

新疆维吾尔自治区农村住房建设管理条例》

(征求意见稿)

第一章 总则

第一条 【立法目的和依据】 为了促进乡村振兴战略实施，改善农村人居环境，规范农村住房建设和管理，提高农村住房建设质量。根据有关法律、法规的规定，结合自治区实际，制定本条例。

第二条 【适用范围】 自治区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，适用本条例。

本条例所称农村村民（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。

本条例所称农村住房，是指村民在其宅基地上建设的住宅房屋。

第三条 【住房建设原则】 农村住房建设应当遵循规划先行、节约用地、一户一宅、保障安全的原则，符合耕地和生态环境保护要求，体现当地历史文化、地域特色和乡村风貌。

第四条 【县级以上政府职责】 县级以上人民政府加强本行政区域内农村村民住宅建设管理工作的领导，明确管理机构，落实管理人员，将农村住房建设纳入国土空间规划，并将村庄规划和农村住房建设图集编制、集中居住区公共配套设施建设、相关奖励和补助、执法管理等经费纳入本级财政预算。

第五条 【部门职责】 县级以上人民政府住房和城乡建设主

管部门负责农村住房建设的设计、住房和城乡建设主管部门负责农村住房设计和建设指导、建筑风貌引导和农村住房使用安全监督管理等有关工作；县级以上人民政府自然资源主管部门负责农村住房建设的规划、农用地转用、房屋权属登记等监督管理工作；县级以上人民政府农业农村主管部门负责农村住房建设的宅基地监督管理工作；公安、文物保护、林业、水利、电力等其他主管部门，按照各自职责，共同做好农村住房建设管理有关工作。

第六条 【乡镇政府职责】乡镇人民政府具体负责农村住房建设的管理、服务和监督工作，根据法律、法规授权以及县级人民政府有关主管部门的委托，实施农村住房建设有关行政审批和监督管理。

第七条 【村委会职责】村民委员会在乡镇人民政府指导下拟定有农村住房建设自治管理内容的村规民约，经村民会议或者村民代表大会讨论通过后实施；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；协调开展农村宅基地的腾退、调整和有偿使用；对农村住房建设中的违法行为及时劝阻，并向乡镇人民政府报告。

第二章 规划与用地

第八条 【规划编制】乡镇人民政府应当组织编制村庄规划。编制村庄规划应当充分考虑农村生产生活的实际需求、农村人口数量和变化趋势、宅基地现状和使用标准等情况，统筹安排宅基地用地，合理确定农村居民点的分布、范围、规模和配套

设施。村庄规划应当对村民住宅建设布局，建筑风貌，房屋间距、层数和高度以及基底面积和高度等作出规范。

村庄规划须报自然资源主管部门批准，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，经原审批机关批准后，依照法定程序组织修改。

第九条 【建设规划要求】农村住房建设应当符合国土空间规划，科学选址，充分利用村内原有宅基地、空闲地以及其他未利用地；位于自然保护区、风景名胜区或者传统村落等区域的，应当符合有关保护规划。确需占用农用地的，应当依法办理农用地转为建设用地审批手续。

第十条 【避让区域】农村住房建设应当避让下列区域：

- （一）永久基本农田；
- （二）自然保护区的核心区；
- （三）生态保护红线范围；
- （四）饮用水水源一级保护区；
- （五）文物保护单位保护范围；
- （六）行洪、泄洪通道，堤防和护堤地；
- （七）公路建筑控制区和铁路建筑限界范围；
- （八）地下电缆、光缆通道保护范围；
- （九）变电设施、输电线路保护范围；
- （十）地质灾害隐患区、山洪灾害危险区；
- （十一）法律、法规禁止建设住房的其他区域。

第十一条 【住房面积和建设标准】农村村民一户只能拥有一处宅基地。设区的市、自治州和县（市）人民政府依据有关

法律、法规规定和当地实际，制定和公布农村住房建设标准，严格控制建筑层数和建筑高度。

现有宅基地面积在规定标准之内，且住房建设符合规划要求的，可以在原址新建、扩建或者重建，不得易地新建。

第三章 申请与审批

第十二条 【申请条件】村民符合下列条件之一的，可以户为单位申请住房建设：

- （一）具备分户条件，确需另立户建设住宅的；
- （二）因地质灾害搬迁、新村建设等原因需要统一规划批准使用宅基地的；
- （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）现有住房经鉴定属于危房需要拆除的；
- （五）自愿退出原有宅基地到集中居住区新建住房的；
- （六）法律、法规规定可以申请住房建设的其他情形。

第十三条 【审批流程】建房村民向村民委员会提出建房申请，经村民委员会审核同意并公示无异议，直接向乡镇人民政府申请，或者由村民委员会代为向乡镇人民政府申请用地规划许可及宅基地审批。

乡镇人民政府应当自收到村民申请建房相关材料之日起5个工作日内，组织有关单位和人员进行现场核查对符合法定条件及标准的，予以批准核发农村宅基地批准书和乡村建设规划许可证，对不符合法定条件及标准的，不予批准并书面告知申

请人且说明理由。

村民应当按照审批要求建房。未经批准，不得建房。

第十四条 【新建房屋申请材料】村民申请建房，应当持下列材料向村民委员会提出申请：

（一）建房申请书；

（二）建房审批表；

（三）申请人身份证和户口簿；

（四）有资质的机构出具的住宅建设工程设计方案或者住房建设部门提供的设计图。

拆旧异地新建房屋的，需提供原宅基地使用权证明和同意自愿退出原宅基地、按规定复垦并交由集体经济组织调剂处理的承诺书。

第十五条 【在原宅基地申请建房所需材料】在乡镇、村规划区内使用原有农村住房宅基地进行农村住房建设的，村民应当持下列材料向村民委员会提出申请：

（一）建房申请书；

（二）建房审批表；

（三）申请人身份证和户口簿；

（四）原有宅基地批准文件或者宅基地使用证明；

（五）有资质的机构出具的住宅建设工程设计方案或者政府提供的设计图。

第十六条 【在农用地、未利用地申请建房所需材料及审批流程】在乡镇、村规划区内需占用农用地或者未利用地作为宅基地建设农村住房的，申请人应当向村集体经济组织或者村民

委员会提出建房申请。经村民会议或者村民代表大会讨论通过后，申请人应当持以下资料向乡镇人民政府提出书面申请，经乡镇人民政府依据乡镇、村规划初审并签署意见后，报县（市、区）自然资源主管部门审查，合格后核发乡村建设规划许可证：

- （一）户籍证明；
- （二）符合要求的农村住房建设方案图或者施工图；
- （三）村集体经济组织或者村民委员会的书面意见；
- （四）需占用农用地的，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况说明。

核发乡村建设规划许可证后，依法办理用地审批手续。

县（市、区）自然资源主管部门可以委托乡镇人民政府核发乡村建设规划许可证。

第十七条【不予批准的情形】村民申请建设住房，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）不符合国土空间规划、村庄规划的；
- （三）不符合划定的住房建设用地范围要求的；
- （四）不符合宅基地选址要求、用地面积标准的；
- （五）不符合一户一宅规定的；
- （六）原有房屋出售、出租、赠与他人或者改作生产经营用途的；
- （七）原有住房被征收或者因扶贫搬迁等原因已经按照有关规定予以安置的；
- （八）所申请的宅基地存在权属争议的；

(九) 有违法建设农村住房行为尚未处理结案的;

(十) 申请人属于政府集中供养的特困人员的;

(十一) 申请人离婚, 对农村宅基地及其住房权益未处置完毕的;

(十二) 申请另址新建住房, 未签订退出原有宅基地协议的;

(十三) 法律、法规规定不予批准的其他情形。

第十八条 【规划许可证期限】 申请人取得乡村建设规划许可证之日起, 2 年内应实施农村村民住房建设, 在规定期限届满前 30 日内, 村民可以向原审批机关申请延期一次, 延长期限不得超过 2 年。逾期不建设且未申请延期的, 乡村建设规划许可证自行失效。

第四章 建设与管理

第十九条 【农村住房设计】 农村住房设计应当满足国家及自治区发布的农村居住建筑设计技术规范和标准, 达到当地抗震设防要求。

县(市、区)住房和城乡建设主管部门, 应当组织设计符合当地实际的农村住房建设设计图和施工图, 供建房村民选用。农村住房建设通用图集应当免费提供。建房村民直接委托有资质的建筑设计单位或者具有建筑、结构工程师等专业技术资格或者职称的人员进行设计并出具施工图的, 县级住房城乡建设主管部门要对施工图进行审核, 确保农村住房设计符合相关技术规范和标准。

第二十条 【放线服务】建房村民取得宅基地用地批准文件和有关规划许可证以及农村住房设计图纸后，由乡镇人民政府、街道办事处免费提供放线服务。乡镇人民政府、街道办事处应当自收到建房村民放线服务申请之日起7个工作日内，按照宅基地用地批准文件和有关规划许可证确定的宅基地位置和允许建设的范围进行放线。

第二十一条 【施工主体】除法律、法规另有规定外，农村住房建设不需要办理建筑工程施工许可证。建设非低层农村住房的，建房村民应当委托建筑施工企业施工；建设低层农村住房的，可以委托具有相应技能的农村建筑工匠施工。

建房村民应当与建筑施工企业或者农村建筑工匠签订施工合同，明确双方的权利义务，约定农村住房保修期限和保修责任。法律、法规对住房保修期限和保修责任另有规定的，从其规定。自治区住房和城乡建设主管部门负责制定农村住房建设施工合同示范文本。

鼓励为建房施工人员购买建筑意外伤害保险。

县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门应当对农村建筑工匠免费提供专业技能、安全知识等培训，并建立信用档案。

第二十二条 【施工主体责任】建筑施工企业或者农村建筑工匠对农村住房建设的施工质量负责，应当按照设计图纸、施工技术标准 and 操作规程施工；在施工中采取安全施工措施，确保施工安全。

农村建筑工匠或者建筑施工企业不得为未取得规划许可、用地审批或者违反规划许可、用地审批规定的农村村民进行住

房建设，不得将农村住房建设项目违法分包或转包给他人。

第二十三条 【建筑材料要求】农村住房建设应当使用符合国家和省规定标准的建筑材料、建筑构（配）件和设备。

建筑施工企业或者农村建筑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。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，建筑施工企业或者农村建筑工匠应当劝阻、拒绝。

鼓励农村住房建设推广应用建筑墙体保温和太阳能光热、光伏等绿色建筑技术。

第二十四条 【农村住房建设监管】住房与城乡建设主管部门和乡镇人民政府、街道办事处对农村住房施工质量和安全实施监督检查时，有权采取下列措施：

- （一）要求被检查的个人和单位提供有关资料；
- （二）进入农村住房施工现场进行检查；
- （三）发现有影响农村住房质量安全的问题时，责令改正。

乡镇人民政府应当会同村民委员会开展现场施工安全管理巡查，形成检查记录，并提供咨询服务和技术指导。

建房村民、农村建筑工匠和建筑施工企业应当配合县级人民政府住房和城乡建设主管部门、乡镇人民政府依法开展监督检查，不得拒绝或者阻碍。

第二十五条 【竣工验收】房屋竣工后，建房村民应当将竣工验收时间提前告知或者经由村民委员会告知乡镇人民政府，并提出用地和规划核实申请。乡镇人民政府应当在收到核实申请之日起 5 个工作日内，及时安排工作人员到场检查核实。核

实合格的，出具核实证明。

建房村民收到核实证明后，应当会同建筑施工企业或者农村建筑工匠根据竣工质量验收办法进行验收。经验收合格后，方可投入使用。

第二十六条 【不动产登记】竣工验收合格的，建房村民应当将建房资料在 30 日内报村民委员会，由村民委员会报乡镇人民政府统一存档，村民按照规定申请办理不动产登记。

第二十七条 【安全隐患排查】县（市、区）住房城乡建设主管部门应当指导乡镇人民政府落实农村住房安全监督管理职责，建立安全巡查制度，开展危险住房安全排查。

乡镇人民政府应当建立农村住房安全日常检查制度，制定农村住房安全应急预案，逐步建立房屋所有权人、使用人、村民委员会与乡镇人民政府、住房城乡建设主管部门协调联动的监督管理机制。

第二十八条 【房屋安全整改】乡镇人民政府对排查发现的安全隐患问题应当逐一列出清单并通告相关村民委员会，建立隐患问题数据库，有针对性地制定整改措施；督促房屋所有权人、使用人落实整改责任、整改措施和整改时限。

第二十九条 【档案管理】县级住房城乡建设主管部门和乡镇人民政府应当建立信息数据平台，形成电子档案数据库，建立科学规范的农村住房建设档案管理体系。

第五章 法律责任

第三十条 【责任指引】违反本条例的行为，法律、法规、

规章已有处罚规定的，从其规定。

第三十一条 【村民法律责任】 村民违反本条例第十四条、第十五条、第十六条、第十七条规定，在禁止建房区域建房或者未经审批擅自建房、未依据审批要求建房的，由乡镇人民政府按照《中华人民共和国城乡规划法》的有关规定处理。

建房村民未按照本条例规定组织竣工验收，或者未经竣工验收合格将农村住房投入使用的，由住房与城乡建设主管部门或由乡镇人民政府责令限期改正；逾期不改正的，处施工合同价款百分之二以上百分之四以下罚款，但罚款最高额不超过3万元。

第三十二条 【施工主体法律责任】 建筑施工企业或者农村建筑工匠有下列行为之一的，由县（市、区）住房和城乡建设主管部门或者乡镇人民政府依法责令限期整改；情节严重的，县（市、区）住房和城乡建设主管部门可以对主要责任人处以2000元以上5000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）未按照建设规划、设计图纸、施工技术标准、操作规程或者无图施工的；

（二）为未取得规划许可、用地审批或者违反规划许可、用地审批规定的农村村民进行住房建设的；

（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）不接受监督管理或者发现安全隐患不及时整改，造成质量安全事故的；

(五) 农村住房竣工后，未依照本条例规定参加竣工验收的。

第三十三条 【工作人员的法律责任】县级以上人民政府有关部门和乡镇人民政府及其工作人员，有下列情形之一的，依照有关规定追究相关人员责任：

- (一) 未按照规定编制或者修改村庄规划的；
- (二) 对符合法定条件的申请人拒不受理或者未按规定受理申请、核发乡村建设规划许可证的；
- (三) 未按照规定免费提供放线服务的；
- (四) 未按照规定进行规划、用地核实的；
- (五) 未按照要求建设配套设施和公共服务设施的；
- (六) 未按规定履行监管指导责任造成重大质量安全事故、财产损失的；
- (七) 其他违反法律法规的行为。

六 附则

第三十四条 本条例自 年 月 日起实施。

第三十五条 农村牧区宅基地的管理参照本条例。