负责本辖区内农村居民住房建设的用地管理和监督工作。

县级以上人民政府建设主管部门负责本辖区内农村居民住房建设的建筑活动指导和监督管理工作。

县级以上人民政府公安、财政、城市管理、环境保护、农业、林业、水利、文化、交通运输、防震减灾等部门，应当按照各自职责，做好农村居民住房建设相关工作。

第六条 县级人民政府应当将乡、村庄规划编制的费用纳入县级财政统筹安排。

第二章 规划和用地

第七条 乡镇人民政府应当根据有关法律法规的规定组织编制和完善乡镇土地利用总体规划、镇总体规划、乡规划和村庄规划。

乡规划、村庄规划应当从农村实际出发，尊重农村居民意愿，体现农村特色，注重保护和传承传统文化。经批准的乡规划、村庄规划应当予以公示。

第八条 农村居民住房建设应当符合乡镇土地利用总体规划、镇总体规划、乡规划和村庄规划。

第九条 农村居民住房建设应当充分利用原有宅基地、空闲地、荒山、荒坡和其他未利用地。一户只能拥有一处宅基地。

农村居民住房建设不得占用基本农田，不占或者少占耕地。确需占用耕地的，由村集体经济组织或者村民委员会负责执行占用耕地补偿制度。

第十条 农村居民住房建设选址应当避让下列区域：

（一）行洪、泄洪通道，堤防和护堤地；

（二）公路建筑控制区和铁路建筑限界范围；

（三）地质灾害隐患区、山洪灾害危险区；

（四）文物保护单位保护范围；

（五）消防通道；

（六）地下电缆、光缆通道保护范围；

（七）变电设施、输电线路走廊；

（八）其他应当避让的区域。

第十一条 鼓励进城居住的农村居民自愿退出宅基地。村集体经济组织或者村民委员会按照谁受益谁补偿的原则给予放弃建房资格并退出宅基地的农村居民奖励和补偿。

第三章 申请和审批

第十二条 农村居民因结婚等确需分户的，应当经审核后报村民委员会同意。

第十三条 农村居民符合下列条件之一的，可以以户为单位申请住房建设：

（一）无自有住房的；

（二）现有住房人均建筑面积低于30平方米的；

（三）住房因国家建设项目征收或者乡镇、村公共设施和公益事业建设占用的；

（四）因自然灾害、政策性移民等，需要搬迁安置的；

（五）退出原有宅基地向集镇或者农村居民集中建房点集聚的；

（六）现有住房经鉴定属于危房需要拆除的；

（七）符合本条例规定，为改善居住条件等原因需要拆旧建新的；

（八）可以申请住房建设的其他情形。

农村居民申请住房建设因规划实施、古建筑保护、文物保护等不能原址重建的，原有住房、宅基地经依法处置后，可以申请新的宅基地建房。

第十四条 有下列情形之一的，农村居民住房建设用地申请不予批准：

（一）不符合乡镇土地利用总体规划、镇总体规划、乡规划或者村庄规划的；

（二）现有宅基地面积能够满足分户需要的；

（三）申请的建房用地存在权属争议的；

（四）原有住房被征收以货币补偿方式安置的；

（五）申请人将住房出卖、出租或者赠与他人的；

（六）申请人将现有住房改作非生活居住用房的；

（七）申请人有违法用地、违法建设行为未处理结案的；

（八）申请人属于政府集中供养照顾的孤寡老人、五保户的；

（九）不符合用地申请条件的其他情形。

第十五条 农村居民住房建设应当依法取得乡村建设规划许可证和办理建设用地审批手续。

第十六条 农村居民申请住房建设应当按下列程序办理审批手续：

（一）建房申请人向所在地村民委员会提交申请。经村民委员会审查符合建房条件的，由村民委员会负责张榜公示。公示期满无异议的，经村民委员会签署意见后报乡镇人民政府；

（二）乡镇人民政府接受申请后，应当组织现场踏勘，出具审核意见；

（三）乡镇人民政府审核同意后，应当将申请材料报县级人民政府城乡规划主管部门审批，由县级人民政府城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证，并抄告乡镇人民政府和乡镇国土资源管理机构；

（四）乡镇国土资源管理机构依据乡村建设规划许可证将申请材料报县级人民政府国土资源主管部门审核。申请占用集体建设用地的，由县级人民政府国土资源主管部门报县级人民政府批准，核发建设用地批准文件。

农村居民申请占用农用地、未利用地建房的，应当按照《中华人民共和国土地管理法》有关规定办理转用审批手续，再按照前款规定办理建房审批手续。

乡、村庄规划区内，农村居民在不超出原有宅基地范围申请住房建设，并符合规划等要求的，由受委托的乡镇人民政府核发乡村建设规划许可证，并报县级人民政府城乡规划主管部门备案。

第十七条 在历史文化名村、传统村落、水利工程、生态保护红线保护范围内和占用林地等的农村居民住房建设申请，应当经相关部门联审会议审查通过后，按照本条例第十六条规定的程序办理农村居民建房用地审批手续。

第十八条 县级以上人民政府城乡规划主管部门在核发农村居民住房建设的乡村建设规划许可证时，应当在证书主文及其附图、附件上明确建房户、建房位置、用地面积、建筑占地面积、建筑面积、建筑高度、四至范围、建筑朝向、建筑风格和色彩等要求。

第十九条 乡镇人民政府、县级以上人民政府城乡规划、国土资源主管部门应当公开农村居民住房建设审批的办事程序和制度，并定期公布建房审批结果。

第二十条 鼓励成立农村居民理事会，通过村规民约、签订协议等方式对农村居民建房行为进行管理。

第四章 建设和管理

第二十一条 建房户应当在取得乡村建设规划许可证、建设用地批准手续，并由乡镇人民政府组织现场放线后方可开工建设。乡镇人民政府农村住房建设管理机构应当在施工现场设立农村居民建房规划公示牌。

建房户应当按照规划、用地许可的要求进行住房建设。

第二十二条 建房户占用耕地建房的，每户用地面积不得超过120平方米；占用宅基地、村内空闲地或者荒山、荒坡、其他农用地建房的，每户用地面积不得超过180平方米。

建房户住房建筑占地面积不得超过120平方米；建房层数不得超过三层，房屋檐口高度不得超过11米；建筑面积不得超过350平方米。

第二十三条 提倡农村居民住房建筑风格为融入赣东北民居建筑特色的徽派建筑风格。县级人民政府城乡规划主管部门应当无偿提供建筑设计通用示范图集。

第二十四条 建房户自用地批准之日起满二年未动工建设的，经县级以上人民政府批准，由村集体经济组织或者村民委员会收回宅基地使用权。因不可抗力等不能按期建设的，可以申请延期建设。

第二十五条 农村居民住房建设完工后，乡镇人民政府应当组织有关部门进行竣工规划核实。

第二十六条 建房户易地新建住房的，应当在新房竣工或者入住后及时拆除原有住房并将宅基地退回村集体经济组织或者村民委员会。

第二十七条 施工企业或者个人承揽农村居民住房建设工程和提供劳务时，不得对未取得规划、用地许可或者违反规划、用地许可规定的农村居民住房建设提供施工服务。

第二十八条 供电、供水单位应当根据县级以上人民政府作出的决定，停止为未取得乡村建设规划许可证或者建设用地批准手续的农村居民住房建设提供供电、供水服务。

第二十九条 建房户和施工企业或者个人应当共同做好施工现场安全防范工作，防止发生人员伤亡事故。鼓励建房户和施工企业或者个人为建筑施工人员购买意外伤害险等商业保险。

第三十条 县级人民政府建设主管部门应当加强对农村建筑施工人员的技能培训，引导农村居民将住房交由建筑施工企业、建筑劳务承包队伍或者经过技能培训的施工人员承建。

第三十一条 乡镇人民政府应当组织巡查，对本辖区内违反规划、用地管理的行为，应当依法予以制止；在本辖区内城市、镇规划建设用地范围外，对未取得规划、用地许可或者违反规划、用地许可规定的农村居民住房建设行为，乡镇人民政府应当依法查处。

县级以上人民政府城乡规划主管部门应当对农村居民住房建设的规划实施情况进行监督检查；国土资源主管部门应当对农村居民住房建设的用地情况进行监督检查；建设主管部门应当对农村居民住房建设的施工质量和安全管理进行监督检查。

第三十二条 公安机关不得为未取得规划、用地许可或者违反规划、用地许可规定建设的农村居民住房设置门牌号。

第三十三条 县级以上人民政府可以建立联合执法机制，组织相关单位、机构和人员对违法建设行为进行联合查处。

第五章 法律责任

第三十四条 有下列情形之一的，对主要责任人和直接责任人给予处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）未按照要求组织编制完善乡镇土地利用总体规划、镇总体规划、乡规划和村庄规划的；

（二）对违反镇总体规划、乡规划、村庄规划和宅基地管理规定行为不制止的；

（三）未按照法律法规的规定发放乡村规划建设许可证的；

（四）未按照法律法规的规定批准用地的；

（五）发生占用基本农田等违法用地案件造成严重后果的；

（六）对严重违反规划的农村居民住房建设管理不力的；

（七）在农村居民住房建设管理工作中有玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等失职渎职行为的。

第三十五条 违反本条例规定，农村居民未依法取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行住房建设，严重影响规划的，由乡镇人民政府责令停止建设，限期拆除；逾期不拆除的，依法强制拆除；影响规划，尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，责令停止建设，限期改正。

农村居民未经批准或者超出批准用地范围，非法占用土地进行住房建设的，由县级以上人民政府国土资源主管部门责令退还非法占用的土地，限期自行拆除在非法占用的土地上新建的房屋；逾期不拆除的，依法强制拆除。

第三十六条 违反本条例第二十六条规定，不及时拆除原有住房、将宅基地退回村集体经济组织或者村民委员会的，按照非法占有土地处理。

第三十七条 违反本条例第二十八条规定，由县级以上人民政府确定的监督管理部门责令改正；拒不改正的，处一万元以上三万元以下罚款。

第六章 附 则

第三十八条 本条例中农村居民是指具有本市农村集体经济组织常住户口的居民；户是指具有本市农村集体经济组织常住户口且享有法定权利、履行相应义务、享受集体资产和收益分配的集体经济组织成员家庭。

第三十九条 上饶经济技术开发区管理委员会和三清山风景名胜区管理委员会履行本条例对县级人民政府规定的管理和监督职责。街道办事处、各类园区管理机构等履行本条例对乡镇人民政府规定的管理和监督职责。

第四十条 县级以上人民政府按照实际需要，可以根据本条例制定农村居民建房管理办法。

第四十一条 本条例自2018年7月1日起施行。

益阳市农村村民住房建设管理条例

（2018年8月31日益阳市第六届人民代表大会常务委员会第十二次会议通过 2018年9月30日湖南省第十三届人民代表大会常务委员会第六次会议批准）

第一章 总 则

第一条 为规范农村村民住房建设及其管理，节约集约利用土地，改善农村人居环境，根据相关法律法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域内农村村民在城市（镇）规划区、集镇规划区以外的农村集体土地上新建、改建、扩建住房及其管理和监督，适用本条例。

第三条 农村村民住房建设及其管理，应当遵循规划先行、先批后建、一户一宅、相对集中的原则。

第四条 市、县（市、区）人民政府组织领导本行政区域内农村村民住房建设工作，并将村庄规划和示范图集编制、集中居住区公共配套设施建设、建筑风格奖励和补助、执法管理等经费纳入本级财政预算。

乡镇人民政府在本行政区域内负责农村村民住房建设的管理、监督和服务工作，根据法律、法规授权以及县（市、区）人民政府有关部门的委托，开展村民住房建设执法管理工作。

村民委员会应当协助乡镇人民政府做好本村区域内村民住房建设管理和服务工作。

第五条 市、县（市、区）人民政府住房城乡建设部门是农村村民住房建设的主管部门，城乡规划、国土资源、水务、林业、交通运输、环境保护、财政等部门在各自职责范围内负责做好农村村民住房建设的管理、监督和服务工作。

第二章 规划与用地管理

第六条 村庄规划由乡镇人民政府组织编制。

编制村庄规划应当以国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、镇规划、乡规划为依据，与林业、水资源、环境保护、交通建设、防灾减灾等专项规划相衔接。

编制村庄规划应当结合乡镇、村人口变化情况以及人居环境现状，兼顾中长期发展需要，尊重村民意愿，科学合理布局，体现地方特色，保护自然生态环境和历史文化资源，符合生态文明建设要求。

第七条 村庄规划应当经村民会议或者村民代表会议讨论同意后，由乡镇人民政府报上一级人民政府审批。

经批准的村庄规划，应当严格执行，不得擅自修改。确需修改的，应当依照法定程序组织修改。

第八条 农村村民住房建设应当符合村庄规划，避开地质灾害隐患区、滞行洪区等危险区域。

禁止在下列区域进行农村村民住房建设：

（一）永久基本农田区域；

（二）生态资源保护区域；

（三）饮用水水源一级保护区；

（四）历史文化核心保护范围；

（五）河道湖泊管理范围；

（六）法律、法规规定的其他禁止住房建设区域。

第九条 在公路沿线建设住房的，其房屋边缘与公路边沟外缘的间距为：国道不少于二十米，省道不少于十五米，县道不少于十米，乡道不少于五米。在高速公路沿线建设住房的，其房屋边缘与高速公路隔离栅栏的间距不少于三十米。在铁路沿线两侧建设住房的，其房屋边缘与最外侧轨道的中心线的距离不少于五十米。

第十条 农村村民一户只能拥有一处宅基地。每一户住房建设占地面积使用耕地不超过一百三十平方米，使用荒山荒地不超过二百一十平方米，使用原宅基地等其他土地不超过一百八十平方米。

第十一条 农村村民住房建设用地实行计划管理。县（市、区）人民政府每年应当优先安排农村村民住房建设用地计划指标，保障村民住房建设用地需求。

第十二条 鼓励进城居住的农村村民依法自愿有偿退出宅基地，腾退出的宅基地可以由本集体经济组织与宅基地使用人协商回购，主要满足本集体经济组织内部的宅基地再分配或者根据国家有关规定整理利用。

第三章 申请与审批

第十三条 农村村民申请建设住房，应当依法办理建设规划和建设用地审批手续，并严格按照批准的内容进行建设。

第十四条 村民符合下列情形之一，可以以户为单位申请建设住房：

（一）因自然灾害、项目建设需要搬迁的；

（二）现有住房危旧需要新建或者改建的；

（三）已分户且无宅基地的；

（四）自愿放弃原宅基地，申请到集中居住区建设住房的；

（五）可以申请建设住房的其他情形。

第十五条 农村村民申请建设住房，有下列情形之一的，不予批准：

（一）不符合村庄规划的；

（二）将住房出卖、出租、出借、赠与他人或者改作经营场所等非生活居住用房的；

（三）因项目建设拆除住房，但已经得到住房安置的；

（四）所申请的宅基地存在权属争议的；

（五）法律、法规规定不予批准的其他情形。

第十六条 农村村民申请建设住房，应当持下列材料向村民委员会提出申请：

（一）建房申请书；

（二）户口簿；

（三）申请异地新建住房的，需提供自愿退出原宅基地、限期拆除其地上建筑物并交由集体经济组织重新安排使用的承诺书。

第十七条 农村村民申请建设住房应当按下列程序办理审批手续：

（一）建设住房申请人向村民委员会提出申请，经村民委员会出具书面意见后，由村民委员会报送乡镇人民政府审核；

（二）乡镇人民政府应当自收到村民申请建设住房相关材料之日起五个工作日内，组织有关单位和人员进行现场核查。经核查符合批准条件的，依法办理建设规划审批手续，同时报请有审批权的土地主管部门办理建设用地审批；不符合批准条件的，退回申请材料，并书面告知不予批准的理由；

（三）农村村民住房建设涉及占用农用地、林地的，应当按照《中华人民共和国土地管理法》等有关法律法规办理转用审批手续。

第四章 建设管理

第十八条 乡镇人民政府应当在建设住房申请人取得建设规划和建设用地审批手续后五个工作日内，组织有关单位和人员到现场定位放线。

第十九条 农村村民住房建设应当在乡镇人民政府组织现场定位放线后，方可开工。

农村村民住房建设应当选择具有建筑资质的企业或者经过技能培训的施工人员施工，并严格按照建设规划和建设用地审批的内容进行。

施工企业或者施工人员不得为未取得规划、用地许可或者违反规划、用地许可规定的农村村民进行住房建设。

第二十条 农村村民住房建设完工后，应当向乡镇人民政府申请规划核实，乡镇人民政府应当自收到核实申请之日起五个工作日内，组织相关人员到现场进行检查核实。核实合格的，出具规划核实证明。

第二十一条 农村村民申请异地新建住房的，应当根据承诺书在承诺的期限内自行拆除原宅基地上的建筑物；承诺期限为新房入住之日起不超过三个月。

第二十二条 县（市、区）人民政府应当采取向村民无偿提供住房建筑设计示范图集、给予适当奖励或者补助等措施，鼓励村民建设具有地方特色的民居村落，创建美丽乡村和生态旅游示范村。

第二十三条 县（市、区）人民政府、乡镇人民政府应当统筹规划，采取有效措施，引导村民集中居住，并建设好集中居住区道路、垃圾污水处理等配套设施和公共服务设施。

支持和鼓励采取联户联组的方式建设村民集中居住区。

第五章 监督管理

第二十四条 县（市、区）、乡镇人民政府应当通过政府网站、政务大厅公开农村村民住房建设的申请条件、申请资料目录、申请受理机关、审批机关、审批权限、审批程序、审批时限以及农村村民住房建设年度用地计划，并定期公布审批情况。

第二十五条 乡镇人民政府应当建立农村村民住房建设动态巡查制度，及时发现和查处违法行为。

村民委员会应当加强日常巡查，发现村民违法建设住房的，应当立即劝阻，并于二十四小时内向乡镇人民政府报告。

第二十六条 县（市、区）人民政府住房城乡建设、城乡规划、国土资源等部门及乡镇人民政府应当建立村民违法建房举报制度，接到举报后，及时组织调查处理。

第二十七条 县（市、区）人民政府建立农村村民住房建设管理联席会议制度，研究决定村民住房建设管理的重大问题。

乡镇人民政府建立规划例会制度，研究决定村庄规划编制和调整、村民住房集中居住规划布局、规划许可和执法等问题。

第二十八条 市、县（市、区）人民政府建立农村村民住房建设管理考核制度，对下级人民政府和本级有关部门村民住房建设管理工作进行考核。

第六章 法律责任

第二十九条 违反本条例规定，有下列情形之一的，对主要负责人、直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）未组织编制或者未按照法定程序编制、审批、修改村庄规划的；

（二）未按照规定的条件和程序进行规划审批和用地审批的；

（三）未按照规定对农村村民住房建设进行定位放线、规划核实等建设管理活动的；

（四）对农村村民住房建设违法行为巡查不到位、报告不及时、制止查处不力的；

（五）在农村村民住房建设管理工作中有其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊行为的。

第三十条 未取得建设规划批准或者未按照批准的建设规划进行建设的，由乡镇人民政府责令停止建设，限期改正。当事人应当自接到停止建设通知书之日起立即停止建设，并在十五日内采取改正措施，消除对规划实施的影响；对逾期不改正或者无法采取改正措施消除影响的，可以责令限期拆除。经责令不自行拆除的，乡镇人民政府可以组织拆除。

第三十一条 农村村民未经批准、超出批准用地范围或者采取欺骗手段骗取批准，违法占用土地进行住房建设的，依照《中华人民共和国土地管理法》等法律法规进行处理。

第三十二条 违反本条例第二十一条的规定，超过承诺期限，不自行拆除原宅基地上建筑物的，由乡镇人民政府责令限期改正；逾期不改正的，依照《中华人民共和国土地管理法》等法律法规进行处理。

第三十三条 违反本条例规定的行为，其他法律法规已有规定的，从其规定。

第七章 附 则

第三十四条 大通湖区管理委员会及其他国有农场、林场、渔场的住房建设管理，可以参照本条例有关规定实施。

第三十五条 本条例自2019年1月1日起施行。

《永州市乡村房屋建设管理条例》条文说明表

| 条文内容 | 上位法依据和参考资料 |
| --- | --- |
| 第一章 总则 | |
| 第一条【目的和依据】 为了规范乡村房屋建设管理，节约集约高效利用土地，改善人居环境，根据有关法律法规的规定，结合我市实际，制定本条例。 | 依据：  《中华人民共和国立法法》第七十二条第二款 设区的市的人民代表大会及其常务委员会根据本市的具体情况和实际需要，在不同宪法、法律、行政法规和本省、自治区的地方性法规相抵触的前提下，可以对城乡建设与管理、环境保护、历史文化保护等方面的事项制定地方性法规，法律对设区的市制定地方性法规的事项另有规定的，从其规定。设区的市的地方性法规须报省、自治区的人民代表大会常务委员会批准后施行。省、自治区的人民代表大会常务委员会对报请批准的地方性法规，应当对其合法性进行审查，同宪法、法律、行政法规和本省、自治区的地方性法规不抵触的，应当在四个月内予以批准。  第七十三条 地方性法规可以就下列事项作出规定：  （一）为执行法律、行政法规的规定，需要根据本行政区域的实际情况作具体规定的事项；  （二）属于地方性事务需要制定地方性法规的事项。  除本法第八条规定的事项外，其他事项国家尚未制定法律或者行政法规的，省、自治区、直辖市和设区的市、自治州根据本地方的具体情况和实际需要，可以先制定地方性法规。在国家制定的法律或者行政法规生效后，地方性法规同法律或者行政法规相抵触的规定无效，制定机关应当及时予以修改或者废止。  设区的市、自治州根据本条第一款、第二款制定地方性法规，限于本法第七十二条第二款规定的事项。 |
| 第二条【适用范围】 本市行政区域内国土空间规划城镇开发边界以外集体土地上的房屋建设管理，适用本条例。 | 依据：  《村庄和集镇规划建设管理条例》第二条 制定和实施村庄、集镇规划，在村庄、集镇规划区内进行居民住宅、乡（镇）村企业、乡（镇）村公共设施和公益事业等的建设，必须遵守本条例。但是，国家征用集体所有的土地进行的建设除外。  参考：  1、中共中央国务院《关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》第一段 国土空间规划是国家空间发展的指南、可持续发展的空间蓝图，是各类开发保护建设活动的基本依据。建立国土空间规划体系并监督实施，将主体功能区规划、土地利用规划、城乡规划等空间规划融合为统一的国土空间规划，实现“多规合一”，强化国土空间规划对各专项规划的指导约束作用，是党中央、国务院作出的重大部署。  2、《益阳市乡村房屋建设管理条例》第二条 本市行政区域内农村村民在城市（镇）规划区、集镇规划区以外的农村集体土地上新建、改建、扩建住房及其管理和监督，适用本条例。 |
| 第三条【基本原则】 乡村房屋建设应当遵循统筹规划、先批后建、一户一宅、安全适用、保持特色的原则。 | 依据：  《中华人民共和国城乡规划法》第四条 制定和实施城乡规划，应当遵循城乡统筹、合理布局、节约土地、集约发展和先规划后建设的原则，改善生态环境，促进资源、能源节约和综合利用，保护耕地等自然资源和[历史文化遗产](https://baike.sogou.com/lemma/ShowInnerLink.htm?lemmaId=73991280&ss_c=ssc.citiao.link)，保持地方特色、民族特色和传统风貌，防止污染和其他公害，并符合区域人口发展、国防建设、防灾减灾和公共卫生、公共安全的需要。  参考：  《上饶市农村村民住房建设管理条例》第三条 农村居民住房建设应当遵循规划先行、一户一宅、标准控制、节约集约的原则。 |
| 第四条【管理职责】 市、县（区）人民政府组织领导本行政区域内乡村房屋建设的管理和监督工作。  县级以上人民政府自然资源、城乡建设、农业农村等有关部门按照各自职责做好乡村房屋建设的监督和管理服务工作。  乡镇人民政府是乡村房屋建设管理的实施主体，应当明确机构和人员，负责辖区内乡村房屋建设的管理和监督工作。  村民委员会应当按照有关法律法规和本条例的规定做好乡村房屋建设的管理和服务工作。  鼓励成立乡村建房理事会，通过村规民约、签订建房管理协议等方式对乡村建房行为进行自治管理。 | 依据：  1、《中华人民共和国城乡规划法》第十一条 国务院城乡规划主管部门负责全国的城乡规划管理工作。  县级以上地方人民政府城乡规划主管部门负责本行政区域内的城乡规划管理工作。  2、《村庄和集镇规划建设管理条例》第六条　国务院建设行政主管部门主管全国的村庄、集镇规划建设管理工作。  县级以上地方人民政府建设行政主管部门主管本行政区域的村庄、集镇规划建设管理工作。  乡级人民政府负责本行政区域的村庄、集镇规划建设管理工作。  参考：  1、《湖南省政府办公厅关于加强农村建房管理的通知》第（十四）项 落实责任。县级以上人民政府要切实加强对农村建房的指导和服务，各有关部门要明确工作职责和任务，加强协作，形成合力。……  乡镇人民政府是农村建房管理的实施主体，应加强农村建房的规划、建筑方案审批，施工、质量安全监管，违法建设的查处等工作。……  村委会是村民建房日常监管的基层组织，应结合实际，制订村规民约，规范村民建房行为，主动掌握村民建房动向，发现违法建设行为及时劝阻，并上报乡镇人民政府。根据有关规定和要求建立"村民议村民定、村民建村民管"的村民建房自治机制，依托村务监督委员会，组织干部群众参与管理，对村民建房申请提出意见。有条件的地方可以设立村民建房理事会，明确规划建设协管员。  2、《益阳市农村村民住房建设管理条例》第四条第二款 乡镇人民政府在本行政区域内负责农村村民住房建设的管理、监督和服务工作，根据法律、法规授权以及县（市、区）人民政府有关部门的委托，开展村民住房建设执法管理工作。  3、《上饶市农村居民住房建设管理条例》第四条第三款 村民委员会应当按照有关法律法规和本条例的规定做好农村居民住房建设的管理工作。 |
| 第五条【宣传培训】 本市各级人民政府应当加强有关法律法规的宣传教育，制定乡村房屋建设管理和农村建筑工匠培训制度，加强对乡镇规划建设管理工作人员和农村建筑工匠的业务培训。 | 参考：  1、《湖南省政府办公厅关于加强农村建房管理的通知》第（十五）项 加强宣传和教育培训。各地要采取有效方式和途径宣传有关农村建房的法律法规和政策规定，对规范农村建房的典型要大力宣传推介，对[违法违规](https://www.tuliu.com/tags/1262.html)建房行为予以曝光，引导村民提高依法建房和理性建房的意识，杜绝违法违规建房行为。加快实施全省乡镇规划建设管理干部和农村建筑工匠3年培训计划。  2、《上饶市农村居民住房建设管理条例》第三十条 县级人民政府建设主管部门应当加强对农村建筑施工人员的技能培训，引导农村居民将住房交由建筑施工企业、建筑劳务承包队伍或者经过技能培训的施工人员承建。 |
| 第二章 规划与用地 | |
| 第六条【规划编制】 本市各级人民政府应当依法组织编制和完善乡镇国土空间规划和村庄规划，经批准的乡镇国土空间规划和村庄规划应当予以公开。村庄规划应当简明实用，符合村镇实际，体现当地特色。县级财政预算应当安排乡镇国土空间规划和村庄规划编制经费。 | 依据：  《中华人民共和国城乡规划法》第六条　各级人民政府应当将城乡规划的编制和管理经费纳入本级财政预算。  第二十二条 乡、镇人民政府组织编制乡规划、村庄规划，报上一级人民政府审批。村庄规划在报送审批前，应当经村民会议或者村民代表会议讨论同意。 参考：  1、中共中央国务院《关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》三、总体框架（四）明确各级国土空间总体规划编制重点。市县和乡镇国土空间规划是本级政府对上级国土空间规划要求的细化落实，是对本行政区域开发保护作出的具体安排，侧重实施性。……各地可因地制宜，将市县与乡镇国土空间规划合并编制，也可以几个乡镇为单元编制乡镇级国土空间规划。（六）在市县及以下编制详细规划。在城镇开发边界内的详细规划，由市县自然资源主管部门组织编制，报同级政府审批；在城镇开发边界外的乡村地区，以一个或几个行政村为单元，由乡镇政府组织编制“多规合一”的实用性村庄规划，作为详细规划，报上一级政府审批。  2、《上饶市农村村民住房建设管理条例》第七条 乡镇人民政府应当根据有关法律法规的规定组织编制和完善乡镇土地利用总体规划、镇总体规划、乡规划和村庄规划。  乡规划、村庄规划应当从农村实际出发，尊重农村居民意愿，体现农村特色，注重保护和传承传统文化。经批准的乡规划、村庄规划应当予以公示。 |
| 第七条【规划用地选址】 乡村房屋建设选址应当符合乡镇国土空间规划和村庄规划。各级人民政府应当积极组织开展农村集体建设用地整理，充分利用原有宅基地、空闲地和其他未利用地，提倡建房选址相对集中，避开地质灾害易发生地段，禁止占用永久基本农田，避免占用耕地、林地，鼓励统筹利用闲置村部、学校、厂房等现有房屋改造、建设公共设施和公益事业用房。  村民委员会应当根据有关法律法规的规定，做好用地选址的管理和服务工作。 | 依据：  1、《中华人民共和国土地管理法》第六十二条第三款 农村村民建住宅，应当符合乡（镇）土地利用总体规划、村庄规划，不得占用永久基本农田，并尽量使用原有的宅基地和村内空闲地。编制乡（镇）土地利用总体规划、村庄规划应当统筹并合理安排宅基地用地，改善农村村民居住环境和条件。  2、《中华人民共和国城乡规划法》第四条 制定和实施城乡规划，应当遵循城乡统筹、合理布局、节约土地、集约发展和先规划后建设的原则，改善生态环境，促进资源、能源节约和综合利用，保护耕地等自然资源和[历史文化遗产](https://baike.sogou.com/lemma/ShowInnerLink.htm?lemmaId=73991280&ss_c=ssc.citiao.link)，保持地方特色、民族特色和传统风貌，防止污染和其他公害，并符合区域人口发展、国防建设、防灾减灾和公共卫生、公共安全的需要。  在规划区内进行建设活动，应当遵守土地管理、自然资源和环境保护等法律、法规的规定。  参考：  《湖南省政府办公厅关于加强农村建房管理的通知》第（二）项 合理选址。引导村民坚持在规划确定的居民点选址建房，避开[地质灾害](https://www.tuliu.com/tags/804.html)易发地段和地下采空区。严禁在[基本农田](https://www.tuliu.com/tags/1599.html)保护区、生态资源保护区、饮用水源一级保护区、历史文化核心保护范围、河道管理范围和公路两侧建筑控制区建房。  第（六）项 盘活集体建设用地。积极开展农村集体建设用地整理，尽可能利用旧宅基地、荒坡地、空闲地、废弃地等进行建设。严格控制零星建房。鼓励统筹利用闲置土地和村部、小学、厂房等现有房屋，改造、建设村级公共活动场所和公租房。盘活现有村民住宅。允许将闲置村民住宅出租，鼓励向本村无房户或危房户转让。开展农民住房财产权抵押贷款试点工作，推广试点经验。推动城乡建设用地增减挂钩，拆除旧宅复耕或者恢复生态面积的宅基地，置换出[城镇建设用地](https://www.tuliu.com/tags/1341.html)指标的收益，应按一定比例返还用于农村公共服务设施和配套设施建设。 |
| 第八条【用地计划】 乡村房屋建设新增建设用地实行计划管理。县级人民政府每年应当安排农村居民住宅新增建设用地计划指标，保障村民住房建设的用地需求。 | 依据：  《中华人民共和国土地管理法》第二十三条 各级人民政府应当加强土地利用计划管理，实行建设用地总量控制。  土地利用年度计划，根据国民经济和社会发展计划、国家产业政策、土地利用总体规划以及建设用地和土地利用的实际状况编制。土地利用年度计划应当对本法第六十三条规定的集体经营性建设用地作出合理安排。土地利用年度计划的编制审批程序与土地利用总体规划的编制审批程序相同，一经审批下达，必须严格执行。  参考：  《益阳市乡村房屋建设管理条例》第十一条 农村村民住房建设用地实行计划管理。县（市、区）人民政府每年应当优先安排农村村民住房建设用地计划指标，保障村民住房建设用地需求。 |
| 第九条【建设协调】 乡村房屋建设不得影响国防设施及公路、铁路、水库、消防、管线、防洪等基础设施建设。 | 参考：  1、《湖南省政府办公厅关于加强农村建房管理的通知》第（二）项 合理选址。引导村民坚持在规划确定的居民点选址建房，避开[地质灾害](https://www.tuliu.com/tags/804.html)易发地段和地下采空区。严禁在[基本农田](https://www.tuliu.com/tags/1599.html)保护区、生态资源保护区、饮用水源一级保护区、历史文化核心保护范围、河道管理范围和公路两侧建筑控制区建房。  2、《四川省农村住房建设管理办法》第九条　农村住房建设应当与公路建设相协调，与公路保持规定的距离。在公路两侧建筑控制区内，禁止进行农村住房建设以及堆放砂石、砖瓦等建筑材料。公路建筑控制区划定前已经合法修建的农村住房，不得进行扩建和危害公路路基基础安全的改建。 |
| 第三章 建房审批 | |
| 第十条【公开制度】 县（区）、乡镇人民政府应当通过政府网站、政务大厅、村级服务平台等，公开乡村建房的申请条件、申请资料目录、申请受理机关、审批机关、审批权限、审批程序、审批时限以及乡村建房年度用地计划等，并定期公布审批情况。 | 参考：  《益阳市乡村房屋建设管理条例》 第二十四条  县（市、区）、乡镇人民政府应当通过政府网站、政务大厅公开农村村民住房建设的申请条件、申请资料目录、申请受理机关、审批机关、审批权限、审批程序、审批时限以及农村村民住房建设年度用地计划，并定期公布审批情况。 |
| 第十一条【审批程序】 在乡村集体土地上进行住宅建设的，经村民委员会集体研究同意后出具书面意见，向乡镇人民政府提出申请，由乡镇人民政府依法核发建设用地批准书和乡村建设规划许可证。  在乡村集体土地上进行经营性生产建设、公共设施和公益事业建设等，应当经村民会议或者村民代表会议讨论同意，经乡镇人民政府审核，向县级以上人民政府自然资源主管部门提出申请，按照有关法律法规的规定办理。  在乡村集体土地上进行房屋建设确需占用农用地的，应当按照《中华人民共和国土地管理法》等有关法律法规办理转用审批手续。  涉及电力通道，占用林地、河道或者公路沿线以及影响气象设施及气象探测环境保护的房屋建设审批，按有关法律法规的规定执行。 | 依据：  1、《中华人民共和国土地管理法》第六十一条 乡（镇）村公共设施、公益事业建设，需要使用土地的，经乡（镇）人民政府审核，向县级以上地方人民政府自然资源主管部门提出申请，按照省、自治区、直辖市规定的批准权限，由县级以上地方人民政府批准；其中，涉及占用农用地的，依照本法第四十四条的规定办理审批手续。  第六十二条第四款 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，依照本法第四十四条的规定办理审批手续。  2、《湖南省实施<中华人民共和国城乡规划法>办法》第三十条 在村庄集体土地上进行乡镇企业、乡村公共设施和公益事业建设的，建设单位或者个人应当持建设工程设计方案、村民委员会书面意见等材料向镇、乡人民政府提出申请，由镇、乡人民政府提出审查意见，报城市、县人民政府城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证。  在村庄规划区内进行农村村民住宅建设的，申请人持宅基地批准文件或者宅基地使用证明、户籍原件、村民委员会书面意见、住宅建设工程设计方案或者政府提供的通用设计图等材料，报所在地镇、乡人民政府审批，核发乡村建设规划许可证；需占用农用地的，申请人应当依法办理农用地转用审批手续，由镇、乡人民政府提出审查意见，报城市、县人民政府城乡规划主管部门审批，核发乡村建设规划许可证。 |
| 第十二条【建房申请条件】 在乡村申请住宅建设的，应当符合下列条件之一：  （一）因无住房或者现有住房面积明显低于县级以上人民政府出台的政策标准的；  （二）确需分户，且经村民委员会认定符合分户条件的；  （三）原住宅因国家建设项目征收或者乡镇、村公共设施和公益事业建设占用，以及发生或者防御自然灾害，需要搬迁安置的；向中心村、集镇或者农村居民集中安置点集聚的；  （四）原住宅属D级危房，且无其他安全住房，需要拆除重建的；  （五）因改善住房条件，需要拆旧建新的；  （六）符合法律法规规定的其他情形。 | 参考：  1、《湖南省政府办公厅关于加强农村建房管理的通知》第（三）项 坚持一户一宅。一户村民只能拥有一处农村住宅。村民申请住宅建设应符合下列条件之一：具备分户条件，确需另立户建设住宅的；现有宅基地面积尚未达到国家规定限额标准需扩建的;现有住宅属旧房、危房需拆除新建或改、扩建的；因国家或农村集体经济组织建设需搬迁新建的；住宅因灾害损毁需重建的；其他符合法律、法规、规章规定情形的。  2、《上饶市农村村民住房建设管理条例》第十三条 农村居民符合下列条件之一的，可以以户为单位申请住房建设：  （一）无自有住房的；  （二）现有住房人均建筑面积低于30平方米的；  （三）住房因国家建设项目征收或者乡镇、村公共设施和公益事业建设占用的；  （四）因自然灾害、政策性移民等，需要搬迁安置的；  （五）退出原有宅基地向集镇或者农村居民集中建房点集聚的；  （六）现有住房经鉴定属于危房需要拆除的；  （七）符合本条例规定，为改善居住条件等原因需要拆旧建新的；  （八）可以申请住房建设的其他情形。  农村居民申请住房建设因规划实施、古建筑保护、文物保护等不能原址重建的，原有住房、宅基地经依法处置后，可以申请新的宅基地建房。 |
| 第十三条【不予批准情况】 在乡村申请住宅建设用地的，有下列情形之一的，不予审批：  （一）出租、出卖、赠与他人或者以其他形式非法转让宅基地及其地上建筑物，或者将住房改作他用，再申请宅基地建房的；  （二）以现有家庭成员不具备分户条件的；  （三）不符合乡镇国土空间规划和村庄规划的；  （四）现有宅基地面积能够满足分户需要，要求新增建房用地的；  （五）申请人属于政府集中供养的孤寡老人、五保户的；  （六）申请建房户有违法用地、违法建筑未处理结案的；  （七）申请建房用地存在权属争议的；  （八）申请建房用地已列入规划改造、征迁范围的；  （九）其他不符合申请建房条件的。 | 依据：  《中华人民共和国土地管理法》第六十二条 农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地的面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。……  农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准。  参考：  《上饶市农村村民住房建设管理条例》第十四条 有下列情形之一的，农村居民住房建设用地申请不予批准：  （一）不符合乡镇土地利用总体规划、镇总体规划、乡规划或者村庄规划的；  （二）现有宅基地面积能够满足分户需要的；  （三）申请的建房用地存在权属争议的；  （四）原有住房被征收以货币补偿方式安置的；  （五）申请人将住房出卖、出租或者赠与他人的；  （六）申请人将现有住房改作非生活居住用房的；  （七）申请人有违法用地、违法建设行为未处理结案的；  （八）申请人属于政府集中供养照顾的孤寡老人、五保户的；  （九）不符合用地申请条件的其他情形。 |
| 第十四条【建房规模】 市、县（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和当地实际，制定和公布乡村住房建设标准，合理确定乡村住房的用地面积、基底面积、建筑面积，严格控制建筑层数和建筑高度。 | 依据：  《湖南省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》第三十二条 农村村民一户只能拥有一处宅基地。农村村民建住宅应当符合乡（镇）土地利用总体规划。每一户用地面积使用耕地不超过一百三十平方米，使用荒山荒地不超过二百一十平方米，使用其他土地不超过一百八十平方米。  农村村民建住宅，应当向集体土地所有者和村民委员会提出书面申请，经乡（镇）人民政府审核，报县级人民政府批准。涉及使用农用地的，应当按照本办法第十五条规定的权限办理审批手续。农村村民使用本集体经济组织以外的集体土地建住宅的，应当依法办理土地征用手续。  参考：  1、《湖南省政府办公厅关于加强农村建房管理的通知》第（四）项 控制建房规模。引导村民按照经济适用原则和实际需求理性建房，严格执行《湖南省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》，注重完善功能，控制建房面积，避免资源浪费或因建房致贫返贫，各地可根据实际制定具体要求。严格按照相关规定控制村级公共服务用房及行政办公用房面积，坚持"一房多用"，避免超标和重复建设。  2、《浙江省农村住房建设管理办法》第六条 设区的市、县（市）人民政府依据土地管理、城乡规划管理有关法律、法规规定和当地实际，制定和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，鼓励统建、联建农村住房。 |
| 第十五条【住房设计】 县级人民政府城乡建设主管部门应当按照技术规范和标准，组织编制乡村住房设计通用示范图集，免费提供给农村居民选择使用。农村居民根据实际情况，可以从通用示范图集中选取合适的设计方案。 | 参考：  1、《湖南省政府办公厅关于加强农村建房管理的通知》第（十一）项 突出湖湘民居特色。尊重村庄的传统选址格局及与周边景观环境的依存关系，新建房屋不改变传统建筑形式。尊重村民意愿，在一定范围内以乡镇为单位规范村民住宅建筑风格，特色鲜明的地区以行政村为单位。组织编制农村住宅设计图集，开展送图下乡，向村民推荐。享受各类财政补助资金的村民住宅，应严格按照规划和图集进行建设。有条件的地方可在群众自愿的前提下，有序开展村庄整治。  2、《益阳市乡村房屋建设管理条例》第二十二条 县（市、区）人民政府应当采取向村民无偿提供住房建筑设计示范图集、给予适当奖励或者补助等措施，鼓励村民建设具有地方特色的民居村落，创建美丽乡村和生态旅游示范村。 |
| 第十六条【建筑风格指引】 房屋建设应当符合村庄整体风貌。鼓励推广绿色建筑。提倡乡村房屋建设保持传统民族特色和湘南民居风格。重点地区和重要地段等应当形成统一的建筑风貌。 | 参考：  1、《湖南省政府办公厅关于加强农村建房管理的通知》第（十一）项 突出湖湘民居特色。尊重村庄的传统选址格局及与周边景观环境的依存关系，新建房屋不改变传统建筑形式。尊重村民意愿，在一定范围内以乡镇为单位规范村民住宅建筑风格，特色鲜明的地区以行政村为单位。组织编制农村住宅设计图集，开展送图下乡，向村民推荐。享受各类财政补助资金的村民住宅，应严格按照规划和图集进行建设。有条件的地方可在群众自愿的前提下，有序开展村庄整治。  2、《上饶市农村村民住房建设管理条例》第二十三条 提倡农村居民住房建筑风格为融入赣东北民居建筑特色的徽派建筑风格。县级人民政府城乡规划主管部门应当无偿提供建筑设计通用示范图集。 |
| 第四章 建房管理 | |
| 第十七条【公示制度】 乡镇人民政府在房屋开工建设前，应当在施工现场设立建房监督牌，将土地审批面积、房屋占地面积、房屋建筑面积、高度、朝向等进行公示。 | 依据：  《湖南省实施<中华人民共和国城乡规划法>办法》第二十六条第三款 申请人应当在建设项目施工现场或者其他显著地点设置建设工程规划许可公告牌，载明建设工程规划许可的主要内容和图件。公告内容应当真实、有效。  参考：  《上饶市农村居民住房建设管理条例》第二十一条 建房户应当在取得乡村建设规划许可证、建设用地批准手续，并由乡镇人民政府组织现场放线后方可开工建设。乡镇人民政府农村住房建设管理机构应当在施工现场设立农村居民建房规划公示牌。 |
| 第十八条【监督管理】 乡镇人民政府应当加强对乡村房屋建设的管理和监督工作，做到选址、放线和竣工核实到场，确保房屋建设与乡村建设规划许可证和建设用地批准书内容一致。乡镇人民政府应当建立乡村房屋建设动态巡查制度，及时发现和查处违法行为。 | 依据：  《湖南省实施<中华人民共和国城乡规划法>办法》第四十四条 城市、县人民政府城乡规划主管部门和镇、乡人民政府应当建立对建设活动的日常巡查制度，落实建设项目验线、施工现场跟踪检查、建设用地规划条件核实等管理措施。发现违法建设的，应当责令当事人停止建设；当事人拒不停止建设的，城市、县人民政府应当责成有关部门采取拆除继续建设部分的措施。  对于依法应当由其他部门处置的违法建设，城市、县人民政府城乡规划主管部门或者镇、乡人民政府应当及时将案件移送有关部门处理。 |
| 第十九条【施工管理】 县（区）、乡镇人民政府应当建立农村建筑工匠库。乡村房屋建设应当选择满足技能要求的建筑工匠或者有资质的建筑施工单位进行施工。  乡镇人民政府应当会同村民委员会指导建房户与建筑工匠或者施工单位签订施工合同，明确质量安全责任、竣工后的质量保证期限和双方权利义务。  建筑工匠和施工单位应当依法组织施工，严格遵守施工规程和技术要求，不得无图施工或者擅自变更设计，做好施工记录，保证施工资料完整。  鼓励承建方或者建房户为建房施工人员购买建筑意外伤害保险。 | 依据：  1、《中华人民共和国建筑法》第四十八条 建筑施工企业应当依法为职工参加工伤保险缴纳工伤保险费。鼓励企业为从事危险作业的职工办理意外伤害保险，支付保险费。 2、《建筑工程质量管理条例》第二十八条 施工单位必须按照工程设计图纸和施工技术标准施工，不得擅自修改工程设计，不得偷工减料。 参考：  1、《湖南省政府办公厅关于加强农村建房管理的通知》第（八）项 强化质量安全管理。建立健全农村建房质量安全管理制度。农房设计要符合抗震设计要求，允许注册建筑师、注册结构师个人从事村民住宅设计并对设计负责。农村建房必须由经培训合格的农村建筑工匠或有资质的施工单位承担。农村建筑工匠或者施工单位要对质量安全负责，并按合同约定对房屋承担质量保修责任。  2、《四川省农村住房建设管理办法》第十九条　农村住房建设应当选择经过建筑技能培训、满足技能要求的农村建筑施工人员或者有资质的建筑施工企业施工。 |
| 第二十条【规划核实与不动产登记】 乡村房屋建设竣工后，建设单位或者个人应当就建设工程是否符合乡村建设规划许可的内容，向乡镇人民政府提出申请，由乡镇人民政府组织核实或者报县级以上人民政府自然资源主管部门核实。未经核实或者经核实不符合的，不动产登记机构不得办理权属登记手续。 | 依据：  《湖南省实施<中华人民共和国城乡规划法>办法》第三十八条 镇、乡人民政府应当对农村村民住宅建设是否符合乡村建设规划许可证予以核实。未经核实或者经核实不符合的，不动产登记机构不得办理权属登记手续。  参考：  1、《湖南省乡村建设规划许可证管理办法》第十条 乡村建设项目竣工后，建设单位或者个人应当就建设工程是否符合乡村建设规划许可的内容，向核发乡村建设规划许可证的城市、县人民政府城乡规划主管部门或镇、乡人民政府申请核实。经核实符合的，方可依法进行农村宅基地和集体建设用地使用权确权登记等不动产登记；未经核实或者经核实不符合的，不动产登记机构不得办理权属登记手续。  2、《上饶市农村村民住房建设管理条例》第二十五条 农村居民住房建设完工后，乡镇人民政府应当组织有关部门进行竣工规划核实。 |
| 第二十一条【一户一宅制度】 严格执行一户一宅制度，旧房应当在新建房屋竣工后六个月内，由建房户自行拆除。未自行拆除的，由乡镇人民政府依法处理。 | 依据：  《中华人民共和国土地管理法》第六十二条 农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地的面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。  参考：  《湖南省政府办公厅关于加强农村建房管理的通知》第（五）项 实行建新拆旧。原址重建的，除保留施工期间必须的生活用房外，应先拆除旧房后方可开工建设；保留的生活用房，应在新房建成3个月内拆除。异地新建的，原则上在新房建成6个月内拆除全部旧房。村民应与乡镇人民政府签订协议，承诺在规定时间内自行拆除旧房。逾期不拆除的，由乡镇人民政府依法组织拆除。 |
| 第二十二条【旧房管理】 县级以上人民政府有关部门应当加强乡村老旧房屋的管理工作，指导乡镇人民政府落实有关安全监督管理职责。乡镇人民政府应当加强宣传和引导，建立乡村房屋安全管理电子数据档案。 | 参考：  《住建部关于进一步开展危险房屋安全排查整治工作的通知》 二、集中力量开展村镇危险房屋安全排查 各地住房城乡建设（房地产）主管部门要开展农村危险房屋安全排查工作，重点对乡镇建设质量差、主体结构损坏严重、超负荷使用，以及山边、水边、地质灾害易发区和煤炭采空区等危险房屋进行排查。  四、加强既有建筑安全管理 各地要进一步完善既有建筑安全管理工作机制，加强对房屋建设、使用阶段管理的衔接，强化日常管理，加快建立房屋安全管理档案。 |
| 第五章 法律责任 | |
| 第二十三条【承建人的法律责任】 乡村建房承建方有下列行为之一的，由乡镇人民政府依法责令限期整改；情节严重的，可以对承建方处以两千元以上五千元以下的罚款；造成损失的，依法赔偿损失；构成犯罪的，依法移送司法机关处理：  （一）无图施工、不按设计图纸施工或者擅自变更设计图纸的；  （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的。 | 依据：  《建设工程质量管理条例》第六十四条 违反本条例规定，施工单位在施工中偷工减料的，使用不合格的建筑材料、建筑构配件和设备的，或者有不按照工程设计图纸或者施工技术标准施工的其他行为的，责令改正，处工程合同价款百分之二以上百分之四以下的罚款；造成建设工程质量不符合规定的质量标准的，负责返工、修理，并赔偿因此造成的损失；情节严重的，责令停业整顿，降低资质等级或者吊销资质证书。 |
| 第二十四条【管理人员的法律责任】 违反本条例规定，有下列情形之一的，对主要责任人和直接责任人给予处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任：  （一）未依法组织编制乡镇、村庄规划的，或者未按法定程序编制、审批、修改乡镇、村庄规划，影响乡村建房审批的；  （二）未依法办理农用地转用审批，及时调整土地承包经营权，导致规划难以实施，影响乡村建房审批的；  （三）对符合法定条件的申请人未在法定期限内核发乡村建设规划许可证的；  （四）未履行规划实施监督职责，造成违规建设的；  （五）其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的行为。 | 依据：  1、《中华人民共和国城乡规划法》第五十八条 对依法应当编制城乡规划而未组织编制，或者未按法定程序编制、审批、修改城乡规划的，由上级人民政府责令改正，通报批评；对有关人民政府负责人和其他直接责任人员依法给予处分。  第五十九条 城乡规划组织编制机关委托不具有相应资质等级的单位编制城乡规划的，由上级人民政府责令改正，通报批评；对有关人民政府负责人和其他直接责任人员依法给予处分。  2、《中华人民共和国土地管理法》第七十九条 无权批准征收、使用土地的单位或者个人非法批准占用土地的，超越批准权限非法批准占用土地的，不按照土地利用总体规划确定的用途批准用地的，或者违反法律规定的程序批准占用、征收土地的，其批准文件无效，对非法批准征收、使用土地的直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。  非法批准、使用的土地应当收回，有关当事人拒不归还的，以非法占用土地论处。  非法批准征用、使用土地，对当事人造成损失的，依法应当承担赔偿责任。  第八十四条 自然资源主管部门、农业农村主管部门的工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法处分。  参考：  《湖南省政府办公厅关于加强农村建房管理的通知》第（十七）项 加强监督检查。各地要建立规范农村建房监督检查制度，对在规范村民建房监管中"不作为"和"乱作为"的单位和人员，严肃追究其责任。建立农村违法违章建房举报制度，对经查实的举报人给予奖励。 |
| 第二十五条【从法条款】乡村建房建设方有未经批准、超出批准范围或者采取欺骗手段骗取批准等行为的，依照《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》等法律法规进行处理。  违反本条例规定的其他行为，法律法规已有行政处罚规定的，从其规定。 | 依据：  1、《中华人民共和国土地管理法》第七十八条 农村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，由县级以上人民政府农业农村主管部门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。  2、《中华人民共和国城乡规划法》第六十五条　在乡、村庄规划区内未依法取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的，由乡、镇人民政府责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，可以拆除。 |
| 第六章 附 则 | |
| 第二十六条【前置适用】 在国土空间规划实施前，本行政区域内城镇规划建设用地范围以外集体土地上的房屋建设管理适用本条例规定。 |  |
| 第二十七条【实施办法】 县级以上人民政府可以根据本条例制定乡村房屋建设管理办法。 |  |
| 第二十八条【参照适用】 街道办事处管辖范围内的乡村房屋建设管理，参照本条例执行。 |  |
| 第二十九条【实施时间】 本条例自 年 月 日起施行。 |  |