

周口市人民政府文件

周政办〔2021〕6号

周口市人民政府办公室 关于印发周口市贯彻《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，市经济技术开发区、城乡一体化示范区、港口物流产业集聚区管委会，市人民政府各部门：

《周口市贯彻〈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3月29日

周口市贯彻《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

按照省委、省政府和市委、市政府部署要求，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、总体要求

充分认识加强农村宅基地和村民自建住房管理工作在保障村民居住权利、提高村民建房质量、促进集约节约用地、实施乡村建设行动等方面的重要作用，进一步健全领导机制、加强政策指导，细化工作职责、明确具体任务，严格审批程序、强化监督执法，促进农村宅基地和村民自建住房管理制度化、规范化，确保《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》）在我市落地生效，为实施乡村建设行动奠定坚实基础。

二、主要任务

（一）做好规划编制工作

1.编制县域规划。以县（市、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，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年底前全面完成县域村庄分类与布局规划。

2.编制村庄规划。结合县（市、区）及乡镇国土空间规划，试

点先行，分类编制，有序推进，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年全市力争完成20%的行政村村庄规划编制工作，确保2025年全市村庄规划应编尽编。

3.核发规划许可。按照先规划后建设、不规划不建设的原则，已编制村庄规划的，村民在村庄规划区内选址建设住宅的，根据各相关机构联审结果，依规依法核发《乡村建设规划许可证》；未编制村庄规划的，可按照用途管制规则和建设管控要求，核发《乡村建设规划许可证》，注明建设管控要求和约束条件，规范村民住宅建设行为。

（二）做好用地保障工作

1.预留用地空间。各县（市、区）在编制县、乡级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，为农村村民住宅建设预留用地空间，保障村民住宅建设用地需求。

2.拓展用地来源。各县（市、区）要充分利用废弃坑塘、闲置宅基地、闲置住宅等土地资源，通过村庄整治、废旧宅基地腾退等多种方式拓展住宅建设用地来源，满足符合宅基地分配条件农户的建房需求。积极探索建立宅基地有偿退出机制、“一户多宅”腾退和村集体内部转让办法，确保村内闲置土地资源得到充分利用。宅基地选址应避开自然灾害易发地带和地质条件不稳定区域。

3.严格用地标准。以县（市、区）为单位，根据实际情况制定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平方米以上的地区，每户宅基地面积不得超过167平方米。村民

自建住房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。

（三）做好建房管理工作

1.统一风貌管控。加强对农村建筑风貌的引导和管控。县级住房城乡建设部门要结合当地风俗民情、文化传承、居住习惯，编制 20 套以上农村住房通用设计图册，无偿提供农户使用。乡镇（办事处）政府要按照村庄规划确定的总体风貌定位，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。

2.加强工匠培训。县级住房城乡建设部门要会同乡镇（办事处）政府组织建筑工匠参加技能和安全生产培训，每年对辖区内的建筑工匠轮训一次，引导建房村民选择经过培训的建筑工匠或具备资质的施工单位。

3.落实开工查验。乡镇（办事处）政府同意村民自建住房开工建设的，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。村民自建住房未经现场开工查验的，不得开工。

4.严把建材质量。市场监管部门要做好建筑材料生产、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。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。

5.严格建房监管。乡镇（办事处）要明确质量安全监管人员，对村民自建住房实行质量和安全监管，也可以委托符合条件的第三方机构实施质量和安全监管。同时，要加强日常巡查，对未批先建、没有按图纸建设或没有按合同施工的行为，立即叫停，及

时纠正。

6.严把竣工验收。乡镇（办事处）政府接到村民自建住房竣工验收申请后，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》。

（四）建立健全管理体制机制

1.成立管理机构。2021年4月底前，各乡镇（办事处）要成立乡镇（办事处）规划建设委员会，由主要负责同志任主任、分管副职任副主任，并明确一个机构负责农村宅基地和村民自建住房管理工作。

2.设立审批窗口。2021年5月底前，各乡镇（办事处）要设立一个宅基地管理和审批窗口，对外统一受理宅基地申请。

3.加强工作力量。各乡镇（办事处）要加大对宅基地改革和管理工作的支持力度，做到工作人员专职专用，人员不足的，要及时调配人员予以补充，确保审批工作正常运转。

4.严格执法监管。乡镇（办事处）综合行政执法机构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。乡镇（办事处）政府要全面落实乡镇综合行政执法改革要求，尽快建立完善综合执法队伍，充实人员、加强力量，配备必要的执法设备和执法车辆，及时发现和依法查处村民未批先建、违规建房等违法违规行为。2021年4月底前，村级组织要明确1名宅基地协管员，加强日常巡查，及时发现和制止各类违法违规建房行为。

三、保障措施

（一）加强组织领导，健全工作机制。市级成立周口市农村宅基地和村民自建住房管理工作领导小组，负责指导推进全市农村宅基地和村民自建住房管理各项工作。各县（市、区）要成立相应的领导组织，切实加强对各项工作的组织领导；要将农村宅基地和村民自建住房管理工作经费纳入财政预算，保障工作顺利开展；要依据《管理办法》，结合本地实际，在2021年6月底前制定出台实施细则。

（二）注重宣传引导，强化业务培训。各级政府和职能部门要充分利用报纸、电视、广播、微信公众号等平台，加大对《管理办法》和相关法律法规的宣传力度，提高群众依法依规用地意识，为加强农村宅基地管理营造良好氛围；要把《管理办法》纳入乡村振兴培训的重要内容，分级分批对宅基地管理队伍、规划队伍、建房队伍、执法队伍开展轮训。

（三）严格督导考评，狠抓工作落实。建立农村宅基地和村民自建住房管理工作考评机制，对监督管理不到位、非法占用土地建设住宅行为处置不力的进行通报批评、挂牌督办，对工作不力、进度滞后的进行约谈问责，对玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、收受贿赂、侵犯村民合法权益的，依法依规予以处理。

附件：1.周口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

2.河南省农村宅基地和村民自建住房管理办法（试行）

周口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

一、主要职责

按照省委、省政府和市委、市政府部署要求，统筹谋划全市农村宅基地和村民自建住房管理工作，督促指导各县（市、区）推进落实《河南省农村宅基地和村民自建住房管理办法（试行）》，定期总结工作进展情况，协调解决工作中的重大问题。

二、领导小组成员

- 组 长：丁福浩 市政府市长
- 副组长：马剑平 市政府副市长
- 成 员：沈宗祥 市政府副秘书长
- 张 华 市农业农村局局长
- 李建华 市自然资源和规划局局长
- 张继宏 市住房城乡建设局局长
- 时乃立 市市场监管局局长
- 郭志刚 市财政局局长
- 迟 彦 市人力资源社会保障局局长
- 凌全贞 市文化广电和旅游局局长
- 任 哲 市发展改革委主任
- 胡恩勇 市应急局局长

胡艳华 市民政局局长
邵宏伟 市水利局局长
雷 云 市交通运输局局长
何新敏 市公安局常务副局长
郭 雷 国网周口供电公司总经理

领导小组下设办公室，办公室设在市农业农村局，张华同志兼任办公室主任。

三、成员单位职责

市农业农村局：承担宅基地改革和管理日常工作，负责组织、联络和协调各成员单位，督办领导小组决定的事项，完成领导小组交办的其他事项。统筹协调推动有关部门制定完善政策保障体系。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的利用；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。

市住房城乡建设局：负责依法履行村民自建住房建设质量安全行业管理工作，指导县级住房城乡建设部门、乡镇（办事处）

政府对村民自建住房建设质量安全进行监管，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。

市财政局：负责统筹和解决农村宅基地审批管理、宣传引导、执法监管等工作经费，确保农村宅基地改革和管理工作顺利开展。

市人力资源社会保障局：配合市住房城乡建设局制定发挥乡村建筑工匠作用的政策措施。

市公安局：负责对涉及治安、村民户籍分户等工作提供支持保障。

市文化广电和旅游局：对利用闲置宅基地和闲置住宅发展的乡村旅游、餐饮民宿、文化体验等新产业，提供政策指导和支持保障。

国网周口供电公司：指导建房电力安全选址，对临高压塔及高压线的宅基地进行现场踏勘和安全告示告知，出具相关意见。

市发展改革委、市应急局、市民政局、市水利局、市交通运输局按职能分工强化支持保障。

河南省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，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》等法律、法规和政策规定，结合我省实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本省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 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。

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，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。

住房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，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册，组织建筑工匠培训和管理。

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。

乡镇政府负责本辖区内宅基地审批和村民自建住房建设管理，对村民自建住房质量安全负属地管理责任。

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，体现当地历史文化、地域特色、传统民居和乡村风貌。

第二章 规划编制

第五条 以县为单位，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，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，统筹县域村庄基础设施、公共服务设施布局，组织本行政区域村庄规划编制工作。

第六条 按照先规划后建设、不规划不建设的原则，乡镇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，

编制“多规合一”的实用性村庄规划，报上一级政府审批。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。各地要以县为单位根据实际情况制定标准，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。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。

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。村民填写《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。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。

第十一条 乡镇政府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。

收到村级申请后，乡镇政府明确的机构组织农业农村、自然资源、房屋建设管理等相关机构进行审查。农业农村机构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。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。

第十二条 根据各相关机构联审结果，由乡镇政府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。乡镇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，

并将审批情况报县级农业农村、自然资源等部门备案。

第十三条 村民申请宅基地的条件和乡镇政府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 县级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，无偿提供给村民使用。乡镇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。

第十六条 鼓励大专院校、规划设计单位为乡村建设培育、输送实用型人才，推荐规划、设计、建筑工程等专业人员为村民自建住房提供服务、参与乡村建设。

第五章 建房管理

第十七条 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，乡镇政府要在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镇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。

第十八条 村民自建住房可选用政府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。鼓励乡镇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

第十九条 住房城乡建设部门要建立建筑工匠培训制度。县级住房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。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。

第二十条 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。

第二十一条 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查验，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。

第二十二条 乡镇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。

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，乡镇政府要及时向上级政府及应急管理、农业农村、自然资源、住房城乡建设等有关部门报告。

第二十三条 乡镇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。

村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。

第二十四条 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

第二十五条 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。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。

第二十六条 村民新增住宅用地应充分利用原有的宅基地、村内空闲地和村周边的丘陵坡地。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

第二十七条 建立省市指导、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。各级农业农村、自然资源、住房城乡建设、市场监管等部门要根据工作职责，加强对乡镇政府农村宅基地管理和村民自建住房工作的指导。县级政府要建立村民自建住房长效管理机制，乡镇政府要落实巡查、报告和监督管理责任。

第二十八条 乡镇综合行政执法机构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。

第二十九条 村级组织在乡镇政府的指导下，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，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镇政府报告。

第三十条 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。

第三十一条 乡镇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

第三十二条 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

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 2-3

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	(盖章)					
负责人：		年 月 日				
其他机构 意见						
农业农村机构 审查意见	(盖章)					
负责人：		年 月 日				
乡镇政府审 核批准意见	(盖章)					
负责人：		年 月 日				

