

中共进贤县委办公室

进办字〔2022〕72号

县委办公室 县政府办公室 关于进一步加强农民建房管理工作的通知

各乡镇党委和人民政府，县城市社区党工委和管委会，县委各部门，县直各单位，各人民团体：

为严格执行《南昌市农村村民住房建设管理条例》，切实加强全县农村住房建设管理，努力实现农村住房建设管理规范有序，建筑风貌管控有效，建房质量安全监管有力。现将有关事项通知如下：

一、严格部门责任

县农业农村局（农房办）负责全县农村村民住房建设和宅基地改革、管理、统筹、协调等工作，开展农村住房建设常态化监

管工作。

县自然资源和规划局负责村庄规划监督管理，指导乡镇实施乡村建设规划许可，依法办理农用地转用审批手续。

县住房和城乡建设局负责指导和监督农村住房建设质量及安全管理等工作。

县林业局负责所涉及的乡村农民住房建设占用林地的监督管理工作。

县水利局负责所涉及的乡村农民住房建设有关水域保护、圩堤安全保护范围监督管理工作。

县公路、交通运输部门负责国省道、县乡道道路安全退让范围监督管理工作。

县发展改革、财政、生态环保、城市管理、公安、民政、文化、应急管理等部门和驻县相关单位，应按照各自职责做好农村住房建设监督管理工作。

各乡镇政府是农村住房建设管理工作的责任主体。乡镇党委书记为第一责任人，乡镇长为主要责任人，分管领导为具体责任人，并成立农村住房建设管理工作领导小组，下设办公室，具体负责农村住房建设审批、发证和批后监管，协调处理农村宅基地改革和管理的各项工作。

各村委会负责受理农村住房建设报批，对辖区内的村民建房进行监督，第一时间发现各类违规建设行为，及时制止上报并主动处理。

二、严格服务措施

1.规范证件管理。《农村宅基地批准书》《乡村建设规划许可证》分别由县农业农村部门和县自然资源部门统一印制。

2.落实放管服要求。农村宅基地批准、乡村建设规划许可统一由乡镇人民政府实施。

3.统筹“一站式”服务管理。农村住房建设严格落实乡镇主体责任。县自然资源服务中心等相关单位，要在乡镇党委政府的统一领导下，实行合署办公，坚决落实一个窗口受理，并联审批、限时办结的“一站式”服务措施。

三、严格规划审批

1.农村住房建设必须符合土地利用总体规划和村庄建设规划暨国土空间规划。乡镇人民政府不得在规划范围外审批农民建房（国土空间规划未编制实施前，各乡镇可依据原土地利用总体规划和村庄规划实施）。交通、水利、电力、通信等职能部门应各司其职，严格按照国家规范标准要求，对所涉及的住房建设严把审批关。

2.农村住房建设尽量利用原有宅基地或村内空闲地和荒山荒坡，严禁占用基本农田。

3.严禁在河湖圩堤安全管理范围内审批农民建房，原有范围内的房屋只拆不建、宅基地按规定有序退出。

4.沿高速公路、国道两侧各100米范围内，沿省道两侧65米范围内，不得审批建设新村庄和住房。老村庄只能拆旧建新，与

现有房屋左右齐平。

县道、乡道公路两侧建筑控制范围：从公路用地外沿向外（马路边沟外沿）的距离标准为县道不少于 15 米，乡道不少于 10 米，新建村庄不少于 20 米。老村庄拆旧建新和补缺的，在不影响总体规划和交通安全的前提下，报县农房办及相关部门备案后组织实施，禁止“开天窗”。

军山湖等滨湖地区按国家相关规划和《南昌市军山湖保护条例》等有关规定执行。

5.在电力线路建设控制范围内不得批准农民建房。

（1）各电压等级，架空电力线路的保护区范围（自导线边线向外侧水平延伸并垂直与地面所形成的两平行面内的区域，在一般地区各级电压导线的边线延伸距离）如下：

1-10 千伏 5 米 35-110 千伏 10 米

154-330 千伏 15 米 500 千伏 20 米

（2）地下电力电缆线路保护区，指地下电力电缆线路向外每侧延伸形成的两平行线内的区域，每边向外侧延伸的距离应不少于 3 米。

（3）沿铁路平线两侧建房，距最外侧轨道中心线的距离不得少于 30 米，沿线路支线、专用线两侧新建建筑物不得小于 15 米，在铁路口附近进行建设应当符合线路道口管理规定。

6.在村庄规划区域内，新建房屋必须依次审批，有序建设。新建房屋与原有建筑物控制距离不得超过 20 米，严禁“开天窗”审

批建房。

四、严格建房标准

1.“一户”的认定，符合以下4种情形之一的可以认定为“一户”。

(1) 夫妻与未达到法定婚龄子女同住的为一户。

(2) 有兄弟姐妹的，其中一人应与其父母为一户，其余兄弟姐妹达到法定婚龄或结婚后可申请分户（外嫁女除外）。

(3) 是独生子女的，结婚后可以继续与父母为一户，也可单独立户。

(4) 离异后无房一方再婚且配偶无房的可为一户。

2.一宅的认定，由村民自行向村委会申报，经村委会组织公示后无异议的，由村委会出具意见报乡镇人民政府审核。各乡镇人民政府要按照“以成员认定，以户取得”的原则，进一步完善以户为单位取得宅基地分配资格的具体条件和认定规则，不以户籍分户登记作为宅基地分配的前置条件。

3.其他情形符合分户建房条件，但未分开居住的，其实际使用的宅基地没有超过分户后建房用地合计面积标准，且实际使用的建筑面积，没有超过分户后建房合计建筑面积标准的住宅，在符合村庄整体风貌或整治后与周边环境相协调的情况下视为多户合并建房，每户可以定位一户一宅。

4.农村村民一户只能拥有一处农村宅基地，农村村民住房建设不得占用永久基本农田，确需占用农用地的，每户农村宅基地面积不得超过一百二十平方米；占用原有农村宅基地或者空闲地的，

每户农村宅基地面积不得超过一百八十平方米。

5.农村村民每户住房建筑占地面积不得超过一百二十平方米（建筑占地超过一百二十平方米的多户合建住房需报县农房办审核），建筑面积（含附属用房）不得超过三百五十平方米，住房层数不得超过三层，住房檐口高度不得超过十一米。

村民建新房必须拆旧房，消除“一户多宅”现象。新建住房门前应及时硬化，所有住宅不得新建围墙，一经发现，依法依规拆除。

五、严格审批程序

1.农村村民符合下列条件之一的，可以以户为单位申请住房建设：

- （1）无自有住房或者现有住房人均建筑面积低于三十平方米的；
- （2）住房依法被征收的；
- （3）因灾害、政策性移民等，需要搬迁安置的；
- （4）退出原有农村宅基地向中心村、集镇或者农村村民集中建房点集聚的；
- （5）现有住房经鉴定属于危房需要拆除的；
- （6）为改善居住条件等需要拆旧建新的；
- （7）经批准户口由外地迁入本村无住房的。
- （8）户口不在本村，但长期在本村居住的无工作单位、无住房、且履行了本村集体经济组织义务，并征得本村小组三分之二村民同意，报县农房办审核通过的。
- （9）法律、法规规定可以申请住房建设的其他情形。

农村村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，原有住房和农村宅基地经依法处置后，可以申请新的农村宅基地建房。

2.有下列情形之一的，农村村民住房建设用地申请不予批准：

- (1) 不符合国土空间规划、村庄规划的；
- (2) 一户多宅的；
- (3) 现有农村宅基地面积能够满足分户后面积标准的；
- (4) 申请的住房建设用地存在权属争议的；
- (5) 原有住房被征收后已经补偿安置的；
- (6) 申请人出卖、出租、赠与或者其他形式转让农村宅基地使用权及其住房的；
- (7) 申请人将现有住房改作非生活居住用房的；
- (8) 申请人有违法用地、违法建设行为未处理结案的；
- (9) 申请人属于政府集中供养的特困人员的；
- (10) 申请人离婚，对农村宅基地及其住房权益未处置完毕的；
- (11) 法律、法规规定不予批准的其他情形。

3.农村村民住房建设应当依法取得《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》；涉及占用农用地的，依法办理报批手续。经批准的宅基地，两年不建住宅的原批准文件失效，遇有特殊情况的可申请延续，经批准后可延续一期（两年）。

4.符合宅基地申请条件的村民，以户为单位向所在村民小组提出宅基地建房书面申请，村民填写《农村宅基地建房规划许可申

请表》《农村宅基地使用承诺书》。

村民小组收到申请后提交村民小组会议讨论，讨论通过后，将村民申请，村民小组会议记录等材料提交村级组织审查，没有分设村民小组的宅基地建房申请等事项统一由村级组织办理，村民直接向村级组织提出申请。

村级组织审查申请材料是否真实有效，将村民申请理由拟用地位置和面积、建房标准，相邻权利人意见等提交村民会议讨论，讨论通过后将讨论结果进行公示，公示时间不少于7个工作日，公示无异议或异议不成立的，由村级组织签署意见与相关材料一并报乡镇人民政府住房建设管理工作领导小组办公室。

5.乡镇农村住房建设管理工作领导小组办公室收到村级申请后十个工作日内，组织自然资源部门和所涉及的相关部门进行现场勘查，经审核符合批准条件的，现场填写《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》，各涉及部门应当在审批表中签署意见并提交会议联审。

根据会议联审结果，经乡镇政府主要领导审核通过后，及时发放《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》，对审核没有通过的及时告知村级组织。

6.乡镇人民政府应当将农村村民住房建设审批的事项、依据、条件、数量、程序、期限以及需要提交的全部材料的目录和申请示范文本等在公共场所公示，并定期公开农村村民住房建设审批结果。

禁止要求农村村民提交没有法律、法规依据的申请材料，可以通过政府部门之间的核实、信息共享获得的有关证明等材料，不得要求农村村民提交。

禁止增设有法律、法规依据的前置审查条件，需要其他部门审查出具意见的，由乡镇人民政府衔接办理，不得要求农村村民提供。

7. 乡镇人民政府应建立农村村民住房建设规划许可和农村宅基地批准管理台账，并及时将审批结果报县农业农村局（农房办）和县自然资源和规划局备案。

六、严格管理措施

1. 有效规范约束行为。乡镇人民政府在审批住房建设手续过程中，建房户应当就拆旧建新、退出原有宅基地、拟用地面积、建筑面积、建筑风貌、门前硬化、建筑垃圾清理等作出承诺。乡镇政府要依法采取必要措施加以约束和规范。

2. 加强建筑质量安全管理。各乡镇要在住房建设管理部门的业务指导下，加强农村建筑工匠的技能培训工作，引导农村建房施工由施工企业承担或由经过技能培训的农村建筑工匠承建。通过签订统一制定的合同落实施工质量安全责任。鼓励不同工种农村建筑工匠合伙组建建筑业务承包企业专业从事农村住房建设施工。

3. 强化村民自治管理。村委会要积极推动村民理事会参与农村住房建设自治管理，积极探索和大力推广通过制定村规民约、与建房户签订建房协议、采取经济手段等措施，加强农村住房规划

建设和质量安全等环节的全过程管理。

七、严格管控风貌

1.服务支撑：一是加强宣传发动。各乡镇要充分利用各种渠道广泛宣传发动，提高农民对推广新型住宅建设的思想认识。二是加强户型设计推介。各乡镇要在深入调研吸收农民意见的基础上挑选出外观造型简洁、建筑工艺简化、实用功能完备、能够较好满足农民建房需求的户型供农民选择使用。三是组织专业技术人员，定期深入现场进行技术指导。

2.政策扶持：一是积极争取新农村建设、秀美乡村建设等项目，让老百姓有更多的获得感。二是用好乡村振兴政策，加大农村基础设施建设，让老百姓有更多的幸福感。三是在符合政策要求的基础上，涉农项目向积极参与新户型住宅建设的村庄、农户给予倾斜，让老百姓有更多的满足感。

3.统筹推进：一是试点先行、典型引领。做到因地制宜，彰显特色，防止出现千遍一律，千村一面。二是尊重历史、留住乡愁。坚持传承历史文化与塑造现代风貌相结合，即重视传统村庄和历史建筑的保护利用，又合理运用现代技术和生态环保材料，体现时代特色。三是统筹规划设计、统一户型标准，整体推进村庄建设，打造一批可复制可推广的样板村样板房，让村庄建设更美丽。

八、严格施工管控

为有效扼制农村住房建设违规行为，切实把问题消除在萌芽状态，所有新建住房必须做到：

1.开工放线到场。经批准建房的农户应当在开工前书面向乡镇政府申请开工放线，乡镇住房建设管理工作领导小组办公室，应当在收到农户申请三个工作日内，组织相关工作人员实地放线，按照审批规定划定用地范围并钉桩放线。要及时发放公示牌，公示牌的内容要与批准证书的内容一致，并告知举报电话接受社会监督。

2.基础建设完工验线到场。乡镇住房建设管理工作领导小组办公室，应当在预定的日期内进行基础验线，现场查看放线资料，发现位置偏移或超出放线范围等情况的，应立即停止施工，限时整改到位。

3.建设过程监管到场。对所有在建房屋，必须做到每周一覆盖，发现违规行为，立即停止建设，并限期拆除，逾期未拆除的由乡镇政府依法进行强制拆除。

4.建设完工验收到场。农房建设完工后，由建房户提交验收书面申请，乡镇住房建设管理工作领导小组办公室，应当在收到农户申请五个工作日内，组织相关工作人员完成验收，验收合格的出具《农村宅基地和建房规划许可验收意见表》，不合格的必须按要求进行整改。

九、严格常态监管

1.加快建设信息化管理平台。依托农村互联网工程，整合共享现有管理信息资源，建立动态监管信息系统，实现在建农房全过程监管，努力提高服务水平和管理效率。

2.建立违法违规举报制度。各乡镇政府及县农业农村局应设立并向社会公布农村建房违法行为举报信箱、网站、电话等，明确专门人员受理投诉举报，及时开展调查处理。制订举报奖励制度，引导公民和其他社会组织积极行使举报权利，动员农民群众参与农村建房日常监管。对农村建房违法行为举报属实的，对举报人予以适当经济奖励。对农村建房违法行为人录入失信管理平台，并不得评为文明星级户。

3.加强执法队伍建设。各乡镇要高度重视乡镇执法队伍建设，健全规章制度，保障工作经费，确保工作有人干。参与执法人员要尽量使用有综合执法证的公职人员，确保执法公正文明。

4.加强巡查不松懈。各乡镇巡查人员要坚持做到每日必巡，每处必询，每村必到，每周全覆盖，切实做到巡查监管全方位、无缝隙、不留死角，确保辖区内农民建房健康有序发展。

十、严格督查督办

1.建立评分考核制度

农民建房违法违规行为实行评分制考核（评分细则附后），以县农业农村局（农房办）实时督查督办为依据，按月考评并公布考评结果，并送县委组织部。

2.建立通报制度

（1）当月出现1处（次）（含）以上或扣除6分（含）以下的乡镇在农房办工作群内通报并限时整改。

（2）当月出现2处（次）（含）以上或扣除7分（含）以上

农民建房违法违规行为整改不及时不到位的乡镇，视情况在县政府常务会上进行通报。

3.建立考核问责制度

(1)对月度考评后三位的乡镇，由农业农村局主要领导约谈乡镇分管领导。

(2)对连续二次月度考评后三位的乡镇，由县分管领导约谈乡镇主要领导。

4.强化执纪问责

对出现占用基本农田的违法用地行为、未批先建的违章建筑、发放不符合土地利用总体规划和村庄建设规划而颁发的证件；对遏制农村新增乱占耕地建房行为组织、监管不力，对相关问题未能及时发现、及时制止、及时处置的，或存在压案不查、隐瞒不报、失职渎职等不作为、乱作为的，要严肃追究相关单位和责任人责任。国家公职人员特别是党员领导干部涉及违法占用耕地建房，或者参与、组织强占多占耕地建房的，要依纪依法及时移送纪检监察机关处理。

附件：进贤县农民建房和宅基地改革管理考核评分细则

中共进贤县委办公室

进贤县人民政府办公室

2022年10月11日

附件

进贤县农民建房和宅基地改革管理考核评分细则

项目	考核内容	评分标准	考核办法	扣分项目	得分
制度建设 (10分)	1.制定管理措施(办法) 2.组建监管队伍 3.建立乡村联防体系 4.公开办事流程	缺一项扣2.5分	查资料 看公榜		
信息管理 (30分)	1.上报月度报表(纸质版和电子版) 2.上报工作动态(每月不少于2次) 3.上传巡查视频、图片(每周不少于2次) 4.完成上级要求的其他群报信息	1.月报表缺(漏)一样扣2分 2.报送工作动态缺一次扣2分 3.发送巡查视频(图片)缺一次扣0.5分 4.群报信息未按时完成每次扣1分	查台账 看现场 统计工作群		
建设管理 (50分)	1.设立公示牌 2.落实“四到场” 3.少批多建 4.未批先建 5.开天窗 6.乱占耕地 7.新建围墙	1.缺公示牌每户扣1分 2.“四到场”缺一项扣2分 3.少批多建每处扣2分 4.未批先建每处扣5分 5.开天窗每处扣10分 6.乱占耕地每处扣20分 7.新建围墙每处扣4分	看现场查记录		
信访管理 (10分)	1.上访 2.举报 3.依规处理	上访、举报每次扣2分 未依规处理每次扣4分	查上访资料 看现场 整改		

中共进贤县委办公室

2022年10月20日印发