

# 开江县农村住房建设管理办法

## 第一章 总则

第一条 为加强全县农房规划建设管理,确保农村住房建设质量安全,提高农村住房抗震设防和抵御自然灾害能力,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》《中华人民共和国建筑法》《村庄和集镇规划建设管理条例》《四川省城乡规划条例》《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》等法律、法规,结合开江实际,制定本办法。

第二条 开江县行政区域内(不含县城城市规划区中心城区、乡镇集镇规划区)的农村村民在集体土地上新建、改建农村住房(以下简称农房)的建设活动,应当遵守本办法。

第三条 县人民政府负责农房建设的统一领导和监督。

乡(镇)人民政府是本行政区域内农房建设管理的责任主体和农房建设管理实施主体。应明确承担村镇规划建设管理职责的机构和人员,具体实施农房规划建设监督管理。

村(居)民委员会应协助乡(镇)人民政府做好辖区内农房建设的监督管理。

县住建局、县自然资源局、县交运局、县水务局、县财政局、

县生态环境局、县电力公司等部门依法负责农房建设的相关监督管理工作。

第四条 农房建设必须遵循“合理布局、节约用地、安全适用、美观环保”的原则，满足农民生产生活的需要，体现当地历史文化和建筑风貌。

## 第二章 农房规划选址

第五条 农房建设应当遵守相关法律法规规定，合理选址定点。

（一）铁路、公路两侧控制范围：严禁在铁路、公路两侧夹道新建农房。对在铁路、公路两侧选址建房的，必须距铁路、高速公路两侧封闭区 50 米外，距国道、省道、县道、乡道两侧水沟外边缘分别为 20 米、15 米、10 米、5 米外，距村道两侧水沟外边缘 3 至 5 米外，新村聚居点规划选址必须远离公路 100 米以上。

（二）水库库区控制范围 校核洪水水位线和库尾回水线（库区护岸线）以下禁止建房，枢纽部分按大、中、小型水库从主坝的下游坡脚和坝肩（含溢洪道）外延分别至 300 米、200 米、100 米以上。渠道控制范围为渠道外延至 10 米以上。

（三）河道两岸控制范围：有堤防（护岸）的，从堤防（护岸）顶部轴线向岸边后退 20 米以上，无堤防（护岸）的，由河道行政主管部门按防洪标准明确的规划治导线及河道管理保护范围。

（四）气源区控制范围：距输气管道中心线两侧 75 米外，

距气井井口装置中心半径 100 米外；100 人以上居住区距天然气站场 40 米外，100 人以下的散居民房屋距天然气站场 35 米外，距放空火炬 120 米外。

(五) 电力线、通信线垂直方向不准建房，各级电压导线的边线延伸距离为：1 至 10 千伏 5 米、35 至 110 千伏 10 米、154 至 330 千伏 15 米、500 千伏 20 米。

(六) 距离加油站、加气站以及易燃易爆危险物品生产厂房、仓库水平距离 100 米外。

第六条 禁止在饮用水源一级保护区内修建任何与保护饮用水源无关的建筑或设施。

第七条 禁止在文物保护单位的保护范围之内建房。确需在文物保护单位保护范围线建设控制地带内建房的，必须保证文物安全，并将建房方案送文物行政管理部门提出审核意见。

第八条 禁止占用基本农田建房，尽量避免占用耕地建房。

第九条 合理避让山体滑坡、泥石流、危岩、塌陷等地质灾害易发区或次生灾害隐患易发地段及影响区域。

### 第三章 农房建设审批

第十条 农房建设审批，必须遵循以下原则：

(一) 规划先行原则。根据新农村建设要求，在符合土地利用总体规划的前提下，按照因地制宜、有利生产、方便生活、合理布局、配套建设、协调发展的原则编制村庄规划，按规划审批宅基地。

(二)“一户一宅”原则。农村村民一户只能拥有一处不超过标准的宅基地。农村村民出卖、出租住房后，再申请宅基地的，不予批准。

(三)依法报批原则。村民新建、改建、房屋应按相关法律法规及本办法的规定申请报批。未依法取得建设用地批准手续的宅基地，不得开工建设。

(四)耕地保护原则。农村村民建住宅应当与旧村改造、土地整理、宅基地复垦相结合，充分利用原有宅基地及村内空闲地、废弃地建住宅，严格控制占用耕地，严禁占用基本农田。

第十一条 农房建设可采取自主建设、联合建设和统一建设等方式。乡(镇)人民政府引导和鼓励村民在规划的村民居住点集中建设。

第十二条 村民一户只能拥有一处不超过规定标准的宅基地，宅基地面积标准为每人30平方米，3人以下按3人(含3人)计算，5人(含5人)以上的户按5人计算。建房户人口以公安部门颁发的户口簿中的农业户口人数为准，未注销户口的死亡人口不予计入建房人口数。

改建住宅所占的土地面积应当连同原宅基地一并计算，不得超过控制规模。

第十三条 建筑楼层不得超过三层。3人以下(含3人)户建筑面积不得大于180平方米，4人户建筑面积不得大于240平方米，5人及以上户建筑面积不得大于300平方米。

第十四条 具有下列情形之一的本村本社村民可在村庄规划区内申请建房：

(一) 原有房屋破旧或垮塌无其他居住场所的；  
(二) 无宅基地或人均居住面积少于 40 m<sup>2</sup>的；  
(三) 经鉴定原住房属于 D 级危房或因地质灾害需搬迁且无其他居住场所的；

(四) 多子女家庭，原有宅基地面积低于规定标准，有子女已达婚龄，确需分居另行建房的；

(五) 外来人口落户，成为本集体经济组织成员，没有宅基地的；

(六) 因发生或者防御自然灾害或因村公共设施和公益事业建设，需要搬迁的；

(七) 因城乡规划、重点工程建设或因社会公共利益需要进行拆迁的；

(八) 经县级以上人民政府批准回原籍落户定居，确无住宅的；

(九) 其它符合国家法律、法规和政策规定需要建房的。

第十五条 在村庄规划区内使用原宅基地进行改建的，申请人应当持以下资料向乡(镇)人民政府提出申请，经审查合格后，核发乡村规划许可。

(一) 原有宅基地批准文件或者原宅基地使用证明；

(二) 经村(居)民委员会签署同意意见的建房申请，并提

供家庭成员的户口簿、身份证。

(三) 提供符合要求的农村住房建设方案图或施工图。

第十六条 在村庄规划区内需占用农用地作为宅基地建房的，申请人应当持以下资料向乡（镇）人民政府提出申请，经乡（镇）人民政府初审并签署意见后，报县自然资源局审查，合格后核发乡村建设规划许可证。

(一) 经村（居）民委员会签署同意意见的建房申请；并提供家庭成员的户口簿、身份证；

(二) 县自然资源局出具的农用地转用审批意见。

(三) 符合要求的农村住房建设方案图或施工图。

(四) 提供村集体经济组织或者村民委员会出具的拟占用农用地的情況说明。

申请人自取得乡村建设规划许可证两年内，办理用地审批手续和开工手续，在规定时间内未办理的，乡村建设规划许可证自行失效。

地质灾害易地搬迁户申请占用农用地作为宅基地建房的，还需提供县政府批准的地质灾害易地搬迁户花名册。

第十七条 在村庄规划区外建房的，使用原宅基地进行改建的，申请人应当持以下资料报经乡（镇）人民政府批准。

(一) 原有宅基地批准文件或者原宅基地使用证明。

(二) 经村（居）民委员会签署同意意见的建房申请，并提供家庭成员的户口簿、身份证。

(三) 提供符合要求的农村住房建设方案图或施工图。

第十八条 在村庄规划区外需占用农用地作为宅基地建房的，申请人应当持以下资料报经乡（镇）人民政府批准。

(一) 经村（居）民委员会签署同意意见的建房申请，并提供家庭成员的户口簿、身份证。

(二) 县自然资源局出具的农用地转用审批意见。

(三) 提供符合要求的农村住房建设方案图或施工图。

第十九条 村民申请农房建设，在取得相关批准手续后，须经乡镇规划建设管理机构工作人员现场放线后方可开工建设。已办理审批手续占用耕地的农村宅基地，连续两年未使用的，经原批准机关批准，由县人民政府无偿收回另行安排利用。

第二十条 新占农用地作为宅基地建房的，原宅基地必须退还复耕。

#### 第四章 农房设计和施工

第二十一条 农房设计应满足《四川省农村居住建筑设计技术导则（试行）》《四川省农村居住建筑抗震技术规程》等相关技术要求。

第二十二条 县住建局组织设计符合当地实际的农房建设方案图和施工图，供村民建房选用。

第二十三条 农房建设必须由具备相应施工资质的施工单位或具有资质的村镇建筑工匠施工。

第二十四条 乡（镇）人民政府、村（居）民委员会应加强

农房建设施工质量安全监管；县住建局应对农房建设提供咨询服务及技术指导，开展农房建设相关法律知识的宣传培训。

## 第五章 法律责任

第二十五条 村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建房的，由县自然资源局责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用土地上新建的房屋，逾期不拆除的依法拆除。

超过批准数量占地的，多占的土地以非法占用土地论处。

第二十六条 非本集体经济组织成员未依法取得集体土地建房的，由县自然资源局责令退还土地，依法拆除土地上新建的房屋。

第二十七条 在村规划区内未依法取得乡村规划许可或未按照乡村规划许可的规定进行建房的，由乡（镇）人民政府责令停止建设、限期改正；逾期不改正的、未按图施工的，可以依法拆除。

第二十八条 县自然资源局、县住建局、乡（镇）人民政府、村（居）民委员会工作人员在农房建设审批、监管过程中弄虚作假、徇私舞弊、滥用职权、玩忽职守，尚不构成犯罪的，依法给予党纪政务处分；构成犯罪的，依法追究法律责任。

## 第六章 附则

第二十九条 本办法在施行过程中，各部门职能职责有调整的，依照调整后的职能职责负责相关工作。

第三十条 本办法由县住建局、县自然资源局负责解释。

第三十一条 本办法自印发之日起施行。有效期五年，期满自行废止。在有效期内，法律、法规、规章或上级规范性文件另有规定，或已按程序对本意见作出修改、废止、失效的决定，从其规定或决定。