

# 许昌市人民政府文件

许政〔2021〕19号

---

## 许昌市人民政府关于印发 许昌市贯彻《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

各县（市、区）人民政府，市城乡一体化示范区、经济技术开发区、东城区管委会，市人民政府各部门：

现将《许昌市贯彻〈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》印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。

2021年7月12日

# 许昌市贯彻《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

为认真贯彻落实《河南省农村宅基地和村民自建住房管理办法（试行）》（以下简称《管理办法》），加强和规范全市城市规划区以外区域农村宅基地和村民自建住房管理，保障农民居住权利、节约集约使用土地、切实保护耕地资源，推进乡村建设行动深入开展，结合我市实际，制定本实施方案。

## 一、总体要求

（一）指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，紧紧围绕“产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕”的总体要求，实施乡村振兴战略。按照中央深化农村土地制度改革的总体部署，以保障和维护农村村民宅基地权益为根本出发点和落脚点，规范和完善农村宅基地和村民自建住房管理，建立“规划管控、集约节约利用、兼顾公平与效率”的农村宅基地和村民自建住房管理制度，推动许昌市农村现代化和乡村建设行动实施，全面提升农村宅基地和村民自建住房管理水平。

## （二）基本原则。

1. 坚守政策底线。遵循中央总体要求，坚持顶层设计和基层

实践相结合,在守住“土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损”三条底线的基础上,积极实践,大胆创新,稳步推进。

2. 保护农民权益。以实现好、维护好、发展好农村村民土地权益为指引,保障宅基地权利,完善宅基地权能,探索农村宅基地和村民自建住房实现形式,切实维护农村村民合法权益。

3. 集约节约用地。坚持不规划不审批,不审批不建设的指导原则,严格集约节约用地制度,改进农村宅基地和村民自建住房管理和利用方式,控制农村宅基地总量,确保农村宅基地和村民自建住房在布局上更紧凑、在利用上更科学、在结构上更优化。

(三) 工作目标。通过开展农村宅基地和村民自建住房管理,逐步建立“市级指导、县级主导、乡镇主责、村级主体”的农村宅基地和村民自建住房管理机制,健全完善“部门职责明确、村庄规划科学、土地管控合理、审批流程严格、建房管理规范”的农村宅基地和村民自建住房管理体系,实现保障农民居住权利、改善农村人居环境、促进集约节约用地、提高村民建房质量,统筹推进农业现代化、新型城镇化和城乡一体化发展。

## 二、重点任务

### (一) 坚持规划引领。

1. 编制县域规划。要以县为单位,按照集聚提升类、城郊融合类、特色保护类、整治改善类、搬迁撤并类等类型逐村明确村庄分类,2021年12月底前全面完成市县两级国土空间总体规划、

县域村庄分类和布局规划。

2. 编制村庄规划。按照稳步推进、突出重点原则，分年度制定县域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规划编制，2021年力争完成600个行政村的村庄规划编制工作，确保2025年实现全市村庄规划编制全覆盖。

## （二）严格用地管控。

1. 坚持用地原则。宅基地选址必须要符合规划，严格落实土地用途管制、农村乱占耕地建房“八不准”要求，坚持先规划后审批，不规划不审批的原则，优先利用村内存量建设用地、空闲地和未利用地，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。在各类规划编制过程中，可预留不超过5%的建设用地机动指标，涉及占用耕地的，必须完成土地性质变更手续，实现占补平衡，为农村村民住宅建设预留空间。

3. 严格用地标准。一户村民只能拥有一处宅基地，以县（市、区）为单位根据实际明确本地宅基地统一面积标准，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。申请在宅基地原址改建、翻建、扩建房屋的，审批用地面积不得超过本地统一面积标准，无统一标准的，参照《管理办法》规定面积。

4. 促进闲置利用。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。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鼓励发展乡村文化旅游和开展休闲农事体验活动等。

### （三）严格审批流程。

1. 村民自愿申请。按照“一户一宅”要求，符合宅基地申报条件的村民，以户为单位向所在村民小组提出宅基地和建房书面申请，并根据《管理办法》提交相应材料。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。

2. 村组受理审查。村民小组收到申请后，对申报材料进行审查，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核。讨论未通过或存在异议，由会议召集人告知申请村民未通过原因。

3. 村委审核公示。村级组织审核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、相邻权利人意见及村民小组会议记录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。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。未通过的，由会议召集人告知申请村民未通过原因。

4. 乡镇复核审批。乡镇政府工作机构收到村级申请后，对申报材料进行审查复核。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，出具审批意见并绘制宅基地坐标平面位置图。

#### （四）加强建房管理。

1. 统一建筑风貌。县（市、区）政府要指导乡镇按照村庄规划确定的村庄总体风貌定位，注重保护农村传统文化，体现乡村历史风貌，保持村庄自然风格，体现农村田园风光，防止千村一面，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。

2. 加强工匠培训。县级住房和城乡建设部门要会同乡镇政府组织建筑工匠参加技能和安全生产培训，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。

3. 落实开工审验。经乡镇政府同意批准村民用地建房的，要加强村民自建住房开工建设监督管理，由乡镇政府在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。

4. 严格质量监管。要明确乡镇质量安全监管人员，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。村民自建三层及以上住房，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。

5. 开展竣工验收。村民自建住房完工后要向乡镇政府申请竣工验收。乡镇政府自接到申请后5个工作日内组织人员实地查验，检查农户是否按照批准面积、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，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》。

6. 申请登记颁证。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。

### 三、部门职责

（一）农业农村部门职责。市县农业农村部门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。

（二）自然资源部门职责。市自然资源部门负责国土空间规划、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。县级自然资源部门负责县域实用性村庄规划编制，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。

（三）住房建设部门职责。市住房和城乡建设部门负责依法履行村民自建住房建设质量安全行业管理工作，加强对农村建筑风貌管控的业务指导。县级住房和城乡建设部门负责指导乡镇政府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20套以上。组织建筑工匠培训和管理。

（四）市场监管部门职责。市县市场监管部门负责建筑材料生产、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。

#### 四、保障措施

（一）加强组织领导。成立许昌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，分管农业农村工作副市长任组长，分管副秘书长任副组长，农业农村、自然资源和规划、住房和城乡建设、市场监督管理、应急管理、交通运输、水利、供电等部门主要负责同志为成员。各县（市、区）也要成立相应组织领导机构，并在2021年9月底前制定出台《管理办法》实施细则。

（二）健全工作机制。县（市、区）指导乡镇在2021年9月底前成立负责乡镇宅基地和村民自建住房管理工作的乡村规划建设委员会。委员会下设办公室，从乡镇农业农村、自然资源、村镇建设等机构抽调2—3名业务熟练人员，专职从事农村宅基地和村民自建住房管理工作，对现行宅基地审批和建房许可材料清单



进行梳理，简化规范申报材料，细化优化审批程序。乡镇综合行政执法机构要配齐执法装备，加强业务培训，强化日常巡查，及时发现和依法查处村民违法用地、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。

（三）落实经费保障。县（市、区）每年要将管理经费统一纳入财政预算，专款专用、及时拨付，为农村宅基地和村民自建住房管理工作有序开展提供保障。

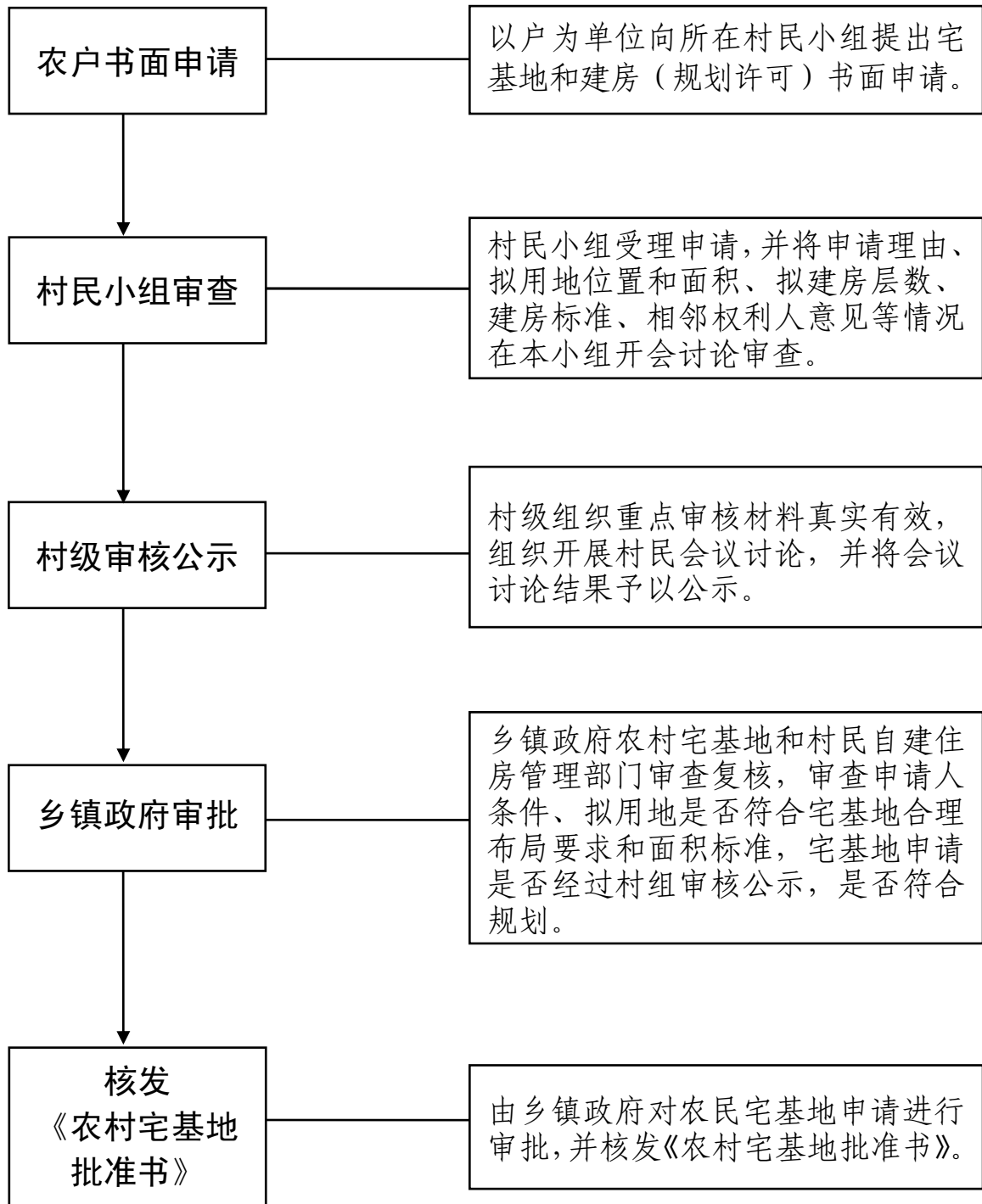
（四）广泛培训宣传。坚持舆论先行、宣传引导，充分利用报纸、电视、广播、微信公众号等多种形式，加大对《管理办法》和土地法律法规培训宣传力度，提升工作人员综合业务能力，提高人民群众法律意识，为依法依规用地，加强农村宅基地管理营造良好的舆论氛围。

（五）持续跟踪问效。对农村宅基地和村民自建住房管理工作建立督导考评机制，对监督管理不到位、非法占用土地建住宅行为处置不力的县（市、区）进行通报批评、挂牌督办，对工作进度滞后的进行定期调度通报。

附件：农村村民宅基地申请审批流程图

附件

## 农村村民宅基地申请审批流程图





---

主办：市农业农村局

督办：市政府办公室三科

---

抄送：市委各部门，市人大、市政协办公室，军分区。

市法院，市检察院，驻许各单位。

---

许昌市人民政府办公室

2021年7月12日印发

---