

岳阳市农村住房改扩建管理办法

(征求意见稿)

第一章 总 则

第一条 为贯彻落实《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）精神，规范我市农村住房改扩建管理，保障农村村民居住权益和住房安全，根据《中华人民共和国城乡规划法》《村庄和集镇规划建设管理条例》《湖南省农村住房建设管理办法》《岳阳市农村村民住房建设管理条例》等法律法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 在本市行政区域内农村宅基地上改建、扩建村民住房的建设活动及其质量和安全监督管理，适用本办法。

第三条 本办法所称改建，是指不增加农村住房建筑体量，需改进其使用安全性能、改善其使用功能、改变其使用目的，而对原有住房进行改造的建设活动。

本办法所称扩建，是指在原有农村住房基础上加高加层和增加建筑面积的建设活动。

第四条 农村住房改扩建应当符合村庄规划，严格执行建设质量安全标准和抗震设防要求，满足农民生活生产安全的需要。

第五条 市住房和城乡建设、自然资源和规划、农业农村、

市场监管等主管部门按照职责分工负责指导全市农村住房改扩建的相关监督管理服务。

县（市、区）人民政府（管委会）负责本辖区内农村住房改扩建的监督管理，建立健全责任追究制度，安排相关工作经费。

县级住房和城乡建设主管部门负责指导本行政区域内农村住房改扩建质量安全的监督管理。县级自然资源和规划主管部门负责指导本行政区域内农村住房改扩建的乡村建设规划许可的监督管理。县级农业农村主管部门负责指导本行政区域内农村住房扩建占用宅基地的监督管理。县级市场监督主管部门负责指导本行政区域内农村住房改扩建用于生产经营活动的监督管理。

乡镇人民政府（含街道办事处，下同）是农村住房改扩建管理的责任主体，负责农村住房改扩建的监督管理，审批农村住房改扩建工程，查处改扩建违法违规行为。乡镇人民政府应当设立农村住房质量安全管理机构，配备一名以上专业技术人员负责农村住房改扩建日常管理工作。

村民委员会配合乡镇人民政府，参与农村住房改扩建监督管理服务，负责指导村民依法依规开展农村住房改扩建活动，巡查、发现、劝阻改扩建违法违规行为，并及时向乡镇人民政府报告。

第二章 一般规定

第六条 农村住房改扩建应参照新建住房进行管理，符合当地建筑风貌管控要求。位于自然保护区、风景名胜区、文物保护单位、历史文化名村、传统村落等区域的，应当符合相关管理规

定。

第七条 农村住房涉及结构性改造、超过原结构承载能力、用于生产经营的改扩建应当委托有资质的设计单位或有资格的设计人员进行设计。受委托的设计单位或设计人员对设计方案负责。

第八条 农村住房涉及结构性改造、超过原结构承载能力、用于生产经营的改扩建工程应委托有资质的施工企业进行施工。不涉及结构性改造、超过原结构承载能力、用于生产经营的改建工程可由取得培训合格证书的乡村建设工匠进行施工。承接农村住房改扩建工程应当签订施工协议。

建筑施工企业或乡村建设工匠对承接的农村住房改扩建工程施工质量和现场安全承担责任。

第九条 村民对其住房安全负责，应当定期检查住房安全状况，对存在安全隐患的，及时采取有效措施消除隐患。经鉴定为C级危房的，不得进行扩建，应采取维修加固或拆除重建等方式进行改造，消除安全隐患。经鉴定为D级危房的，不得进行改扩建，应当限期拆除；符合建房条件的，可申请在原址重建或异地新建住房；暂时未拆除消除安全隐患的，应腾空封闭、停止使用，并在现场张贴安全警示标识。

第十条 有下列情形之一的，不得申请农村住房改扩建：

- （一）非本集体经济组织成员的；
- （二）原有住房有地质灾害隐患需异地搬迁新建的；

(三) 原有住房经鉴定为 D 级危房的；

(四) 不符合一户一宅规定或已有宅基地面积已达到规定标准的；

(五) 原有住房建筑面积超过农村建房控制面积标准的；

(六) 非法占地的违章建筑；

(七) 原有住房在法律法规规定的禁止建房区域内的。

上述情形（一）、（四）、（五）中对原有住房存在安全隐患进行维修改造的除外。

第三章 申请审批

第十一条 村民对原有住房进行改扩建，应当向村民委员会提出申请，并提交以下材料：

(一) 农村住房建设（改扩建）申请书；

(二) 申请人身份证和户口簿；

(三) 原住房权属证明材料；

(四) 原住房安全性鉴定报告；

(五) 住房改扩建设计方案（设计图）。

第十二条 村民委员会收到村民书面申请住房改扩建材料后，应当及时进行审核。经村民委员会审核符合改扩建条件的，应当张榜公示，公示期为七天。公示期满无异议的，村民委员出具书面审核意见。村民持村民委员会审核意见和改扩建申请材料向乡镇人民政府提交申请。

第十三条 乡镇人民政府接受申请后，应当及时组织有关单

位和人员进行现场核查。经核查符合批准条件的，由乡镇人民政府依法办理规划许可手续，因扩建需增加用地的还应同时办理用地手续。

第十四条 村民应当按照审批要求实施改扩建。未经批准，不得实施改扩建。

第四章 建设管理

第十五条 村民改扩建住房取得乡村建设规划许可证、住房改扩建设计图纸、签订施工合同后方可开工建设。需扩建增加宅基地用地的，还应取得宅基地审批手续，经乡镇人民政府现场放线后，方可开工建设。

第十六条 建筑施工企业或乡村建设工匠应当按照设计图纸施工，不得擅自修改设计图纸，不得无图施工，不得偷工减料。建房村民应当加强监督，督促建筑施工企业或乡村建设工匠按照设计图纸施工。建筑施工企业或乡村建设工匠对村民要求使用不合格的建筑材料的应当劝阻、拒绝。

第十七条 乡镇人民政府应当加强农村住房改扩建的技术指导和监督管理，建立动态巡查制度，并会同村民委员会开展日常巡查检查，对发现的问题应当督促村民及乡村建设工匠或建筑施工企业及时整改，对未经批准的改扩建行为加大查处力度。

第十八条 县级住房城乡建设、自然资源规划、农业农村等部门应当在各自职责范围内加强农村住房改扩建的指导和监管，定期组织对农村住房改扩建情况进行抽查，检查农村住房改扩建

落实建设规划、占用宅基地、按图施工、质量安全等情况，督促乡镇人民政府、村民委员会严格落实农村住房改扩建管理规定。

第十九条 县级市场监管部门应当加强对农村住房改扩建用于生产经营活动的指导和监管，检查督促乡镇人民政府落实生产经营场所安全管理责任。农村住房改扩建未按程序建设或经质量安全鉴定不合格的，不得用于生产经营活动，不得为其办理营业执照。乡镇人民政府应当加强核查，及时制止不符合安全要求的农村住房用于生产经营活动，并报告县级市场监管部门依法依规处理。

第二十条 农村住房改扩建工程竣工后，建房村民应当按照《岳阳市农村住房竣工验收管理办法》组织验收，经验收合格后，将验收资料报村民委员会，由村民委员会报乡镇人民政府备案。乡镇人民政府应将验收资料并入该村民原住房建设管理档案保存。

未经验收或验收不合格，不得投入使用，不得办理不动产权登记。

第二十条 县级住房城乡建设部门和乡镇人民政府应当公布投诉举报电话，受理农村住房改扩建违法违规行为投诉举报，并及时组织核查。

第二十一条 对日常巡查检查发现和投诉举报查实的违法违规改扩建行为，乡镇人民政府及相关主管部门应当按照有关法律法规和规定进行处理。

第五章 附 则

第二十二条 国有农场、林场、渔场内的村民住房改扩建管理，参照本办法执行。

第二十三条 本办法自发布之日起施行。