

# 江西省农村村民自建房管理办法

(2023年9月28日江西省人民政府令第262号公布 自2023年11月1日起施行)

## 第一章 总 则

**第一条** 为了加强农村村民自建房的的管理,保障农村住房建设质量安全,提升农村住房品质,根据有关法律、法规规定,结合我省实际,制定本办法。

**第二条** 本省行政区域内集体土地上的农村村民(以下简称村民)自建房的建设和安全管理适用本办法。

本办法所称村民自建房,是指村民在宅基地上建设的自住房屋,包括新建、改建、扩建、翻建的住宅。

本办法所称农村宅基地,是指村民用来建造住宅及其附属设施的集体建设用地,包括住房、附属用房、庭院和围墙等用地。

**第三条** 村民自建房应当遵循规划先行、一户一宅、保护耕地、节约用地、因地制宜、保障安全的原则,体现当地历史文化、地域特色、传统民居和乡村风貌。

**第四条** 县级以上人民政府应当加强对本行政区域内村民自建房管理的领导，将农村住房建设纳入国土空间规划，建立村民自建房管理工作协调机制，明确有关部门职责分工，建立村民自建房信息共享机制，将所需工作经费纳入本级财政预算。适时开展联合检查，并指导和支持乡镇人民政府开展村民自建房管理和服务工作。

乡镇人民政府负责本行政区域内村民自建房管理服务工作，明确乡镇村民自建房具体管理机构和审批、规划、质量安全等具体责任人员，根据法律、法规授权和依法赋权、委托，实施村民自建房有关行政审批和综合执法。

**第五条** 县级以上人民政府自然资源主管部门负责在国土空间规划中统筹安排农村宅基地用地规模和布局，依法开展农用地转用、规划许可、农村房地一体不动产登记等监督管理服务工作。

县级以上人民政府农业农村主管部门负责农村宅基地监督管理有关工作，建立健全宅基地管理制度，指导闲置宅基地和闲置住宅利用，指导已赋权的乡镇人民政府查处有关宅基地违法行为。

县级以上人民政府住房城乡建设主管部门牵头负责村民自

建房建设质量安全管理工作，加强对乡镇人民政府开展村民自建建房建设质量安全管理的技术指导，规范农村房屋安全鉴定管理，组织编制、推广使用农村住房设计通用图集，组织乡村建设工匠培训和管理。

县级以上人民政府林业主管部门负责农村宅基地建房使用林地的管理，指导乡镇人民政府依法办理农村宅基地建房使用林地手续，加强宅基地建房使用林地的监管。

县级以上人民政府市场监督管理主管部门负责生产、销售环节建筑材料产品质量的监督管理，依法发布不合格建材信息。

县级以上人民政府公安、民政、生态环境、交通运输（公路）、水利、文化旅游、应急管理等部门按照各自职责，负责村民自建建房相关工作。

**第六条** 鼓励村民委员会和农村集体经济组织拟定有村民自建房自治管理内容的村规民约，按民主程序讨论通过后实施。村民委员会和农村集体经济组织引导村民依法依规开展自建建房活动，指导村民办理相关审批手续；对自建房过程中的违法行为及时劝阻，并向乡镇人民政府报告；可以明确村协管员、网格员，协助开展村民自建建房管理和服务工作。

鼓励通过村民理事会的形式发挥民主议事功能，对村民自建

房进行自治管理。

## 第二章 规划和用地

**第七条** 编制乡镇国土空间规划、村庄规划时，应当依据县级以上国土空间总体规划，统筹考虑土地利用、产业发展、居民点布局、乡村建设、防灾减灾、生态保护和历史文化遗产、村民意愿等因素，依法合理安排宅基地用地规模和布局。

**第八条** 村民自建房选址应当符合乡镇国土空间规划、村庄规划，充分利用原有的宅基地、村内空闲地和荒山、荒坡，禁止占用永久基本农田和生态保护红线内区域，严格控制占用耕地、生态公益林地、天然林林地和自然湿地，避开地质灾害易发区、河道行洪区等危险区域，禁止高陡切坡建房及无防护措施切坡建房，不得在法律、法规规定的禁止建设区域选址建设住宅。

**第九条** 村民自建房用地依法实行计划管理，县级以上人民政府应当按照国家规定安排新增建设用地计划指标，对符合条件的村民自建房用地计划指标予以保障。

**第十条** 村民一户只能拥有一处宅基地，自建住房不得超过《江西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》规定的用地

面积标准和省人民政府规定的建筑面积、建筑层数。

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，可以采取集中统建、多户联建等方式保障村民实现户有所居。

**第十一条** 村庄规划应当延续具有历史风貌和传统文化传承的村庄街巷肌理和建筑布局，鼓励村民自建房与当地传统民居风格相协调，弘扬传统建筑文化，将传统建造技艺与建筑新技术、新工艺、新材料相结合。鼓励发展装配式建筑，建设功能现代、结构安全、成本经济、绿色环保，并与乡村环境相协调的宜居住房。

### **第三章 批准和建设**

**第十二条** 乡镇人民政府应当公示村庄规划，以及宅基地审批和村民建房相关规划许可的申请条件、审批程序、审批结果、投诉举报方式等事项，接受群众监督。

**第十三条** 在城镇开发边界内集体土地上申请宅基地建房的，依据国土空间详细规划办理规划许可等相关手续，法律、法规另有规定的，从其规定。

在城镇开发边界外集体土地上申请宅基地建房的，应当符合当地村庄规划的要求，未编制村庄规划的应当符合县或者乡镇国土空间规划管理规定，按照本办法第十四条、第十五条的规定办理乡村建设规划许可和农村宅基地批准。

核发乡村建设规划许可证，应当符合依法批准的村庄规划或者县、乡镇国土空间规划管理规定。

**第十四条** 村民申请宅基地建房的，应当以户为单位向农村集体经济组织提出申请，提交有关材料。没有设立农村集体经济组织的，村民应当向所在的村民小组或者村民委员会提出申请。

**第十五条** 农村集体经济组织或者村民小组、村民委员会收到村民提交的申请材料，应当按照规定程序进行集体讨论并公示后，报乡镇人民政府审核批准。

收到申请材料后，乡镇村民自建房管理机构应当组织现场勘查，并依法对申请材料的真实性、完整性、合法性进行审查。审查通过的，乡镇人民政府依法批准建房申请，并按照规定办理乡村建设规划许可证和农村宅基地批准书，绘制宅基地坐标平面位置图；审查未通过的，及时告知申请人依法不予批准的理由。

涉及占用农用地的，应当依法先行办理农用地转用审批。涉及交通、水利、通讯、电力等设施依法需要征求意见的，乡镇人

民政府应当依法征求相关部门的意见。

除不可抗力等原因外，经批准的宅基地，两年不建住宅的，原批准文件失效。确需使用的，依法重新报批。

乡镇人民政府应当在便民服务中心设立村民建房申请受理窗口，引导村民选用农村住房设计通用图集，方便村民办理手续。

**第十六条** 乡镇人民政府应当建立村民自建房管理台账，归档留存有关资料，并将建房信息及相关情况及时报送县级人民政府农业农村、自然资源、住房城乡建设等主管部门。

**第十七条** 村民自建房设计应当注重建筑质量安全，并符合当地相关规划的风貌管控要求，建设二层及以上的村民自建房应当选用政府免费提供的农村住房设计通用图集，或者委托具有相应资质的设计单位进行设计。

**第十八条** 县级以上人民政府住房城乡建设主管部门对乡村建设工匠免费提供专业技能、安全知识等培训，发放培训合格证书，建立乡村建设工匠名录并向社会公布，为村民建房提供技术支撑。

**第十九条** 住房城乡建设主管部门应当会同市场监督管理主管部门制定村民建房合同示范文本并推广使用，乡镇人民政府应当引导建房村民参照合同示范文本与施工单位或者乡村建设

工匠签订书面合同，约定双方权利义务，明确施工安全和房屋质量责任。

**第二十条** 建房施工前，乡镇村民自建房管理机构应当组织人员现场钉桩放线。村民自建房从乡村建设工匠名录中选择工匠，或者委托具有相应资质的施工单位施工。乡村建设工匠或者施工单位（以下统称施工方）应当按照建房审批文件、设计图纸、施工技术标准和操作规程施工。

施工方应当做好施工现场安全防护工作，防止发生安全事故，建房村民应当协助配合。鼓励建房村民、施工方购买雇主责任险、意外伤害险等保险。

**第二十一条** 村民自建房建设应当使用符合国家标准的建筑材料、建筑构配件和设备。

施工方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，不得偷工减料。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，施工方应当劝阻、拒绝并及时报告乡镇人民政府。

**第二十二条** 乡镇人民政府应当组织开展村民自建房施工现场日常检查，悬挂建房公示牌，核查是否按照批准面积、规划许可、设计图纸等要求进行施工，是否采取安全生产防护措施，

及时发现、制止和查处违法违规行为，相关行为人和单位应当支持配合。村民委员会可以组织开展村民自建房施工现场检查，发现违法违规行为的，予以劝阻；劝阻无效的，应当及时报告乡镇人民政府。

施工中发生事故的，建房村民和施工方应当立即开展救援，乡镇人民政府应当及时组织救援并依法上报。

**第二十三条** 村民自建房竣工后，乡镇人民政府应当组织相关部门，实地核实房屋是否符合经依法审批的用地、规划和房屋设计要求。对符合要求的，出具农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表。

建房村民负责组织施工方对自建房进行竣工验收；委托设计、监理的，设计、监理单位或者人员也应当参加竣工验收。县级人民政府住房城乡建设主管部门和其他相关部门应当依据职责，为村民自建房验收免费提供技术服务，或者指导乡镇人民政府免费提供技术服务。

**第二十四条** 村民自建房竣工后，凭农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表向所在地不动产登记机构申请办理不动产登记。

县级不动产登记机构应当将登记窗口延伸至乡镇便民服务

中心，方便村民办理登记。

**第二十五条** 村民符合条件经批准异地建房的，应当将原宅基地退回农村集体经济组织。农村集体经济组织利用闲置宅基地和闲置农房应当充分尊重村民意愿，优先用于村民居住和公益事业。

## 第四章 安全管理

**第二十六条** 村民自建房产权人依法对其房屋质量安全负主体责任，设计、施工、材料供应等单位或者个人分别依法承担相应的质量和安全责任。县级以上人民政府有关主管部门依法对其职责范围内的村民自建房质量安全负监督指导管理责任，乡镇人民政府依法对村民自建房建设和安全负属地管理责任。

**第二十七条** 各级人民政府及有关部门应当建立常态化村民自建房安全排查工作机制，重点对以下房屋进行排查：

（一）发生爆炸、火灾、沉降、垮塌、撞击等突发事件可能影响房屋安全的；

（二）发生地震、气象灾害、地质灾害等自然灾害可能影响房屋安全的；

(三) 村民委员会认为存在安全隐患，提出申请的。

经排查发现存在安全隐患的村民自建房，乡镇人民政府按照属地管理原则及时组织安全鉴定，县级以上人民政府住房城乡建设主管部门应当提供相应技术支持。

**第二十八条** 村民自建房经鉴定为危险房屋的，房屋安全鉴定机构应当将房屋安全鉴定报告及时送达委托人，并及时向房屋所在地乡镇人民政府报告，乡镇人民政府收到报告后及时向县级人民政府住房城乡建设主管部门报告。乡镇人民政府应当自收到房屋安全鉴定报告之日起三个工作日内，向房屋使用安全责任人发出风险告知书，提出对危险房屋的处置建议，督促房屋使用安全责任人采取维修加固、拆除等解危措施。有垮塌危险的，房屋使用安全责任人应当立即停止使用并组织人员撤离。

**第二十九条** 利用村民自建房从事生产经营活动的，产权人或者经营管理者在办理相关经营许可、开展经营活动前，应当依法取得房屋安全鉴定合格证明，经鉴定为危险房屋的不得用于生产经营，鉴定机构应当对鉴定报告的真实性和准确性负责。擅自改扩建或者更改承重结构的村民自建房，不得用于生产经营活动。用作生产经营的村民自建房应当符合生产经营场所依法应当具备的消防安全标准，并不得占用、堵塞疏散通道和安全出口。

村民自建房用于生产经营的，产权人和经营管理者应当严格落实安全责任，定期开展安全自查，及时消除事故隐患。

**第三十条** 村民自建房使用安全责任人不得实施下列影响房屋使用安全的行为：

- （一）擅自更改建筑主体和承重结构；
- （二）超过原设计标准增加房屋使用荷载；
- （三）安装危及房屋结构安全的设施设备；
- （四）违法存放爆炸性、放射性、腐蚀性、毒害性等危险物品；
- （五）在房屋周边容易造成地质灾害风险隐患的山体开挖坡脚；
- （六）其他违反法律、法规规定的危害房屋使用安全的行为。

## 第五章 法律责任

**第三十一条** 对在农村宅基地和村民自建房审批、监管、执法过程中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、收受贿赂、侵害村民合法权益的公职人员，依法给予处分。

**第三十二条** 在乡、村庄规划区内未依法取得规划许可或者

未按照规划许可的规定建住宅的，由乡镇人民政府依照《中华人民共和国城乡规划法》的规定责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，可以拆除。

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，或者超过规定标准多占土地建住宅的，依照《中华人民共和国土地管理法》的规定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。

**第三十三条** 法律、法规对村民自建房管理另有规定的，从其规定。

## 第六章 附 则

**第三十四条** 本办法自 2023 年 11 月 1 日起施行。