

附件

北关区农村宅基地和村民自建 住房管理办法（试行）（征求意见稿）

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《河南省农村宅基地和村民自建住房管理办法（试行）》（豫政〔2021〕4号）和《安阳市人民政府关于规范和加强农村宅基地和村民自建住房管理的通知》（安政〔2021〕2号）规定，结合我区实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本行政区域范围内农村宅基地管理和村民自建住房管理。

农村宅基地，是指农村村民依法取得本村集体经济组织或村民委员会（以下通称村级组织）内土地使用权用于建设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。

第三条 部门职责。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、违法用地查处等制度，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区自然资源局；参与编制国土空间规划和村庄规划。

区自然资源局、区规划中心负责国土空间规划、土地利用计划和规划许可等工作，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；加强村民自建住房风貌规划；协调办理农村宅基地和房屋不动产登记。

区住房和城乡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，指导各涉农街道（镇）对村民自建住房建设质量安全进行监管，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。

区市场监管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。

各涉农街道（镇）负责本辖区内宅基地审批和村民自建住房建设管理，对村民自建住房质量安全负属地管理责任。

第四条 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

第五条 村庄分类和布局。以各涉农街道（镇）为单位，在深入研究村庄人口变化、区位条件和发展趋势的基础上，逐村明确集聚提升类、城郊融合类、特色保护类、整治改善类、搬迁撤并类等类型，对短时间内难以确定类型的村庄可暂不分类。合理确定村庄布局和规模，统筹村庄基础设施、公共服务设施布局，组织本行政区域村庄规划编制工作。

第六条 村庄规划编制。按照先规划后建设、不规划不建设的原则，各涉农街道（镇）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。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 宅基地标准。一户村民只能拥有一处宅基地。根据北关区农村均属于城镇郊区的实际情况，城镇郊区和人均耕地少于667平方米的平原地区，每户宅基地面积不得超过134平方米，人均耕地667平方米以上的平原地区，每户宅基地面积不得超过167平方米。各涉农街道（镇）要在村庄规划中对村民自建住房标准作出统一安排，原则上以不超过三层的低层住宅为主，不规划建设三层及以上的住房。确需建设三层及以上住房的，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。农村村民应严格按照面积和建房标准建设住宅，禁止未批先建、超面积占用宅基地。

第三章 宅基地申请审批

第八条 严把申请人资格。各涉农街道（镇）要严把用户申请资格，符合宅基地申请条件的村民必须是户口在本村，并且能够享受集体资产分配的本村集体经济组织成员。要充分运用农村集体产权制度改革成果，按照确认的农村集体经济组织成员身份，确定符合宅基地申请条件的村民。

第九条 村民申请。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建房书面申请。村民填写《农村宅基

地和村民自建住房申请表》（附件1）、《农村宅基地使用承诺书》（附件2）、提交申请人身份材料等相关申请要件。在文物保护区域内的，还需填写《文物安全保护承诺书》。

第十条 小组讨论。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。没有分设村民小组或宅基地和建房申请等事项已统一由村级组织办理的，村民直接向村级组织提出申请。

第十一条 村级审查。村级组织审查要按照“四议两公开”民主决策程序实施。村级组织重点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，未通过的，由会议召集人书面告知申请村民未通过原因。

第十二条 报送材料。公示无异议或异议不成立的，由村级组织在《农村宅基地和村民自建住房申请表》签署意见，连同申请人提交的其他相关材料一并报送至各涉农街道（镇）。报送材料包括《农村宅基地和村民自建住房申请表》、《农村宅基地使用承诺书》、家庭户口簿复印件和申请村民身份证复印件等。

第十三条 审批流程。区级人民政府有关部门要加强对农村宅基地和建房规划许可工作的指导。按照法定职责，农村村民住宅用地由各涉农街道（镇）审核批准，其中，涉及占用农用地的，依照《中华人民共和国土地管理法》第四十四条的规定，办理农用地转用审批手续。各涉农街道（镇）城乡规划管理委员会负责农村宅基地和村民自建住房的管理工作，要建立一个窗口受理申请、多部门

内部联动运行的农村宅基地和村民自建住房联审联批制度，切实履行属地责任，优化审批流程，提高审批效率，加强事中事后监管，提升为民服务质量。

第十四条 审批原则。坚持规划先行。宅基地申请必须符合村庄规划和国土空间规划。坚持一户一宅。农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准。人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地区，区政府在充分尊重农民意愿的基础上，可以采取的措施，按照宅基地面积标准，保障农村村民实现户有所居。坚持节约集约用地。严格落实土地用途管制，合理安排宅基地用地，严格控制新增宅基地占用农用地，不得占用永久基本农田，不得未经审批在宅基地上新建、改建、扩建、翻建经营性房屋。要通过优先安排新增建设用地计划指标、村庄整治、废旧宅基地腾退等多种方式，增加宅基地空间，满足符合宅基地分配条件农户的建房需求。应尽量使用集体存量建设用地、符合村庄规划的原有宅基地、村内空闲地、废弃地和其他未利用地。城镇建设用地规划范围内的村庄，经市政府同意，在符合城乡规划的前提下，可以通过建设村民公寓、村民住宅小区等方式，满足村民居住需求。

第十五条 部门联审。收到村级申请后，各涉农街道（镇）城乡规划管理委员会要及时组织本级农业农村、自然资源和规划、房屋建设管理等相关机构进行审查。农业农村部门负责审查申请人是否符合条件、拟用地是否符合宅基地合理布局要求和面积标准、宅基地和建房申请是否经过村级审核公示等。自然资源和规划部门负责审查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。涉及林业、电力、水利、交通等管理的，要及时征求意见。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，在《农村宅基地和村民自建住房（规划许可）审批表》（附件 3）出具机构联审意见并绘制宅基地坐标平面位置图。

第十六条 乡镇审批。根据各相关机构联审结果，由各涉农街道（镇）对村民宅基地申请进行审批，对审核通过的，及时在《农村宅基地和村民自建住房（规划许可）审批表》（附件 3）签署批准意见，发放《农村宅基地批准书》（附件 5）和《乡村建设规划许可证》（附件 4）。各涉农街道（镇）城镇规划建设用地范围外的农村宅基地和村民自建住房（规划许可）审批，由区政府授权各涉农街道（镇）参照本通知执行。

第十七条 及时报备。各涉农街道（镇）要建立宅基地用地建房审批管理台账，将有关资料归档留存，并将审批情况及时报区自然资源局备案。经联审联批不符合宅基地和用地审批申请条件的，各涉农街道（镇）应依法答复申请村民，并说明理由；属报送材料不完善的，应一次性告知申请村民需要补充的材料和要求。

第十八条 城镇建设用地规划范围内的村庄，该区域内房屋翻建，按照《安阳市中心城区私有住房翻建规划管理试行办法》执行。

第四章 风貌管控

第十九条 培育特色风貌。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。

第二十条 编制建房图册。区住房和城乡建设局要结合当地村民安居需求、气候条件、地形特点、传统文化和传统民居风貌等因素，组织编制村民自建住房设计图册，无偿提供给村民使用。各涉农街道（镇）要按照村庄规划确定的村庄总体风貌定位，选择适宜的村民自建住房设计图册，引导村民按照设计图册建设住房。

第五章 建房管理

第二十一条 施工备案。村民要在取得《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》后，向各涉农街道（镇）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，各涉农街道（镇）要在 10 个工作日内对资料进行审核，符合条件的方可开工。

第二十二条 施工图纸。村民自建住房可选用政府提供的村民自建住房设计图册，也可委托具备房屋建筑设计资质的单位或建筑、结构专业的注册设计人员进行设计并出具施工图纸。鼓励乡镇聘请相关技术人员为村民自建住房绘制符合设计规范的图纸，提供技术咨询服务。

第二十三条 施工队伍。区住房和城乡建设局要建立建筑工匠培训制度。区住房和城乡建设局要会同各涉农街道（镇）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。建设有地下室的住房必须选择具备资质的施工单位。

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。

第二十四条 建材质量。在建房过程中，建房村民和施工方要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。施工单位或建筑工匠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。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，施工单位或建筑工匠应当劝阻、拒绝。

第二十五条 施工管理。同意村民自建住房开工建设的，各涉农街道（镇）要在5个工作日内组织相关机构进行现场开工查验，确定建房位置；村民自建住房未经现场开工查验的，不得开工。村民自建住房施工要符合环保管控要求。

第二十六条 施工监督检查。各涉农街道（镇）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：

1. 要求被检查的建设主体提供有关资料；
2. 进入施工现场进行检查；
3. 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，各涉农街道（镇）要及时向区政府及区应急管理、农业农村、自然资源、住建等有关部门报告。

各涉农街道（镇）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。

村民确需在原有一层住房上加盖第二层的（严禁审批第三层），要按照新建住房程序进行审批和监管。

第二十七条 建成验收。村民自建住房完工后，要向各涉农街道（镇）申请竣工验收。各涉农街道（镇）接到申请后，乡村规划管理委员会办公室要在5个工作日内组织村民、施工负责人、技术人员，实地查验村民是否按照批准面积、规划要求和质量要求等建设住房。对验收合格的，出具《农村宅基地和村民自建住房验收意见表》（附件6）。《农村宅基地和村民自建住房验收意见表》一式三份，一份留存、一份交于村民，另一份报区城乡管理委员会办公室备案。

村民自建住房通过验收后，村民可持《乡村建设规划许可证》、《农村宅基地批准书》、《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。

第二十八条 限期建设。村民应当自取得《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》之日起1年内开工建设。逾期未开工建设又未在建设期届满前三十日内办理延期申请的，其审批手续自行失效。

第六章 闲置宅基地利用

第二十九条 各涉农街道（镇）要积极稳妥开展闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作，探索研究制定闲置宅基地自愿有偿退出机制。

在充分尊重农民意愿并符合规划的前提下，对保留产权的闲置宅基地和闲置住宅进行整理，对愿意放弃产权的闲置宅基地和闲置住宅进行收回，整理出的土地优先满足农民新增宅基地需求、村庄建设和乡村产业发展。把零星分散的闲置宅基地建成游园、树园、果园、菜园，倡导“一宅变四园”；把连成片的闲置宅基地建成文化生活广场、村庄景观、文化景观等基础设施；把有利用价值的闲置住宅，开发成乡村博物馆、图书室、活动室等村民活动场所；把有特色的闲置住宅依法依规发展农家乐、民宿、乡村旅游和农事活动体验等。

第三十条 村民新增住宅用地应充分利用符合村庄规划的原有宅基地、村内空闲地。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。各相关部门要加强对农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作的指导和支持力度。

第七章 监督管理

第三十一条 建立管理机制。建立区级主导、街道（镇）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、住建、市场监管等部门要根据工作职责，加强对各涉农街道（镇）农村宅基地管理和村民自建住房工作的指导。

第三十二条 严格依法管控。严格执行农村乱占耕地建房“八不准”：不准占用永久基本农田建房，不准强占多占耕地建房，不

准买卖、流转耕地违法建房，不准在承包耕地上违法建房，不准巧立名目违法占用耕地建房，不准违反“一户一宅”规定占用耕地建房，不准非法出售占用耕地建的房屋，不准违法审批占用耕地建房。严禁城镇居民在农村购买宅基地，严禁下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆，严禁借流转之名违法违规圈地、买卖宅基地。

第三十三条 全程跟踪监管。各涉农街道（镇）建立村民自建住房长效管理机制，要落实巡查、报告和监督管理责任，要全面落实“三到场”全程跟踪监管要求。“一到场”是收到宅基地和建房（规划许可）申请材料后组织相关机构实地审查，实地审查申请人是否符合规划和地类等，绘制宅基地坐标平面位置图，核发批准书和建设规划许可证。“二到场”是各涉农街道（镇）组织相关机构到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置，绘制宅基地建房放线图。“三到场”是村民建房完工后，各涉农街道（镇）组织相关机构进行验收，实地检查村民是否按照批准面积、“四至”等要求使用宅基地，是否按照批准面积、建筑外观等指标和要求建成住房，确保按要求建设。各涉农街道（镇）要明确质量安全监管人员，对村民自建住房实行质量和安全监管。

第三十四条 执法查处。各涉农街道（镇）综合行政执法机构要加强农村宅基地和村民自建房管理的监管执法，负责发现和依法查处村民未批先建、违规建房等违法违规行为，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，做到严格规范公正文明执法。

第三十五条 日常巡查。村级组织在各涉农街道（镇）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，建立协管员制度，指定1名村级组织负责人兼任协管员，在村民申请建房过程中全程参与，及时发现和制止各类违法违规建房行为，对不听劝阻、拒不改正的情况及时向各涉农街道（镇）报告。同时，要发挥村民自治作用，加强村民自我管理、监督和约束，将宅基地和自建房管理主要内容纳入村规民约，坚持民事民议民办。

第三十六条 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。

第三十七条 严肃工作纪律。各涉农街道（镇）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，由有关机关依法予以处理。

第八章 附 则

第三十八条 本办法自印发之日起试行。北政【2021】3号《安阳市北关区人民政府关于印发北关区农村宅基地和村民自建住房管理办法（试行）的通知》同时废止。

- 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住房（规划许可）审批表
4. 乡村建设规划许可证

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)____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 and 法律责任。

承诺人:

年 月 日

附件 3

农村宅基地和村民自建住房(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	平方米	房基占地面积	平方米	地址		
	四至	东 : 南 :				性质: 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	层	建筑高度	米		
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				
住建机构 (区级) 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				

附件 4

中华人民共和国 乡村建设规划许可证

乡字第

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 5

农村宅基地批准书

农宅字_____号

<p>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>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):</p> <p style="text-align: center;">年 月 日</p>
备注

户主姓名	
批准用地面积	平方米
其中：房基占地	平方米
土地所有权人	
土地用途	
土地坐落 (详见附图)	
四 至	东 南
	西 北
批准书有效期	自 年月至 年月
备注	

农村宅基地批准书(存根)

农宅字_____号

户主姓名	
批准用地面积	平方米
房基占地面积	平方米
土地所有权人	
土地用途	
土地坐落	
四 至	东 南
	西 北
批准书有效期	自 年月至年月
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 位数字表示乡镇，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

农村宅基地和村民自建住房验收意见表

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
拆旧退还宅基地情况	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	农业机构审查意见 (签字): (盖章) 年 月 日	自然资源机构审查意 见(签字): (盖章) 年 月 日	房屋建设管理机构 审查意见(签字): (盖章) 年 月 日
乡镇政府 验收意见	负责人: (盖章) 年 月 日		
备注			

附件 7

农村宅基地申请审批流程图



