

# 开封市龙亭区人民政府文件

龙政〔2021〕12号

## 开封市龙亭区人民政府 关于进一步规范农村宅基地和农民自建房管理 的意见

各乡人民政府、区政府有关部门：

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，进一步加强部门、乡人民政府的协作配合，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）及《河南省人民政府关于印发河南省农村宅基地和居民自建住房管理办法（试行）的通知》（豫政〔2021〕4号），经区政府研究同意，现就进一步规范辖区内农村宅基地管理工作提出以下

意见:

### 一、明确工作任务，切实履行职责

(一) 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、违法用地查处等管理制度，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；组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查，及时将农民建房新增建设用地需求通报龙亭自然资源规划分局；参与编制国土空间规划和村庄规划。

(二) 龙亭自然资源规划分局负责国土空间规划、土地利用计划和规划许可工作，在国土空间规划中统筹安排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，查处在耕地上建住宅的违法违规行爲；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。

(三) 区住房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，指导乡镇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；对城市规划区社区居民自建房审批工作。

(四) 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。

(五) 区司法局负责两乡执法队伍建设，按照相关法律法规



规指导两乡执法主体依法开展行政工作。

（六）区城管局按照行业法律法规负责对城市规划区社区居民自建房行政执法工作。

（七）乡政府是农村宅基地和村民自建住房管理的责任主体，负责辖区内农村居民住宅用地审批和居民自建住房建设管理等工作，对居民自建住房质量安全负属地管理责任。乡政府要建立乡村规划建设委员会，确定一位负责同志担任主任，并建立一套完善的工作机制。其中，涉及占用农用地的，依照《土地管理法》第四十四条的规定办理农用地转用审批手续。要切实履行属地责任，组织做好农村宅基地审批和建房规划许可有关工作，优化审批流程，提高审批效率，加强事中事后监管，为农民提供便捷高效的服务。

## 二、编制规划，合理安排用地计划

（一）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。

（二）按照先规划后建设、不规划不建设的原则，乡政府依据乡镇国土空间规划、村庄实用性规划，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。

### 三、严守法律规定，统一用地标准和申请条件

（一）一户居民只能拥有一处宅基地。每户宅基地面积不得超过167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。

（二）根据《土地管理法》，农村居民有下列情况之一的，可以以户为单位申请宅基地：

1.农村居民户无宅基地的；

2.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；

3.回乡定居的华侨和港、澳、台同胞，需要建房而无宅基地的；

4.原宅基地影响乡、村建设规划，需要收回而又无宅基地的。

5.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；

6.其他特殊情形，无宅基地的。

（三）农村居民有下列情形之一的，不得批准安排宅基



地:

- 1.一户多宅的;
- 2.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方式转让的;
- 3.户口已迁出不在当地居住的;
- 4.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;
- 5.宅基地选址不符合乡镇国土空间规划和村庄规划的;
- 6.申请另址新建住房,未签订退出原有宅基地协议的;
- 7.宅基地选址存在安全隐患,不符合建房要求的;
- 8.其他情形,不符合相关法律法规和政策规定的。

#### 四、健全管理制度,规范农村宅基地申请审批流程

符合宅基地申请条件的社区居民,申请宅基地建房的按以下程序办理:

(一)户主申请。如果拟申请宅基地位置位于本小组内,将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积情况以户为单位填写《农村宅基地和村民自建住房申请表》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。农户申请经居民小组讨论通过后,由居民小组负责同志签署意见,将农户申请、居民小组会议记录等材料提交社区居委会审查。

没有分设居民小组或宅基地和建房申请等事项已统一由社

区居委会组织办理的，居民直接向社区居委会提出申请，经居民代表会议讨论通过并在本集体经济组织范围内公示后，由社区签署明确意见，报送乡人民政府审查。

（三）社区审核。社区居委会开展对申请人的户口簿、身份证、申请理由、居民小组会议记录等相关资料审核，重点审核提交的材料是否真实有效，将申请理由、拟用地位置和面积、建房标准、相邻权利人意见等提交居民代表会议讨论。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，由社区居委会签署意见，与身份材料、申请表、承诺书、宅基地建房示意图、施工队伍信息等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）乡人民政府组织部门联合审查。各乡要在乡政府便民服务中心设立一个窗口受理宅基地建房申请；成立乡村规划建设委员会，按照一村一档，一户一册负责农村宅基地和村民自建住房的管理工作。

收到社区申请后，乡村规划建设委员会组织乡规划委员会办公室、农业服务中心、乡自然资源管理所等相关机构进行审查。乡农业服务中心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合理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。乡自然资源管理所负责审查建房用地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，应在办理农用地转用审批手续后，核发乡村建设规划许可证；在乡、村规划区内使用原有宅基地进行农村居民住宅建设的，按照有关规定办理规划许可。涉及林业、水利、电力等部门要及时征求意见。经审查符合条件的，出具《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》，并绘制宅基地坐标平面位置图；不符合要求的，一次性告知需要补充的材料或不受理原因。

（五）乡镇审批。根据联审结果，由乡人民政府对居民宅基地申请进行审批，对审核通过的由乡政府发放《农村宅基地批准书》，乡村规划建设委员会发放《乡村建设规划许可证》，并以适当方式公开。乡人民政府要建立农村宅基地用地建房审批管理台账，做好有关资料归档留存，并及时将审批情况报区农业农村、自然资源规划等部门备案。

对审核没有通过的农户及时告知社区居委会并说明理由，由社区居委会通知本人。

## 五、培育乡村特色风貌，编制图册，做好风貌管控

### （一）注重农村风貌的管控，体现乡村特色

区住房城乡建设部门在村庄规划编制实施过程中，要注重农村风貌的管控，体现乡村特色；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；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。

## （二）编制图册，引导居民按照设计图册建设住房

区住房城乡建设部门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 20 余册以上，无偿提供给村民使用。

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

## 六、加大监管力度，严格用地建房全过程管理

### （一）严格落实建房开工要求。

一是居民要在取得收到《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。村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。

二是村民自建住房可选用住建部门免费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。对农民自



行设计图纸的，要对设计图纸进行审核，重点对建设质量和建筑风貌进行把关。

三是区住建部门要加强对建筑工匠的培训，组织学习建筑法律法规、施工技术规范、施工安全防护等知识，提高他们的素质能力。会同乡政府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。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。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。

四是市场监管部门要加大对农村建材的监督检查力度，对钢材、水泥等主要建材及时进行抽检，为居民提供建材质量检测和咨询服务。要加强宣传教育，普及新建及改扩建住房的基本安全知识，提高村民自建住房的质量安全意识，引导选用符合国家和我省规定标准的建材。要严肃查处、严厉打击假冒伪劣建材，维护建材市场秩序。

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。

## （二）全面落实“三到场”。

一是乡政府收到宅基地和建房（规划许可）申请后，要及时组织乡农业服务中心和乡自然资源管理所实地审查申请人是否符合条件、拟用地是否符合规划和地类（建设用地、未利用地、农用地）等，出具联审联批意见并绘制宅基地坐标平面位置图，按照联审的职责，填写《农村宅基地和村民自建住房（规划许可）审批表》。

二是经批准用地建房的居民，应当在开工前向乡政府或授权的牵头部门申请划定宅基地用地范围，乡政府要在5个工作日内组织农业农村服务中心和自然资源管理所到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，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。

乡政府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。要加强日常巡查，对没有按图纸建设或没有按合同施工的行为，要立即叫停；对随意加高加层、破坏承重结构的行为，要及时纠正。

三是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《农村宅基地和村民自



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。

（三）强化动态巡查。乡政府要依法组织开展农村用地建房动态巡查，特别是加强对城乡结合部、公路沿线的日常巡查，及时发现和处置涉及宅基地使用和建房规划的各类违法违规行爲。

（四）探索设立社区宅基地协管员。各乡人民政府要指导社区完善宅基地民主管理程序，探索设立社区宅基地协管员。

## 七、工作要求

区农业农村、自然资源规划等部门和各乡要切实履职尽责，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。

（一）建立共同责任机制。区农业农村、自然资源规划等部门要主动入位，加强制度建设，完善相关政策，指导和督促基层开展工作。各乡、社区要充实力量，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。

（二）建立联审联办机制。各乡要建立“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。

（三）加强宣传培训。各乡和相关部门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，按审批程序做好宅基地审批管理工作。

（四）严肃工作纪律。坚决杜绝推诿扯皮和不作为、乱作为的现象，防止出现工作“断层”“断档”。对工作不力、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，要依法严肃追责。

- 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

2021年9月14日



## 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			
	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	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）  
\_\_\_\_\_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、其它___）				
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	<p style="text-align: right;">(盖章) 负责人：                        年 月 日</p>					
其他机构意见						
农业农村机构审查意见	<p style="text-align: right;">(盖章) 负责人：                        年 月 日</p>					
乡镇政府审核批准意见	<p style="text-align: right;">(盖章) 负责人：                        年 月 日</p>					

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

<p><b>中华人民共和国</b> <b>乡村建设规划许可证</b></p> <p>乡字第_____号</p> <p>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。</p> <p style="text-align: right;">发证机关 日期</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<table border="1"><tr><td style="width: 50%;">建设单位(个人)</td><td></td></tr><tr><td>建设项目名称</td><td></td></tr><tr><td>建设位置</td><td></td></tr><tr><td>建设规模</td><td></td></tr><tr><td>附图及附件名称</td><td></td></tr></table>	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		<p><b>遵守事项</b></p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
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											

# 农村宅基地批准书

农宅字\_\_\_\_号

农宅字\_\_\_\_号

农村宅基地批准书 (存根)

<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>	<p>备注</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------

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	

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](http://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

## 农村宅基地和农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	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			