

鹤政办〔2021〕21号

---

各县区人民政府，市人民政府各有关部门，各有关单位：

《鹤壁市贯彻〈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》已经市政府同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。

2021年6月10日

为进一步加强全市农村宅基地和村民自建住房管理工作，根据《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）精神，结合我市实际，制定本实施方案。

## 一、指导思想

坚持规划引领，严格审批程序，强化监督管理，推动农村宅基地和村民自建住房管理制度化、规范化、程序化，切实保障农民合法权益，为推动乡村建设奠定良好基础。

## 二、主要任务

### （一）强化村庄规划编制

1. 完善村庄布局规划。以县区为单位，巩固村庄布局规划成果，进一步明确集聚提升类、城郊融合类、特色保护类、整治改善类、搬迁撤并类等村庄分类，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，指导村庄规划编制。

2. 编制村庄规划。乡镇政府要按照稳步推进、突出重点原则，分年度制定“多规合一”实用性村庄规划编制计划，优先完成乡村振兴示范村、农村人居环境提升示范村和纳入传统村落名录的村庄规划编制，并及时报批；其中，浚县、淇县的村庄规划报县政府审批，市辖区的村庄规划经区政府、管委同意后报市政

府审批。2021 年力争有条件有需求的村庄规划应编尽编，确保 2025 年实现全市村庄规划全覆盖。

3. 严格控制房屋层高。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及利益相关方的同意后，纳入村庄规划。

## （二）严格用地管理

1. 坚持用地原则。宅基地选址必须在村庄的建设用地现状边界内，严格落实土地用途管制、农村乱占耕地建房“八不准”要求，严格控制新增宅基地，优先利用村内存量建设用地、空闲地和未利用地，不占或少占耕地，避开自然灾害易发地带和地质条件不稳定区域。

2. 预留用地空间。各县区编制县区、乡镇国土空间规划和村庄规划时，可预留不超过 5%的建设用地机动指标，作为村民住宅建设预留用地空间。

3. 严格用地标准。以县区为单位根据实际明确宅基地统一面积标准。其中，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；山区、丘陵地区每户宅基地面积不得超过 200 平方米。

## （三）加强建房管理

1. 编制通用图册。各县区要按照《河南省农村住房设计图集编制导则（试行）》（豫建村〔2020〕251号）要求，结合当地村民安居需求、气候条件、地形特点和传统文化等因素，选取当地三种以上有代表性的宅基地类型，针对每种宅基地类型编制不少于三套户型设计方案及其建筑风貌方案，另对屋顶、门窗、院门、围墙等建筑细部提出三种及以上设计形式，建筑风貌设计应体现当地传统民居风貌特点，编制不少于9套的《农村住房设计图册》。各县区要在2021年10月1日前组织完成图册的编制及评审工作。

2. 强化风貌管控。乡镇政府要结合本地风貌特色，选择适当图册在便民服务窗口进行展示，引导村民按照设计图册进行建设，并向有需求的村民免费发放图册电子版。已编制完成村庄规划并包括建筑方案设计的，按照规划执行；未编制完成村庄规划或村庄规划不包括建筑方案设计的，引导村民按照设计图册建设。

3. 加强工匠管理。建立农村建筑工匠培训管理和责任追究制度，各县区要加强对农村建筑工匠管理，定期组织技术培训，引导村民自建住房选择经过培训的建筑工匠或具备资质的施工单位，指导村民与工匠签订施工合同。

4. 落实开工审验。同意村民自建住房开工建设的，乡镇政府要在5个工作日内组织相关机构进行现场开工检查，实地丈量批放宅基地，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。

5. 严格质量监管。乡镇政府要明确质量安全监管人员，对村民自建住房实施质量和安全监管，也可委托符合条件的第三方机构实施监管。村民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，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。

6. 严格建成验收。乡镇政府接到村民自建房竣工验收申请后，要在5个工作日内组织人员实地查验，检查村民是否按照批准面积、四至等要求使用宅基地，是否按照批准面积和规划要求建设住房。经验收合格的，出具《农村宅基地和村民自建住房验收意见表》。

#### （四）建立工作机制

1. 成立工作机构。2021年6月底前，各乡镇成立乡村规划建设委员会，下设办公室，负责乡镇宅基地和村民自建住房管理工作。各乡镇要从乡镇农业农村、自然资源、住房城乡建设部门分别抽调2—3名业务熟练的人员专职从事规划建设办公室工作，在便民服务中心设立一个审批窗口，统一受理宅基地申请和村民新建、改建、扩建、续建和翻建住房审批。

2. 严格审批条件。要充分运用农村集体产权制度改革成果，科学合理确认农村集体经济组织成员身份，严把农户申请资格。以户为单位分配宅基地，一户只能拥有一处宅基地，严禁“一户

多宅”。严禁城镇居民到农村购买宅基地，严禁下乡利用农村宅基地建别墅大院和私人会馆。

3. 规范审批程序。按照村民申请、村民小组讨论、村级审核、乡镇审批的程序，依法依规严格做好宅基地审批工作。乡镇政府要对现行宅基地审批和建房规划许可办事指南、申请表单、申报材料清单进行全面梳理，结合实际进一步简化和规范申报材料，细化优化审批工作程序和办事指南。

4. 强化执法监管。乡镇政府要按照《河南省农村宅基地和村民自建住房管理办法（试行）》规定，加强综合执法队伍建设，配齐执法装备，严格规范公正文明执法，及时对村民未批先建、违规建房等违法违规行为发现和查处，责令停止建设，限期改正；逾期未改正的予以拆除。

### 三、保障措施

（一）加强组织领导。成立鹤壁市农村宅基地和村民自建住房管理工作领导小组，负责指导推进农村宅基地和村民自建住房管理各项工作。各县区也要成立相应组织领导机构，及时制定出台落实《河南省农村宅基地和村民自建住房管理办法（试行）》的实施细则。

（二）强化资金支持。各级财政部门要强化对农村宅基地和村民自建住房管理工作的资金支持，重点支持规划设计、宣传培训、勘察审批、执法监管等前期工作，确保农村宅基地和村民自建住房管理工作有序有效开展。

（三）注重宣传引导。坚持舆论先行、宣传引导，充分利用报纸、电视、广播、微信公众号等多种形式，加大对土地法律法规和《河南省农村宅基地和村民自建住房管理办法（试行）》宣传力度，教育引导村民增强法律观念，提高群众规范建房和质量安全意识，为依法依规用地、加强农村宅基地管理营造良好的舆论氛围。

（四）严格监督检查。各级政府和相关部门要按职责要求履职尽责，加强协作配合，建立联审联批制度，形成执法监管合力，规范农村宅基地和村民自建住房管理，遏制非法占地违法建房行为，切实保护农民和集体的合法权益。

- 附件：1. 鹤壁市农村宅基地和村民自建住房管理工作领导小组成员名单及成员单位职责分工
2. 农村村民宅基地和村民自建房审批流程图

## 附件 1

### 一、领导小组成员名单

组 长：孙 栋（副市长）

副组长：杜永庆（市政府副秘书长）

雷建民（市政府副秘书长）

成 员：张 波（市农业农村局局长）

唐友才（市自然资源规划局局长）

常文君（市住房城乡建设局局长）

田正煊（市市场监管局局长）

王关明（市应急局局长）

张存福（市交通运输局局长）

徐 伟（市水利局局长）

王庆彬（市林业局局长）

苗晓阳（国网鹤壁供电公司总经理）

领导小组办公室设在市农业农村局，张波同志兼任办公室主任。

### 二、成员单位职责分工

1. 农业农村部门职责。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。

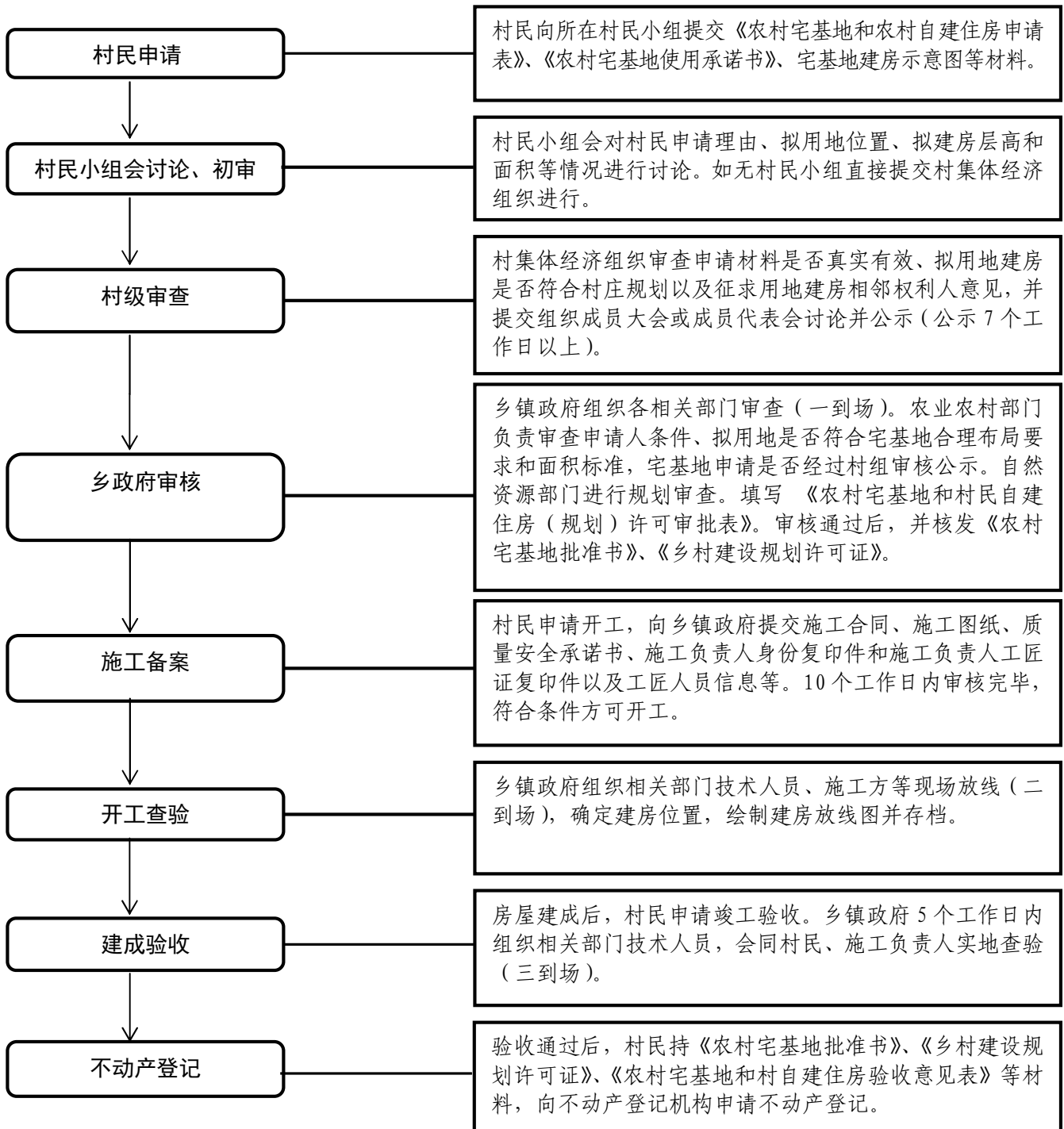
2. 自然资源部门职责。负责国土空间规划、土地利用计划和规划许可等工作，在国土空间规划中统筹安排农村宅基地用地规模和布局，满足合理的宅基地需求，依法办理农用地转用审批和规划许可等相关手续；加强村民自建住房风貌规划；办理农村宅基地和房屋不动产登记。

3. 住房城乡建设部门职责。负责依法履行村民自建住房建设质量安全行业管理工作，指导县区编制农房设计通用图集、开展建筑工匠培训，加强对农村建筑风貌管控的业务指导，并提供必要的技术支持；指导乡镇政府对村民自建住房建设安全进行监管。

4. 市场监管部门职责。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。

5. 其他部门职责。主要负责对乡村规划、农村宅基地审批管理和村民自建住房监管过程中涉及到的林地林木、道路交通、水利设施、安全处置等方面及时提出意见建议和应对措施。

## 附件 2





---

主办：市农业农村局

督办：市政府办公室四科

---

抄送：市委各部门，鹤壁军分区，省属有关单位。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院。

---

鹤壁市人民政府办公室

2021年6月11日印发

---

