

湖滨区人民政府关于印发《湖滨区农村宅基地和村民自建住房管理办法（试行）》的通知

三湖政〔2021〕8号

湖滨区人民政府

关于印发《湖滨区农村宅基地和村民自建住房管理办法（试行）》的通知

各乡人民政府，涉农街道办事处，区政府有关部门：

《湖滨区宅基地和村民自建住房管理办法（试行）》已经区政府第52次常务会议研究通过，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。

2021年8月19日

湖滨区农村宅基地和村民自建住房
管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为规范和加强农村宅基地和农村村民新建、改建、扩建、翻建住房（以下统称自建住房）管理，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国建筑法》《河南省农村宅基地和村民自建房管理办法（试行）》（豫政〔2021〕4号）等法律、法规和政策规定，结合我区实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于湖滨区行政区域内的农村宅基地管理和村民自建住房及其管理。

第三条 本办法所称农村宅基地是指农村村民用于建造住宅及其附属设施的集体建设用地，包括住房、附属用房和庭院等用地，农村宅基地归本集体经济组织成员集体所有。农村村民建房是农村集体经济组织成员（以户为单位），自行在依法审批的宅基地上新建、改扩建、翻建自用住房的行为。

本办法所称村民，是指户口依法登记在村民委员会的农村集体经济组织成员。

本办法所称户，是以公安部门颁发的户口簿为依据，一本户口簿中所登记的全部家庭成员为一户。

本办法所称宅基地面积，是指住宅建筑物、构筑物、附属用房和庭院等垂直投影范围内的占地面积。

第四条 区农业农村局负责农村宅基地改革和管理工作，建立健全宅基地分配、使用、流转等制度，完善宅基地用地标准，指导宅基地布局、闲置宅基地和闲置农房利用；编制年度宅基地用地计划并通报同级自然资源部门；参与编制国土空间规划和村庄规划；指导乡政府、涉农街道办事处开展农村宅基地和村民自建住房管理工作。

区自然资源局负责配合上级自然资源部门落实国土空间规划、土地利用计划和乡级规划许可等工作，在国土空间规划中统筹安排农村宅基地用地规模和布局，满足合理的宅基地需求，依法办理农用地转用审批和规划许可等相关手续；办理农村宅基地和房屋不动产登记。

区建设局负责依法履行村民自建住房建设质量安全行业管理工作，指导乡政府、涉农街道办事处对村民自建住房建设质量安全进行监管，负责引导村民住房建筑风貌，组织编制村民自建住房设计图册，组织建筑工匠培训和管理。

湖滨市场监管分局负责建筑材料生产、流通环节的监督管理，维护建材市场秩序，及时发布不合格建材信息。

乡政府、涉农街道办事处成立乡村规划建设委员会，负责统筹协调乡村规划建设工作。乡村规划建设委员会办公室具体负责本辖区内宅基地分配、审批、纠纷处理、非法占地巡查、批后监管，以及村民自建住房施工备案、农房质量安全监管等工作。

第五条 农村宅基地审批和村民自建住房建设要适应村庄演变规律，坚持规划先行、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。

第二章 规划编制

第六条 按照先规划后建设、不规划不建设的原则，乡政府、涉农街道办事处依据国土空间规划，统筹考虑土地利用、产业发展、居民点布局、抗灾防灾、人居环境整治、生态保护和历史文化传承等因素，编制“多规合一”的实用性村庄规划，报区级政府审批。引导村民全程参与村庄规划编制，充分听取村民意见，规划成果应在村内显著位置公示。村庄规划一经批准必须严格实施，任何单位和

个人不得随意调整和变更。在规划农村宅基地时，要考虑工程建设质量安全因素，避开自然灾害易发地带和地质条件不稳定区域。

第七条 一户村民只能拥有一处宅基地。每户宅基地申请面积不超过 134 平方米（0.2 亩）。宅基地位置选址、房屋外观风貌、楼层符合村庄规划管控要求和《公路安全保护条例》相关规定，原则上以不超过三层的低层住宅为主，不规划建设三层以上的住房。确需建设三层以上住房的，要征得村集体经济组织或村民委员会（以下统称村级组织）以及利益相关方的同意后，纳入村庄规划。

第三章 宅基地申请审批

第八条 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和自建住房书面申请。对村民小组机构不健全或经村民代表大会议讨论同意由村两委办理的，村民也可直接向村委会提出申请。村、组负责指派人员协助申请人填写完善申请材料，申请材料包括：

- (一) 申请人身份证件和户口本原件及复印件；
- (二) 《农村宅基地和村民自建住房申请表》；
- (三) 《农村宅基地使用承诺书》。

第九条 村级组织审查申请材料是否真实有效，经审查符合条件的，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政府、涉农街道办事处便民服务中心窗口。未通过的，由会议召集人告知申请村民未通过原因。

第十条 乡政府、涉农街道办事处便民服务中心窗口收到申请材料后，乡村规划建设委员会办公室组织相关机构对申请人是否符合申请条件，拟用地是否符

合宅基地合理布局要求和面积标准，宅基地和建房（规划许可）申请是否经过村组审核公示，房屋外观风貌是否符合管控要求，用地建房是否符合国土空间规划、用途管制要求，地质条件是否符合建房要求，涉及占用农用地的，是否办理了农用地转用审批手续等条件进行审查。原则上优先审批使用村庄空闲宅基地，严格控制新增宅基地。对符合条件的，出具联审联批意见并绘制宅基地坐标平面位置图。

第十一条 具备下列条件之一的，可以申请宅基用地：

- (一) 农村居民户无宅基地的；
- (二) 农村居民户除身边留一子女外，其他成年子女确需另立门户而已有的宅基地低于分户标准的；
- (三) 集体经济组织招聘的技术人员要求在当地落户的；
- (四) 回乡落户的离休、退休、退职的干部、职工、复退军人和回乡定居的华侨、侨眷、港澳台同胞，需要建房而又无宅基地的；
- (五) 原宅基地影响规划，需要收回而又无宅基地的。

属于以下情况的，不予审查通过：

- (一) 一户多宅的；
- (二) 农村村民将原有住宅出卖、出租或以其他形式转让的；
- (三) 户口已迁出和易地搬迁户；
- (四) 宅基地应退未退的；
- (五) 新申请的宅基地，面积超过用地标准的；
- (六) 其他情形，依法依规不得批准安排宅基地的。

第十二条 乡政府、涉农街道办事处根据联审结果对村民宅基地申请进行审批，对审核通过的发放《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。乡政府、涉农街道办事处要建立农村宅基地用地建房审批管理台账，将有关资料归档留存，并将审批情况报区农业农村局、区自然资源局等部门备案。

第四章 风貌管控

第十三条 村庄规划应延续村庄传统街巷肌理和建筑布局，村民自建住房宜体现当地传统民居风格，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、风貌乡土、成本经济、结构安全、绿色环保的宜居住房。

第十四条 区建设局结合当地村民安居需求、气候条件、地形特点、传统文化、居住习惯等因素，参照《河南省农村住房设计图集编制导则》，组织编制村民自建住房设计图册，无偿提供给村民使用。

第十五条 乡政府、涉农街道办事处要鼓励引导村民按照建设图册建设住房。若图册无法满足村民住房需求，允许村民自行委托具备资质的单位或注册设计人员进行设计。自行委托的设计应当符合相关设计规范和建筑风貌要求。鼓励乡政府、涉农街道办事处聘请技术人员为村民自建住房绘制符合设计规范的施工图纸，提供技术咨询服务。

第五章 建房管理

第十六条 村民要在取得《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》后，向乡政府、涉农街道办事处提交施工图纸、施工合同、施工人员信息、质量安全承诺书等资料，乡政府、涉农街道办事处在 10 个工作日内对资料进行审核，

并在 5 个工作日内，组织相关机构人员进行现场查验，确定建房四至，符合审核条件并通过现场查验的方可开工。建房村民通过审核查验后可到村委办理水、电接入手续。

村民自建住房经乡政府、涉农街道办事处审查符合开工条件的，要严格执行《中华人民共和国建筑法》《建筑工程质量管理条例》《河南省实施<中华人民共和国城乡规划法>办法》等法律、法规有关规定。

第十七条 区建设局要会同乡政府、涉农街道办事处组织建筑工匠参加技能和安全生产培训。村民自建住房需选择经过培训的建筑工匠或具备资质的施工单位，并签订施工合同，约定质量和安全责任。建设三层以上或有地下室的住房必须选择具备资质的施工单位。

第十八条 建筑工匠或施工单位应依法承接农房建设施工项目，与建房村民签订施工合同，按照农房建设有关规定和合同约定进行施工。参与村民自建住房的建筑工匠或施工单位应当严格按照施工图纸、施工技术标准和操作规程进行施工，明确施工现场的负责人、质量员、安全员等主要责任人，对承接的房屋建设质量和施工安全负责。不得承接无设计图纸的农房施工。在建房过程中，建筑工匠和施工方应当选用或协助建房村民选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，施工单位或农村建筑工匠应当劝阻、拒绝。建筑工匠或施工单位应当在农房建设项目竣工后，配合建房村民进行竣工验收。

第十九条 乡政府、涉农街道办事处要加强对施工现场的监督检查，形成检查记录。实施监督检查时，有权采取下列措施：

（一）要求被检查的建设主体提供有关资料；

(二) 进入施工现场进行检查;

(三) 发现有影响房屋质量安全的问题时, 责令改正。

有关个人和单位应当支持、配合监督检查, 不得拒绝或阻碍。施工中发生事故时, 乡政府、涉农街道办事处要及时向上一级政府及应急管理、农业农村、自然资源、住房城乡建设等有关部门报告。

第二十条 乡政府、涉农街道办事处要明确质量安全专管人员对村民自建住房实施质量和安全监管, 也可以委托符合条件的第三方机构实施质量和安全监管。

村民确需在原有住房上加层的, 要按照新建住房程序进行审批和监管。

第二十一条 村民自建房完工后, 要向乡政府、涉农街道办事处提出竣工验收申请。乡政府、涉农街道办事处接到申请后, 要在 5 个工作日内组织当事人、施工负责人、技术人员等人员进行实地检查申请人是否按照批准面积、四至等要求使用宅基地, 是否按照规划、房屋建设风貌和质量要求等建设住房。经验收合格后, 乡政府、涉农街道办事处出具《农村宅基地和村民自建房验收意见表》。

村民自建住房通过验收后, 村民可持《农村宅基地批准书》《乡村建设规划许可证》《农村宅基地和村民自建住房验收意见表》以及其他规定的材料向不动产登记机构申请不动产登记。

第六章 闲置宅基地利用

第二十二条 在充分尊重村民意愿的前提下, 积极稳妥开展闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作。对闲置宅基地和住宅进行整理, 因地制宜盘活利用。闲置宅基地可建成游园、果园、菜园、花园、文化广场、村庄景观, 闲置住宅可建成村史馆、图书室、活动室等村民活动场所, 对有利用价值的闲置住宅倡导发展文化旅游和开展农事体验活动等。

第二十三条 村民新增住宅用地应充分利用原有的宅基地、村内空闲地和村周边的丘陵坡地。村民按照规划另址建房的，要按照承诺的时间无偿退回原有宅基地。

第七章 监督管理

第二十四条 建立区级主导、乡级主责、村级主体的农村宅基地和村民自建住房管理机制。农业农村、自然资源、建设、市场监管等部门要根据工作职责，加强对乡政府、涉农街道办事处农村宅基地管理和村民自建住房工作的指导。乡政府、涉农街道办事处要落实巡查、报告和监督管理责任，查验农民自建住房审批、备案、建设情况，对未经审批、备案或建设内容与审批、备案情况不符的应予以制止。

第二十五条 乡政府、涉农街道办事处综合行政执法机构负责对辖区内的村民自建房进行动态巡查，发现和依法查处村民未批先建、违规建房等各类违法违规行为后，依法履行查处职责，严格执行行政执法公示制度、行政执法全过程记录制度、重大行政执法决定法制审核制度，对违法行为进行严厉查处，做到严格规范公正文明执法。

第二十六条 村级组织在乡政府、涉农街道办事处的指导下，制定完善本村宅基地民主管理办法，依法管好宅基地。村级组织要加强日常巡查，建立村级宅基地协管员制度。要在村级组织负责人中明确 1 人兼任村级宅基地协管员，协助开展农村宅基地审批和住房建设管理，及时发现和制止各类违法违规建房行为，对不听劝阻、拒不改正的及时向乡政府、涉农街道办事处报告。

第二十七条 建房村民和设计、施工、材料供应单位或个人依法对住房建设工程的质量和施工安全承担相应法律责任。

第二十八条 乡政府、涉农街道办事处及其有关行政管理机构要依法履行职责，严格按照法定程序办理农村宅基地和村民自建住房相关手续，不得违规收取费用；对在农村宅基地和村民自建住房审批、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，由有权机关依法予以处理。

第八章 附 则

第二十九条 本办法自印发之日起试行。

附件：1. 农村宅基地和村民自建住房申请表

2. 农村宅基地使用承诺书
3. 农村宅基地和村民自建建房审批表
4. 乡村建设规划许可证
5. 农村宅基地批准书
6. 农村宅基地和村民自建住房验收意见表
7. 宅基地建房安全质量承诺书

附件1

农村宅基地和村民自建住房申请表

| | | | | | | | | |
|---------------------------|---|--|-----------|------------|----------|---------------------------------------|----------|--|
| 申请户主信息 | 姓名 | | 性别 | | 年 龄 | 岁 | 联系 电话 | |
| | 身份证号 | | | | 户口所在地 | | | |
| 家庭成员信息 | 姓名 | 年 龄 | 与户主 关系 | 身份证号 | | | 户口所在地 | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| 现宅基地及农房情况 | 宅基地 面积 | 平 方 米 | 建筑面积 平方米 | | | 权属 证书号 | | |
| | 现宅基地处置情况 1. 保留 (平方米) ; 2. 退给村集体 ; 3. 其他 () | | | | | | | |
| 拟申请宅基地及建房(规划许可)情况 | 宅基地 面积 | 平方米 房基占地面 积 平方米 | | 房基占地面 积 | | | 平方米 | |
| | 地 址 | | | | | | | |
| | 四 至 | 东： 南： | | | | 建房类型： 1. 原址翻建 2. 改扩建 3. 异址新建 | | |
| | | 西： 北： | | | | | | |
| | 地 类 | 1. 建设用地 2. 未利用地 3. 农用地 (耕地、林地、草地、其他) | | | | | | |
| | 住房建 筑面积 | 平方米 建筑层数 | 建筑层 数 | 层 | 建筑高 度 | 米 | | |
| 是否征求相邻权利人意见： 1. 是 2. 否 | | | | | | | | |
| 申请 | 申请人： 年 月 日 | | | | | | | |

| | |
|-----------------|--------------------|
| 理由 | |
| 村民小组意见 | 负责人: 年 月 日 |
| 村集体经济组织或村民委员会意见 | (盖章) 负责人: 年 月 日 |

附件 2

农村宅基地使用承诺书

因 (1. 分户新建住房 2. 按照规划迁址新建住房 3. 原址改、扩、翻建住房 4. 其他) 需要, 本人申请在 乡(镇、街道) 村 组使用宅基地建房, 现郑重承诺:

1. 本人及家庭成员符合“一户一宅”申请条件, 申请材料真实有效;
 2. 宅基地和建房申请经批准后, 我将严格按照批复位置和面积动工建设, 在批准后 月内建成并使用;
 3. 新住房建设完成后, 按照规定 日内拆除旧房, 并无偿退出原有宅基地。
- 如有隐瞒或未履行承诺, 本人愿承担一切经济和法律责任。

承诺人:

年 月 日

附件3

农村宅基地和村民自建建房（规划许可）审批表

| 申请户主信息 | 姓名 | 性别 | 身份证号 | 家庭住址 | | 申请理由 |
|------------------|--|----------------|---------|----------------|------|----------------------------------|
| 拟批准宅基地及建房情况 | 宅基地面积 | m ² | 房基占地面积 | m ² | 地址 | |
| | 四至 | 东至: | 南至: | | | 性质: 1. 原址翻建 2. 改扩建 3. 异址新建 |
| | | 西至: | 北至: | | | |
| | 地类 | 1. 建设用地 | 2. 未利用地 | | | |
| | 住房建筑面积 | m ² | 层数 | 层 | 建筑高度 | m ² |
| 自然 资源机构 意见 | (盖章) 负责人: 年 月 日 | | | | | |
| 其他机构 意见 | | | | | | |
| 农业农村 机构审查意见 | (盖章) 负责人: 年 月 日 | | | | | |
| 乡镇政府 审核批准意见 | (盖章) 负责人: 年 月 日 | | | | | |
| 宅基地坐落平面位置图 | 现场踏勘人员: 年 月 日 | | | | | |
| 备注 | 制图人: 年 月 日 图中需载明宅基地的具体位置、长宽、四至，并标明与永久性参照物的具体距离。 | | | | | |

中华人民共和国
乡村建设规划许可证
乡字第 号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

发证机关
日期

| | |
|---|--|
| 建设单位(个人) | |
| 建设项目名称 | |
| 建设位置 | |
| 建设规模 | |
| 附图及附件名称 | |
| 遵守事项 | |
| 一、本证是经自然资源主管部门依法审核，在乡、村庄规划区内有关建设工程符合国土空间规划和用途管制要求的法律凭证。 | |
| 二、依法应当取得本证，但未取得本证或违反本证规定的，均属违法行为。 | |
| 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。 | |
| 四、自然资源主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任提交查验。 | |
| 五、本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。 | |

附件4

附件5

| | | | |
|----------|--|--|-----|
| 农村宅基地批准书 | | | 农村宅 |
| 农宅字 号 | | | |

| | | | | |
|--|----------------|------------|--|--------|
| <p style="text-align: center;">根据《中华人民共和国土地管理法》规定，本项农村村民宅基地用地业经有权机关批准，特发此书。</p> <p style="text-align: center;">请严格按照本批准书要求使用宅基地。</p> <p style="text-align: center;">填发机关（章）： 年 月 日</p> | 户主姓名 | | | 户主姓名 |
| | 批准用地面积 | 平方米 | | 批准用地面积 |
| | 其中：房基占地 | 平方米 | | 房基占地面积 |
| | 土地所有权人 | | | 土地所有权人 |
| | 土地用途 | | | 土地用途 |
| | 土地坐落 (详见附图) | | | 土地坐落 |
| | 四至 | 东 南 西 北 | | 四至 |
| | 批准书有效期 | 自 年 月至 年 月 | | 批准书有效期 |
| | 备注 | 备注 | | 备注 |

附图: 农宅字 号

| | |
|------------|--------------------------------------|
| 宅基地坐落平面位置图 | |
| 备注 | 图中需载明宅基地的具体位置、长宽、四至，并标明与永久性参照物的具体距离。 |

填写说明：

1. 编号规则：编号数字共 16 位，前 6 位数字按照《中华人民共和国行政区划代码》（详见民政部网站 www.mca.gov.cn）执行；7-9 位数字表示街道（地区）办事处、乡，按 GB/T10114 的规定执行；10-13 位数字代表证书发放年份；14-16 位数字代表证书发放序号。

2. 批准书有效期：指按照本省（区、市）宅基地管理有关规定，宅基地申请批准后农户必须开工建设的时间。

附件 6

| | | | |
|---------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| 申请人姓名 | 身份证号 | | |
| 乡村建设规划许可证号 | | | |
| 农村宅基地批准书号 | | | |
| 开工日期 | | 竣工日期 | |
| 批准宅基地面积 | 平方米 | 实用宅基地面积 | 平方米 |
| 批准房基占地面积 | 平方米 | 实际房基占地面积 | 平方米 |
| 批建层数/高度 | 层/米 | 竣工层数/高度 | 层/米 |
| 拆除退还宅基地情况 | 1. 不属于□2. 属于，已落实□3. 属于，尚未落实□ | | |
| 竣工平面简图 (标注长宽及四至) | 现场查看人签字： 年 月 日 | | |
| 房屋质量验收意见 | 村民(签字)： 年 月 日 | 施工方(签字)： 年 月 日 | 技术单位(盖章)： 经办人： 年 月 日 |
| 乡镇管理机构意见 | 农业服务中心审查意见 (签字) (盖章) 年 月 日 | 自然资源所审查意见 (签字) (盖章) 年 月 日 | 村镇建设中心审查意见(签字)： (盖章) 年 月 日 |
| 乡镇政府验收意见 | (盖章) 负责人： 年 月 日 | | |

备注

农村宅基地和农民自建住房验收意见表

附件 7

宅基地建房质量安全承诺书

(参考样本)

本人(单位) ,从事农村住宅建设施工工作,受
乡(涉农街道) 村村民 委托,在其宅基地内建设房屋,
具体位置在村 (建房位置)。计划于 年 月 日开工,
到 年 月 日完工,拟建房屋为
结构,共 层,占地面积 平方米,建筑面积 平方米,其中地上 层,
地下 层。

本人郑重承诺:

1. 严格按照乡(涉农街道)批准的位置、面积和规划条件进行建设。
2. 严格按照《河南省农房建设基本技术要求》和施工图纸、施工流程、施工工艺、施工条件、施工环境进行施工,保证房屋建设的工程质量。
3. 安全施工,严格施工过程中对施工人员、防护用品、机械设备、建筑材料、施工用电和周边环境等各方面的安全管理,并为施工人员购买意外伤害保险。
4. 文明施工,严格按照扬尘污染防治要求,落实覆盖措施,做好施工场地围护及警示标志设置,做好施工场地周边的清扫、洒水和施工物料整理,不损坏公共设施,不堵塞排水管网(沟),不在公共过道上长时存放施工物料。

本人保证以上内容和提交的证件、资料真实有效，并认真履行以上承诺，愿意承担相应的责任和义务。如有违反，愿意接受整改和处罚，自行承担由此引发的一切法律责任。

承诺人： 联系电话：

身份证号：

年 月 日