

舞钢市人民政府文件

舞政〔2021〕12号

舞钢市人民政府 关于印发舞钢市农村宅基地和村民自建住房 管理办法（试行）的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，市人民政府各部门、市直各单位：

现将《舞钢市农村宅基地和村民自建住房管理办法（试行）》
印发给你们，请认真贯彻执行。

舞钢市人民政府

2021年10月16日

舞钢市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 为加快推进我市农村宅基地改革和管理工作，全面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，切实保护农民合法权益，建立农村集体土地节约集约、高效利用机制，加快推进乡村振兴战略，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）等法律、法规和政策规定，结合我市实际，特制定本办法。

第二条 本办法适用于我市行政区域内农村宅基地管理和村民自建住房及其管理。

第三条 各部门各单位要按照法定职能，理顺监管体系，压实监管责任，形成监管合力，依法做好农村宅基地用地建设申请、审批、监管、执法等全程管理工作。

市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同级自然资源部门；参与编制国土空间规划和村庄规划。

市自然资源和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；加强村民自建住房风貌规划；办理农村宅基地和房屋不动产登记。

市住建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，指导乡镇（街道）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。

市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。

乡镇（街道）负责本辖区内宅基地审批和村民自建住房建设管理，成立规划委员会，落实宅基地申请审查到场、实地丈量批放到场、住宅建成后核查到场等“三到场”要求，负责辖区宅基地审批、使用、执法和农村建房质量全过程监管等工作。

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，体现舞钢历史文化、地域特色、传统民居和乡村风貌。

第二章 规划编制

第五条 市自然资源和规划局负责组织编制全市村庄分类和布局规划，指导各乡镇（街道）开展村庄规划编制，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，合理确定村庄布局和规模，统筹全市村庄基础设施、公共服务设施布局，指导各乡镇（街道）组织本行政区域村庄规划编制工作。

第六条 严格实施建设管控，按照“先规划后建设、不规划不建设”的原则，严禁规划外进行建设。按照全省国土空间规划编制要求完成全市国土空间总体规划编制，并同步基本完成乡镇（街道）国土空间规划编制。2025年底前构建完成全市国土空间一体化规划体系，实现全市村庄规划全覆盖。乡镇（街道）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，立体推进并编制“多规合一”的实用性村庄规划，并预留不超过5%的建设用地机动指标，确保农村住宅建设用地空间。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。结合实际情况，我

市农村每户宅基地面积不得超过 167 平方米。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。经批准易地建造住宅的，要按照“建新拆旧”要求，将原宅基地交还村集体所有。

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建房书面申请，并填写《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》。

第九条 村民小组收到申请后，提交村民小组会议讨论通过后，将村民申请、村民小组会议记录等材料提交村级组织审查。没有分设村民小组的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。

第十条 村级组织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在本小组和本村范围内同时进行公示，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镇政府（街道办事处）；未通过的，由会议召集人告知申请村民未通过原因。

第十一条 乡镇（街道）要建立一个窗口受理申请，明确专门机构负责农村宅基地和村民自建住房的管理工作，多部门内部联动运行，高效便民服务。

收到村级申请后，乡镇（街道）宅基地办理机构组织农业农村、自然资源、房屋建设管理等部门入村入组实地测绘定界和审查，自然资源和规划部门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，并签署意见。其中涉及占用农用地的，经依法办理农用地转用审批手续后，乡镇政府（街道办事处）核发《乡村建设规划许可证》；在乡、村庄规划区内使用原有宅基地或村内空闲地进行住宅建设的，由乡镇政府（街道办事处）核发《乡村建设规划许可证》。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，最终综合有关部门意见提出审批建议。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。

第十二条 根据各相关机构联审结果，由乡镇政府（街道办事处）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。暂时没有编制村庄规划的，可按照市、乡级国土空间规划中明确的村庄国土空间用途管控规划和建设管控要求，

核发《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》，并按照建设管控要求和使用条件，规范村民住宅建设行为。乡镇（街道）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，并将审批情况报市农业农村局、市自然资源和规划局等部门备案。经审批的宅基地划定后，超过一年未建房的，由乡镇（街道）注销审批过的各种文书，收回土地使用权，仍需建房的需重新申请审批。凡是村内闲置宅基地未退腾到位的，一律暂停新宅基地审批。

第十三条 村民申请宅基地的条件和乡镇（街道）对村民宅基地申请不予审批的情形按照有关法律、法规、规章执行。

第四章 风貌管控

第十四条 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。

第十五条 市住建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建筑图集和设计图纸，无偿提供并指导村民选择使用。乡镇（街道）要引导辖区村民委员会将风貌管控要求纳入村规民约，

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，引导村民按照住建部门推荐的建筑图集和设计图纸建设住房，确保新建住房彰显舞钢文化特色，形成有舞钢特色的农村民居风貌。

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，向乡镇（街道）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，乡镇（街道）要在10个工作日内对资料进行审核，符合条件的方可开工。

村民自建三层以上住房经乡镇（街道）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。

第十七条 村民自建住房可选用市政府提供的村民自建住房建筑图集和设计图纸，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（街道）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。

第十八条 市住建局要建立建筑工匠培训制度并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。

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。

第十九条 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。

第二十条 同意村民自建住房开工建设的，乡镇（街道）要在5个工作日内组织相关机构进行现场开工查验，实地丈量批放，确定建房位置，建立宅基地放线详细资料台账；村民自建住房未经现场开工查验的，不得开工。

第二十一条 乡镇（街道）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，乡镇（街道）要及时向市政府及应急管理、

农业农村、自然资源、住房城乡建设等有关部门报告。

第二十二条 乡镇（街道）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，允许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，由市住建局实地审查后提出可行性意见，并按照新建住房程序进行审批和监管。

第二十三条 村民自建住房完工后，要向乡镇（街道）申请竣工验收。乡镇（街道）接到申请后，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》。

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

第二十四条 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，优先用于满足村民新增宅基地需求、村庄建设和乡村产业发展。对不宜复垦的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。

第二十五条 村民新增住宅用地应充分利用原宅基地、村内空闲地和村周边丘陵坡地。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

第二十六条 建立市级主导、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、住房城乡建设、市场监管等部门要根据工作职责，加强对乡镇（街道）农村宅基地管理和村民自建住房工作的指导。市政府要建立农村宅基地和村民自建住房联席会议制度等长效管理机制，乡镇（街道）要落实审批、巡查、报告和监督管理责任。

第二十七条 乡镇（街道）要加快建立综合行政执法机构，充实执法人员，增强执法力量，建立动态巡查制度，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。市财政局要将农村宅基地改革、管理和执法等工作经费列入年度财政预算，各乡镇（街道）要列出专项资金，强化资金保障，确保农村宅基地调查、宣传、执法等工作有序开展。

第二十八条 村级组织在乡镇（街道）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，指定1名村两委会成员兼任宅基地协管员，负责宅基地日常巡查监管，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镇（街道）报告。

第二十九条 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。

第三十条 乡镇（街道）及有关行政管理机构要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

第三十一条 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住房（规划许可）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. 农村村民宅基地申请审批流程
8. 市农村宅基地和村民自建住房管理联席会议领导小组成员名单

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	m ²	建筑面积	m ²	权属证书号			
	现宅基地处置情况	1. 保留 (m ²); 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	m ²		房基占地面积	m ²			
	地址							
	四至	东至:	南至:			建房类型: 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 3. 农用地(耕地、林地、草地、其它____)						
	住房建筑面积	m ²	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	申请人: 年 月 日							
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 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	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 3. 农用地（耕地、林地、草地、其它_____）				
住房建筑面积	m ²	建筑层数	层	建筑高度	m ²	
自然资源 部门意见	(盖章) 负责人： 年 月 日					
其他部门 意见						
农业农村部 门审查意见	(盖章) 负责人： 年 月 日					

乡镇政府（街道办事处）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
	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 4

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 5

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，本项农村村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

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 日至 年 月 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	

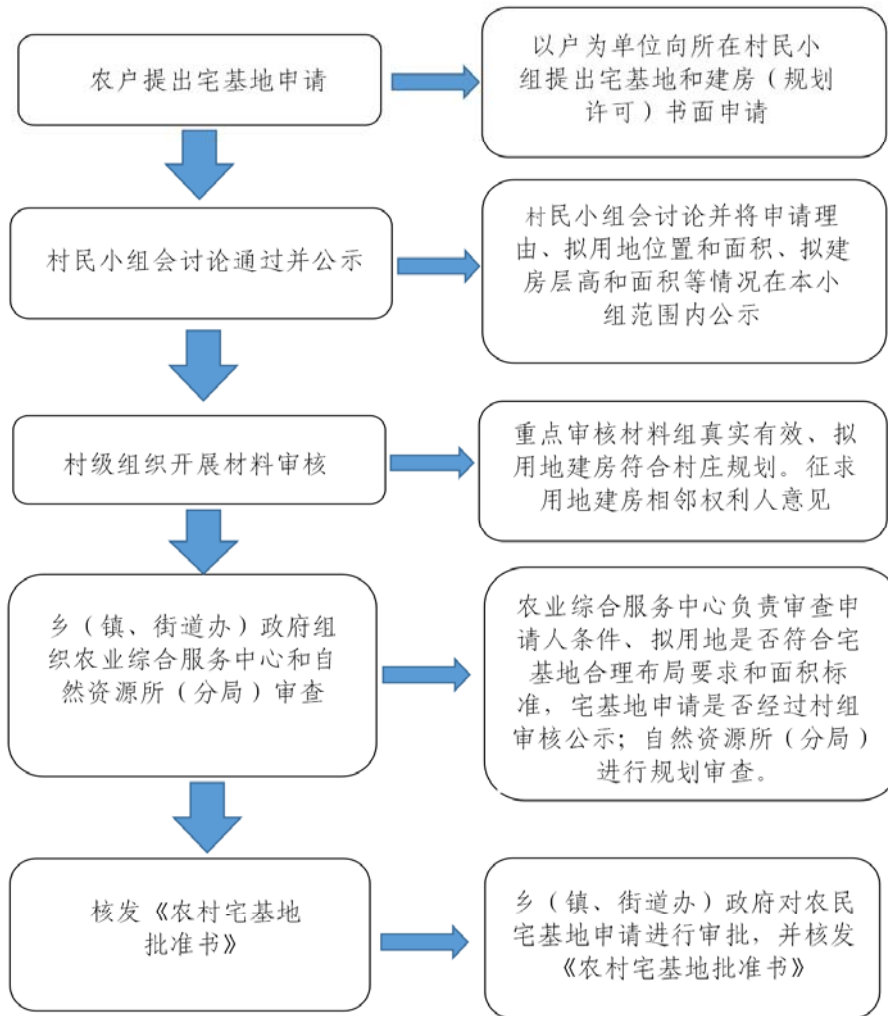
附件 6

农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

申请户主		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	m ²	实用宅基地面积	m ²
批准房基占地面积	m ²	实际房基占地面积	m ²
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)	经办人:		
验收单位意见	农业农村部门意见: (盖章) 经办人: 年 月 日	自然资源部门意见: (盖章) 经办人: 年 月 日	
乡镇政府验收意见	(盖章) 负责人: 年 月 日		
备注			

附件 7

农村村民宅基地申请审批流程



附件 8

舞钢市农村宅基地和村民自建住房 联席会议领导小组成员名单

组 长：朱志骞（市长）

副组长：刘海亮（常务副市长）

顾东辉（副市长）

成 员 高 尚（市政府办公室主任）

张书献（市自然资源和规划局局长）

付建喜（市住建局局长）

张晓东（市交通运输局局长）

刘全州（市农业农村局局长）

姜耀军（市市场监管局局长）

杨耀宇（市林业局局长）

吴建军（舞钢供电公司经理）

领导小组下设办公室于市农业农村局，刘全州同志兼任办公室主任。领导小组建立农村宅基地和村民自建住房管理工作联席会议制度，由组长或副组长定期不定期召集成员单位主要负责人召开会议，集中研判解决宅基地和村民自建住房管理工作中出现的各类问题。

抄送：市委各部门，市人武部。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院。

舞钢市人民政府办公室

2021年10月16日印发
