

开封市顺河回族区人民政府文件

汴顺政〔2023〕16号

顺河回族区人民政府 关于印发《顺河回族区进一步规范农村宅基地和 居民自建住房管理的实施细则（试行）》的通知

各乡人民政府，汴东开发区，区政府各相关部门：

按照《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）及《开封市人民政府 关于印发开封市贯彻河南省农村宅基地和村民自建住房管理办法（试行）实施方案的通知》（汴政〔2021〕40号）文件要求，为规范和加强农村宅基地和居民自建住房管理，经区政府研究，现将《顺河回族区进一步规范农村宅基地和居民自建住房管理的实施细则（试行）》印发给你们，请各单位认真遵照执行。

2023年4月10日

顺河回族区进一步规范农村宅基地和居民 自建住房管理的实施细则（试行）

第一章 总则

第一条 为贯彻落实新修订的《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》等法律、法规和政策规定有关要求，深化“放管服”改革，根据《农业农村部 自然资源部关于规范农村宅基地审批管理的通知》（农经发〔2019〕6号）、《河南省人民政府 关于印发河南省农村宅基地和村民自建住房管理办法（试行）的通知》（豫政〔2021〕4号）及《开封市人民政府 关于印发开封市贯彻河南省农村宅基地和村民自建住房管理办法（试行）实施方案的通知》（汴政〔2021〕40号），结合我区实际情况，经区政府研究同意制定该实施细则。

第二条 各相关部门、各乡政府要切实履职尽责，有序开展工作，确保居民住宅建设用地供应、宅基地分配、居民建房规划管理等工作的连续性和稳定性。

第三条 各相关部门、各乡政府要主动入位，加强制度建设，完善相关政策，要充实力量，依法履行职责，切实承担起宅基地审批和管理职责，确保宅基地分配使用公开、公平、公正。

第四条 各乡政府要建立“一个窗口对外受理、多部门内部

联动运行”的农村宅基地用地建房联审联办制度，确定办件窗口，公布办理流程和要件，方便群众办事。

第五条 各相关部门、各乡政府要认真组织学习宅基地审批管理的相关法律和制度，做好政策宣传，让群众知晓申请办理流程，让社区干部明确职责，让具体审查批准人员明确操作步骤，按审批程序做好农村宅基地审批管理工作。

第二章 部门职责

第六条 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、违法用地查处等制度，完善宅基地用地标准，指导宅基地合理布局、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与规划局；参与编制国土空间规划和村庄规划。

第七条 区自然资源与规划局负责国土空间规划、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；加强居民自建住房风貌规划；办理农村宅基地和房屋不动产登记。

第八条 区住房和城乡建设局负责依法履行居民自建住房建设质量安全行业管理工作，指导乡政府对居民自建住房建设质量安全进行监管，负责引导居民住房建筑风貌，组织编制居民自建住房设计图册，组织建筑工匠培训和管理。

第九条 区市场监督管理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。

第十条 乡政府负责本辖区内宅基地审批和居民自建住房建设管理，对居民自建住房质量安全负属地管理责任。

第三章 规划编制

第十一条 以区为单位，在深入研究村庄人口变化、区位条件和发展趋势的基础上，逐社区明确集聚提升类、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，统筹区域村庄基础设施、公共服务设施布局，组织本行政区域村庄规划编制工作。

第十二条 按照先规划后建设、不规划不建设的原则，乡政府依据国土空间规划，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遗产等因素，组织各社区开展居民自建住房的批建和管理工作。

第十三条 一户居民只能拥有一处宅基地，每户宅基地面积不得超过134平方米。要在村庄规划中对居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居民委员会以及利益相关方的同意后，纳入村庄规划。

第十四条 村庄规划应延续村庄传统街巷肌理和建筑布局，居民自建住房宜体现当地传统民居风格，弘扬传统建筑文化；要尽可能保持村庄原有形态，保留乡村风貌和田园风光，防止千村一面。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。

第十五条 区住房和城乡建设局要结合当地居民安居需求、气候条件、地形特点、传统文化和传统民居风貌等因素，组织编制居民自建住房设计图册，无偿提供给居民使用。

第十六条 乡政府要按照村庄规划确定的村庄总体风貌定位，选择适宜的居民自建住房设计图册，引导居民按照设计图册建设住房。

第四章 审批流程

第十七条 符合宅基地申请条件的居民，申请宅基地和建房的按以下程序办理：

（一）户主申请。以户为单位填写《农村宅基地和居民自建住房申请表》和《农村宅基地使用承诺书》，向所在居民小组提出书面申请。

（二）居民小组讨论。居民小组收到申请后，提交居民小组会议讨论。讨论通过后，将居民申请、居民小组会议记录等材料提交社区居民委员会审查。没有分设居民小组的或宅基地和建房

申请等事项已统一由居民委员会办理的，居民直接向社区居民委员会提出申请。

（三）社区审核。社区居民委员会审查申请材料是否真实有效，将居民申请理由、拟用地位置和面积、建房标准、相邻权利人意见等提交居民会议讨论。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，由社区居民委员会签署意见，与相关材料一并报乡政府。未通过的，由会议召集人告知申请居民未通过原因。

（四）联合审查。各乡要在乡政府便民服务中心设立一个窗口受理申请，明确专门机构按照一村一档，一户一册负责农村宅基地和居民自建住房的管理工作。

收到社区申请后，乡政府明确的专门机构组织农业农村、自然资源、房屋建设管理等相关机构进行初步审查。农业农村机构负责审查申请人是否符合申请条件，拟用地是否符合宅基地布局要求和面积标准、宅基地和建房申请是否经过社区审核公示等。自然资源机构负责审查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，要及时征求相关部门意见。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，出具联审联批意见并绘制宅基地坐标平面位置图。

(五) 乡政府审批。根据联审结果，由乡政府对居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社区居民委员会。乡政府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，并将审批情况报区农业农村、区自然资源等部门备案。

第五章 全程监管

第十八条 居民要在取得收到《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》后，向乡政府提交施工图纸、施工合同、施工人员信息、质量安全承诺书等资料，乡政府要在10个工作日内对资料进行审核，符合条件的方可开工。居民自建三层以上住房经乡政府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》等法律、法规有关规定，纳入工程质量安全监管范围。

第十九条 居民自建住房可选用住建部门提供的居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。

第二十条 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乡政府组织建筑工匠参加技能和安全生产培训。居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。参与居民

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。

第二十一条 在建房过程中，建房居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居民选用合格的建筑材料、建筑构（配）件和设备。建房居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。

第二十二条 同意居民自建住房开工建设的，乡政府要在 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；居民自建住房未经现场开工查验的，不得开工。

第二十三条 乡政府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。

第二十四条 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，乡政府要及时向区政府及应急管理、农业农村、自然资源、住房城乡建设等有关部门报告。

第二十五条 乡政府要明确质量安全专管人员对居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。居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。

第二十六条 居民自建住房完工后，要向乡政府申请竣工验收。乡政府接到申请后，要在5个工作日内组织居民、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《农村宅基地和居民自建住房验收意见表》。居民自建住房通过验收后，居民可持《农村宅基地批准书》《乡村建设规划许可证》《农村宅基地和居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 合理利用闲置宅基地

第二十七条 在充分尊重居民意愿的前提下，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。

第二十八条 居民新增住宅用地应充分利用原有的宅基地、村内空闲地。居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 监管检查

第二十九条 区农业农村局、区自然资源和规划局、区住房和城乡建设局、区市场监督管理局等部门要根据工作职责，加强对乡政府农村宅基地管理和居民自建住房工作的指导。区政府要建立居民自建住房长效管理机制，乡政府要落实巡查、报告和监督管理责任。

第三十条 乡综合行政执法机构负责发现和依法查处居民未批先建、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。

第三十一条 社区居民委员会在乡政府的指导下，制定完善本社区宅基地民主管理办法，依法管好宅基地。社区居民委员会要加强日常巡查，建立协管员制度，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报告。

第三十二条 建房居民和设计、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。

第三十三条 乡政府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居民自建住房相关手续，不得违规收取费用；对在农村宅基地和居民自建住房审批、监管、执法过程中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、收受贿赂、侵害居民合法权益的，由有权机关依法予以处理。

第八章 附则

本细则自 年 月 日起实施。

- 附件：
1. 农村宅基地申请条件
 2. 农村宅基地和居民自建住房申请表
 3. 农村宅基地使用承诺书
 4. 农村宅基地和居民自建住房（规划许可）审批表
 5. 乡村建设规划许可证
 6. 农村宅基地批准书
 7. 农村宅基地和居民自建住房验收意见

附件 1

农村宅基地申请条件

一、农村居民有下列情况之一的，可以以户为单位申请宅基地：

- （一）在农村居民户无宅基地的；
- （二）农村居民户，除父母身边留一子女外，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）回乡定居的华侨和港、澳、台同胞，需要建房而无宅基地的；
- （四）原宅基地影响乡、村建设规划，需要收回而又无宅基地的；
- （五）由政府组织实施的能源、交通、水利、通信、邮政、军事等基础设施建设占用而无宅基地的；
- （六）其他特殊情形，无宅基地的。

二、农村居民有下列情形之一的，不得批准安排宅基地：

- （一）一户多宅的；
- （二）农村居民将原有住宅出卖、出租、赠与、改作生产经营用途的或以其他形式转让的；
- （三）户口已迁出不在当地居住的；
- （四）原有宅基地的面积已经达到规定标准或者能够解决分户需要超过用地标准的；
- （五）宅基地选址不符合乡镇国土空间规划和村庄规划的；
- （六）申请另址新建住房，未签订退出原有宅基地协议的；
- （七）宅基地选址存在安全隐患，不符合建房要求的；
- （八）其他情形，不符合相关法律法规和政策规定的。

附件 2

农村宅基地和居民自建住房申请表

申请户主信息	姓名		性别		年龄		联系电话				
	身 份				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						
	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、其它____）									
	住房建筑面积	平方米	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											
申请理由	<p style="text-align: right;">申请人： 年 月 日</p>										
居民小组意见	<p style="text-align: right;">负责人： 年 月 日</p>										

<p>村集体经济组织 或居民委员会意 见</p>	<p style="text-align: right;">（盖章）</p> <p style="text-align: center;">负责人： 年 月 日</p>
----------------------------------	--

附件 3

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_____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；

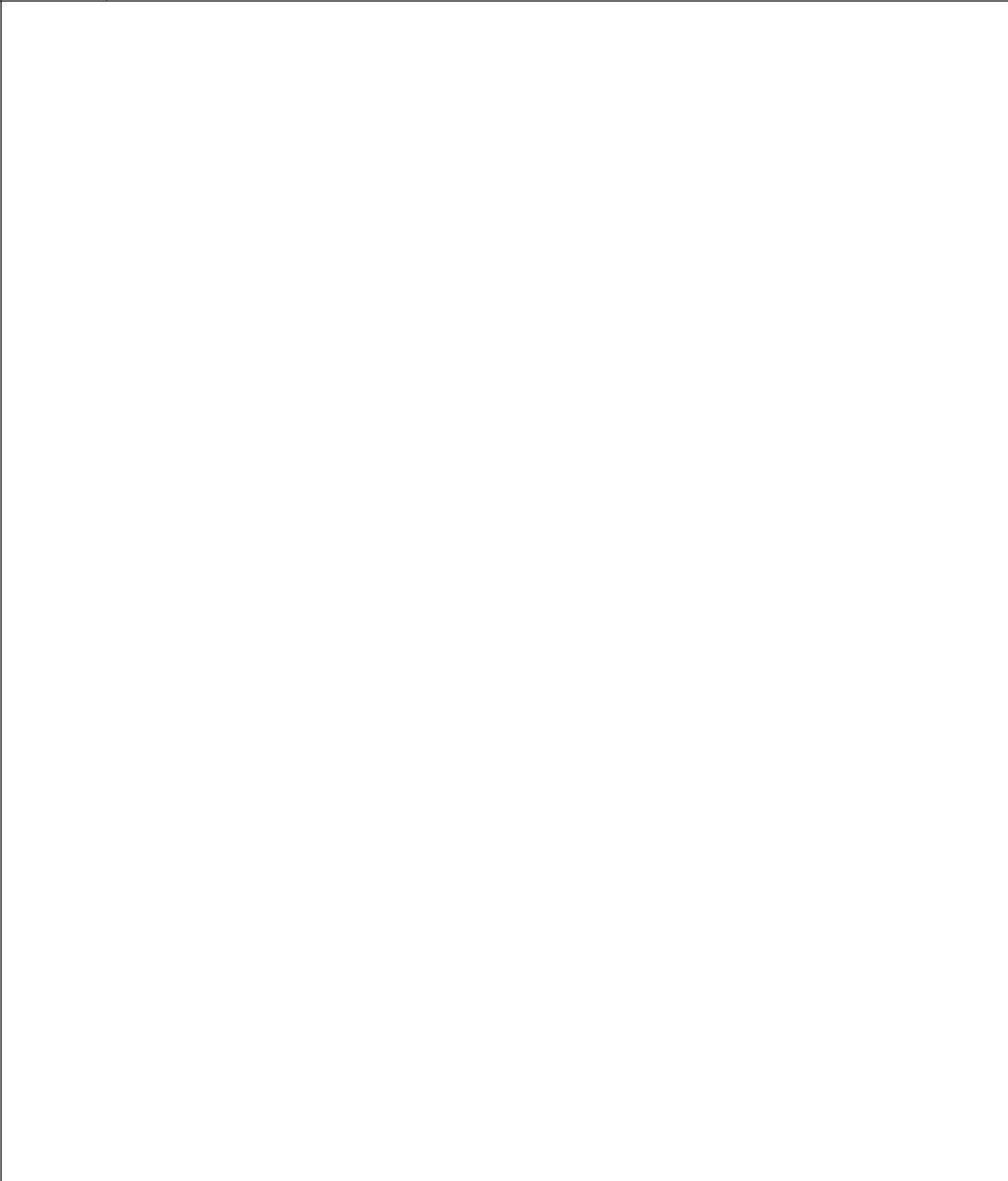
2.宅基地和建房申请经批准后，我将严格按照批复位置和面积动工建设，在批准后_____月内建成并使用；

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

<p>乡政府审 核批准意见</p>	<p style="text-align: right;">(盖章)</p> <p style="text-align: center;">负责人： 年 月 日</p>
<p>宅 基 地 坐 落 平 面 位 置 图</p>	

	现场踏勘人员： 年 月 日
	制图人： 年 月 日
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。

附件 5

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。

农村宅基地批准书

农宅字 _____ 号

根据《中华人民共和国土地管理法》规定，
 本项农村社区居民宅基地用地业经有权机关
 批准，特发此书。
 请严格按照本批准书要求使用宅基地。

填发机关(章):

 _____ 年 _____ 月 _____ 日

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 7

农村宅基地和居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 <input type="checkbox"/> 2.属于, 已落实 <input type="checkbox"/> 3.属于, 尚未落实 <input type="checkbox"/>		
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	居民(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
乡级 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
乡政府验收意见	(盖章) _____ 负责人: _____ 年 月 日		
备注			

