

登记编号：云府登 774 号

云南省住房和城乡建设厅公告

第 29 号

《云南省农村住房建设管理办法》已经云南省住房和城乡建设厅第 5 次厅务会议通过，并报经省人民政府同意，现予公布，自 2011 年 1 月 1 日起实施。

二〇一〇年十二月二十四日



云南省农村住房建设管理办法

第一章 总 则

第一条 为了规范农村住房建设和管理，提高农村住房建设水平，保证农村住房建设选址安全和工程质量，使农村住房符合经济、适用、安全、卫生、节约、环保、美观的要求，改善村民居住条件，保护人民生命财产安全，根据《中华人民共和国城乡规划法》等国家有关法律、法规，结合本省实际，制定本办法。

第二条 在本省行政区域内集体土地上从事住房新建、重建、扩建、改建等有关活动（以下统称农村住房建设）及其监督管理，应当遵守本办法。

第三条 本办法所称农村住房建设，包括以下几种形式：

（一）村民个人建房。即农村村民以户为单位建造住房的活动。

（二）统一建房。即村民委员会、集体经济组织或者其他各种渠道统一组织实施的住房建设，包括农村危房改造及地震安居工程、工程建设移民搬迁、地质灾害移民搬迁、易地扶贫搬迁工程等统建房。

（三）符合当地实际、村民自愿选择的其他建房形式。



第四条 县级以上建设（规划）行政主管部门负责本行政区域内农村住房的规划、建设和管理工作。

乡（镇）人民政府负责本行政区域农村住房的规划、建设和管理工作。

街道办事处辖区内的农村住房建设活动，由县级建设（规划）行政主管部门委托街道办事处管理。

县级以上发展改革、民政、财政、国土资源、农业、水利、税务、质监、地震、移民等部门和有关金融机构按照各自职责，负责农村住房建设的有关工作。

第五条 国家鼓励和支持农村住房建设。各级政府应当制定和实施引导村民投资建房、改善住房条件的政策措施。对农村五保户、低保户、贫困户等生活困难群体的住房建设给予必要的扶持，鼓励国内外社会各界以经济、技术等方式，对农村困难群体实施住房救助。

第六条 国家保护村民住房建设的合法权益。农村住房建设活动应当符合国家相关法律法规，符合国家技术经济政策和标准规范，符合规划、设计、施工、验收、保修、档案、建筑材料、建房标准、建筑技术以及工程质量等方面的管理规定，依法办理相关审批手续。建房审批手续不全的，房屋权属登记管理机构不得发放房屋所有权证书。



因规划修改或者许可内容变更给被许可人合法权益造成损失的，应当依法补偿。

第七条 农村住房建设管理实行限时办结制和政务公开制度。凡涉及农村住房建设的行政许可事项，包括规划许可和开工许可等，应当在 20 个工作日内完成。对申请材料存在可以当场更正的错误，应当允许申请人当场更正。对申请材料不齐全或者不符合法定要求的，应当当场或者在 5 个工作日内一次性告知申请人需要补正的全部内容，逾期不告知的，自收到申请材料之日起即为受理。

乡（镇）人民政府或者街道办事处和村民委员会应当将涉及农民住房建设的申请条件、申报审批程序、审批工作时限、审批权限等相关规定，制作成通俗易懂的文字材料和流程图表，在办理场所公布，并将年度建设用地计划、收费项目及依据进行公开。

第八条 向村民提供相应技术服务的单位和个人，可以依照国家有关规定收取服务费，尚无规定的可同建房单位或者村民个人协商确定。

第九条 各级人民政府应当将乡（镇）、村规划所需工作经费纳入本级财政预算，用于村庄规划编制与管理、通用图设计与推广、建筑工匠培训，以及“四节一环保”建筑技术、产品的研发与推广。



各级人民政府及其建设（规划）行政主管部门，办理《乡村建设规划许可证》（以下简称规划许可证）和《村镇房屋建设准建证》（以下简称准建证），不得向村民收取规划费、图纸资料费等。

第二章 申 请

第十条 村民个人建房以户为单位、统一建房以项目为单位，向户口所在地村民委员会提出书面申请。统一建房申请应当附参加的家庭名单及其户主签名。

第十一条 申请建房应当符合下列条件：

（一）同户中兄弟姐妹或者子女已达到法定结婚年龄要求分户的；

（二）原有住房因自然灾害等原因灭失或损坏，进行灾后恢复重建的，因受地质灾害威胁或不适宜居住等原因需要易地搬迁新建的；

（三）属危旧住房需要拆除重建的；

（四）原有宅基地因工程建设、城市发展等被征收、征用需要易地新建的；

（五）按照规划调整宅基地，需要易地新建的；



(六) 现有宅基地面积不足当地规定面积标准 80%，需要在原址改建、扩建或者易地新建的；

(七) 州（市）、县（市、区）人民政府规定的其他情形。

第十二条 村民个人建房和统一建房应当由村民委员会签署意见。村民委员会接到村民建房申请后，可按照村庄建设规划或者宅基地使用方案进行审查，审查通过后，在该户所在村民小组张榜公布，公布时间为 10 日。公布期间无异议的，村民委员会应当在个人建房申请书上签署意见，并报送乡（镇）人民政府或者街道办事处。张榜公布期间有异议的，村民委员会应当召开村民会议或者村民代表会议讨论决定。

尚未制定建设规划和宅基地使用方案的村庄，接到建房申请后，村民委员会应当召集村民会议或者村民代表会议讨论决定。

第三章 规 划

第十三条 制定村庄规划应当有利于加快农村住房建设和保证住房选址安全。规划应当符合土地利用总体规划，明确居住发展目标，确定符合本村实际的住房新建与改建模式及要求，确定住房建设发展用地，引导农民集中建房，为住房建设选址提供科学依据。



位于主要交通干线两侧和重要旅游景区景点、风景名胜区、历史文物保护单位附近等重点区域的村庄，在未制定村镇建设规划前，不得进行农村住房建设。

第十四条 农村住房建设依法实行规划许可制度。在农村集体土地上进行住房建设，应当办理乡村建设规划许可证。确认建房申请人是否符合建房条件，及其项目性质、规模、位置和范围；建设活动是否符合交通、环保、防灾、文物保护等方面的要求。

在集体土地上的规划建设用地内进行住房建设的，由乡（镇）人民政府或街道办事处核发规划许可证。确需占用农用地的，应当纳入土地利用年度计划指标，并依照《中华人民共和国土地管理法》有关规定办理农用地转用审批手续后，由城市、县级人民政府规划行政主管部门核发规划许可证。

在城市和县城规划区范围内集体土地上进行住房建设的，由乡（镇）人民政府或街道办事处审核后，报城市或县级人民政府规划行政主管部门审查后，核发乡村建设规划许可证。

第十五条 办理乡村建设规划许可证应当提交以下材料：

- （一）经村民委员会签署同意的书面申请；
- （二）户口簿原件和复印件一份。

第十六条 建房单位或者村民个人在取得乡村建设规划许可证后，方可办理用地审批手续，进行建筑设计或者选用通用图，



确定施工单位或者建筑工匠。未办理乡村建设规划许可证的单位和个人，不得在集体土地上建房。

第四章 设计与施工

第十七条 农村住房建设应当按照图纸施工。凡新建、重建住房均应当按照图纸要求施工；改造、扩建住房涉及主体建筑承重结构安全的，应当按照图纸或技术导则施工。建房使用的图纸应当通过审查批准，凡无图纸或者图纸不合格的工程不得开工。

第十八条 农村住房建设实行勘察设计市场准入制度。农村住房建设使用的图纸应当由具有相应执业资质的设计单位或者具有执业资格的个人设计，或者使用通用图。通用图的设计与推广应当符合有关规定。

第十九条 农村住房建设实行开工许可制度。凡在集体土地上进行住房建设的单位或者个人，开工前应当办理准建证。准建证应当由建房单位或者村民个人提出书面申请，报乡（镇）人民政府或者街道办事处审查合格后发放。未取得准建证的，一律不得施工。

准建证核定的内容为：规划、用地等审批手续是否齐全；图纸（设计单位、抗震措施、层数、层高、建筑风格）是否符合要



求；施工承包单位或者建筑工匠是否具有相应的资质或资格证书；竣工期限；查验现场是否符合施工条件；明确宅基地划定范围。

准建证由省住房和城乡建设行政主管部门统一印制。

第二十条 申请准建证必须符合以下条件并提供相关材料：

- （一）加盖建房单位或者户主印鉴的住房准建申请书；
- （二）已经取得乡村建设规划许可证和建设用地审批文件；
- （三）有满足施工需要并符合规定的设计图纸及技术资料；
- （四）确定了施工单位或者建筑工匠。

第二十一条 实行农村住房建筑市场准入制度。在农村集体土地上从事建筑活动的单位或者个人，应当依法取得施工资质证书或者执业资格证书，具有资质的施工单位在承揽农村住房建设工程时，可以按照规定的业务范围承揽工程；具有执业资格的建筑工匠只能承担农村2层以下住房的建筑工程施工。未取得建筑施工资质的单位和执业资格的个人不得承揽工程。

建筑工匠应当经过系统的专业技术培训，取得《建筑业技术资格证》后，方可从事建筑活动。

第五章 验收、保修与建档

第二十二条 农村住房建设实行验收制度。农村住房建设完



工后，建房单位或者村民个人应当告知乡（镇）人民政府或者街道办事处进行验收。对符合要求的，乡（镇）人民政府或街道办事处在准建证最后一栏，签署验收合格意见，并加盖公章。经验收合格后，方可办理权属登记。验收不合格的，应当在规定期限内进行整改，整改完成后再组织验收。

验收时应当提交以下资料：

- （一）准建证；
- （二）施工承包合同；
- （三）施工单位或者建筑工匠签署的《质量保证书》。

第二十三条 施工单位或者建筑工匠在向建房单位或者村民个人交付使用时，应当向建房单位或者村民个人出具《质量保证书》。《质量保证书》中应当明确建设工程的保修范围、保修期限和保修责任等。正常条件下，建设工程的最低保修期限为：

（一）基础设施工程、房屋建筑的地基基础工程和主体结构工程，为设计文件规定的该工程的合理使用年限；

（二）屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏为 3 年。

（三）电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程为 2 年。其他项目的保修期由建房单位或者个人与施工方约定。

建设工程在保修范围和保修期限内发生质量问题的，施工企



业或者建筑工匠应当履行保修义务，并对造成的损失承担责任。

保修期限自验收合格之日起计算。

第二十四条 农村住房建设应当自取得开工批准文件之日起2年内开工。逾期未开工的，核发的准建证由乡（镇）人民政府或街道办事处收回。

第二十五条 乡（镇）人民政府或者街道办事处应当严格按照国家有关档案管理的规定，建立健全农村住房建设档案。住房档案从乡村建设规划许可证审核、审批阶段开始立档，包括建设项目各环节的文件资料。建房单位或村民个人在建设工程验收时，及时移交住房建设的相关档案资料。

第六章 建筑材料

第二十六条 砖混、钢筋混凝土结构住房建设，其承重结构使用的建筑材料，应当采购和使用有生产许可证或者资质证的单位生产的建筑材料、构（配）件和设备，并有检验报告合格证明，禁止使用无质量保证的建筑材料、构（配）件和设备。

第二十七条 施工单位或者建筑工匠应当对住房使用的建筑材料、构（配）件和设备质量负责，包括土木结构等传统乡土建筑使用的建筑材料。施工单位或者建筑工匠应当对进入施工现场



的建筑材料、构（配）件和设备进行验收，合格后方可使用。按照约定由建房单位和村民个人采购建筑材料、构（配）件和设备的，应当保证建筑材料、构（配）件和设备符合设计文件和承包合同的要求。

第二十八条 向农民销售无生产许可证标志和编号、无检验合格证明，以及假冒伪劣的钢材、水泥、沙石、木材等主要建筑材料、构（配）件和设备的单位和个人，由工商行政管理和质量技术监督等部门依法予以处理。

第七章 建设标准与技术政策

第二十九条 农村住房建设应当节约用地。农村村民一户只能拥有一处宅基地，宅基地面积不得超过当地规定的标准。对现有宅基地面积严重超标的，应当在编制村庄规划和实施村庄整治过程中适当调整。农村住房建设未经批准不得擅自占用农用地建房（含建房户的承包地）。

宅基地允许在本集体经济组织成员之间内部流转。在城镇有稳定职业和住所的进城务工人员，住房完好且自愿腾退宅基地的，可出售给所在地集体经济组织成员。

村民在本村拆旧易地新建或者购买本村村民腾退的住房，拆



除原房屋后腾出的宅基地，应当在新房许可验收和购买住房后 3 个月内退还集体，不得私自转让或者继续占用。

第三十条 农村住房建设以及其他建设活动不得影响他人居住环境。村民新建住房的层数和高度，应当符合村镇规划要求和当地政府的有关规定。尚未制定规划的村庄，新建住房的层数和高度，以及公厕、垃圾收集设施建设位置，按照不影响相邻住户的通风、采光等居住环境的要求确定。

第三十一条 农村住房建设应当符合《云南省建设工程抗震设防管理条例》的要求。修缮加固的既有住房要达到基本具有抵御 6 级左右地震的能力，新建三层以上住房要达到当地抗震设防标准。影响安全疏散通道和避难场所的住房等应当按照有关规定整改。

第三十二条 农村住房建设应当体现民族特色、地方特点和时代特征。新建、重建、改建、扩建住房应当符合当地特色民居建设的有关规定，应当保护和继承优秀传统文化建筑文化。对不符合村庄规划要求，影响乡村景观风貌的住房、附属设施及其装饰、招牌、太阳能设施等，应当按照有关规定整改。

第三十三条 农村住房建设鼓励采取在建筑工匠负责下的村民互助自建方式，不断壮大农村建筑技术队伍，使农民在经济收入增加后，能及时改善住房条件，促进农村住房建设的可持续发



展。推行统一规划、统一设计、统一施工、统一采购材料、统一验收等各种形式的统建方式,应当充分尊重村民意愿,不得强迫、命令。

第三十四条 鼓励和支持节能、节地、节水、节材和环境保护的住房建筑技术、产品的研发与推广,引导农村绿色建筑的发展。从事农村住房建设活动的单位和个人,应当推广先进技术,提高农村住房建设水平。建房单位和村民个人以及规划、设计、施工单位,应当按照国家要求,推广使用新技术、新工艺、新设备、新材料,限制、淘汰落后、浪费、污染严重的技术和产品。鼓励规划、设计、施工单位和大专院校、科研单位,积极参与有利于农村住房建筑技术进步的建设活动。

第八章 工程质量责任

第三十五条 建房单位或者村民个人建房应当将工程发包给具有建筑工程设计、施工资质的企业或者具有执业资格的个人,不得要求设计和施工方降低建设工程质量,不得要求施工方使用不合格的建筑材料、构(配)件和设备。

第三十六条 从事勘察、设计的单位或者个人对勘察、设计质量负责。勘察、设计必须按照国家的有关标准规范进行,设计



单位应当就审查合格的施工图设计文件向施工单位做出详细说明。禁止从事勘察、设计的单位或者个人允许其他单位或者个人以本单位、本人名义承揽勘察、设计工程。

第三十七条 施工单位或者建筑工匠对住房建设工程质量负责。施工单位或者建筑工匠应当按照设计图纸和施工技术规范施工，不得擅自修改设计、偷工减料。对施工过程中发现设计文件和图纸有差错的，应当及时提出意见和建议。

第三十八条 县级以上人民政府建设（规划）行政主管部门应当对本行政区域内的村庄规划实施情况进行经常性的监督检查，对本行政区域内的农村住房建设工程质量实施监督管理，对在建工程进行经常性的巡查，及时发现和解决辖区内住房施工中存在的质量问题。对住房建设中严重侵害公共利益和他人利益的行为应当依法处理。

第九章 罚 则

第三十九条 未依法取得规划许可证或者未按照规划许可证的规定进行建设，严重影响村庄、集镇规划的，由乡（镇）人民政府责令停止建设，限期拆除或者没收违法建筑物、构筑物和其他设施；影响村庄、集镇规划，尚可采取改正措施的，由乡（镇）



人民政府责令限期改正，处以罚款。

（一）已形成建筑面积的，按已形成建筑面积处以每平方米200元以上、500元以下罚款。

（二）未形成建筑面积的，处以1000元以上、3000元以下罚款。

第四十条 有下列行为之一的，由县级人民政府建设行政主管部门责令停止设计或者施工、限期改正，并可处以罚款。

（一）未取得相应资质证书的单位或者未取得执业资格证书的个人，擅自承担设计的，处以10000元以上，20000元以下罚款；

（二）未取得施工资质等级证书及建筑工匠技术资格证书的单位和个人，超越证书规定的经营范围，承接施工任务的，处以10000元以上，20000元以下罚款；

（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，擅自降低工程质量标准的，处以5000元以上、10000元以下罚款。

（四）未按设计图纸和技术规程施工或者擅自修改设计图纸的，处以5000元以上、10000元以下罚款。

第四十一条 建房单位或者村民个人有下列行为之一的，依照土地管理的相关法律法规处罚。



(一)建房单位或者村民个人擅自占用农用地，进行住房建设的（包括村民个人在承包地里建房）；

(二)建房单位或者村民个人虚报、谎报家庭人口和住房情况，违反一户一块宅基地政策的；

(三)建房单位或者村民个人宅基地面积超过规定面积标准的。

第四十二条 在国家、省历史文化名城、名镇、名村、名街保护范围内进行农村住房建设，违反《云南省历史文化名城名镇名村名街保护条例》规定的，依法给予处罚。

第四十三条 违反本办法有关规定，因建房损坏村庄和集镇的房屋、公共设施的，由乡（镇）人民政府责令停止侵害，并可以处以 1000 元以上、5000 元以下罚款；造成损失的，依法进行赔偿。

第四十四条 建设（规划）行政主管部门做出责令停止建设或者限期拆除的决定后，当事人不停止建设或者逾期不拆除的，建设工程所在地县级以上地方人民政府可以责成有关部门采取查封施工现场、强制拆除等措施。

第四十五条 建设（规划）行政主管部门有下列行为之一的，由本级人民政府或者上级人民政府城乡建设（规划）行政主管部门或者监察机关依据职权责令改正，并通报批评；对直接负责的



主管人员和其他直接责任人员依法给予处分：

（一）超越职权、对不符合法定条件的申请人核发规划许可证、准建证的；

（二）对符合法定条件的申请人未在法定期限内核发规划许可证、准建证的；未按规定听取利害关系人意见的；

（三）发现未依法取得规划许可证、准建证或者违反规划许可证、准建证的规定在规划区内进行建设的行为，而不予查处或者接到举报后不依法处理的。

第四十六条 国家机关工作人员在农村住房建设管理中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第十章 附 则

第四十七条 本办法由省住房和城乡建设厅负责解释。

第四十八条 本办法自 2011 年 1 月 1 日起施行。