

同政办规发〔2023〕6号

关于印发《同心县农村宅基地和村民自建住房 管理办法》的通知

各乡镇人民政府（管委会），政府各部门、直属单位：

《同心县农村宅基地和村民自建住房管理办法》已经县十九届人民政府第48次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

同心县人民政府办公室

2023年12月28日

（此件公开发布）

同心县农村宅基地和村民自建住房管理办法

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，结合我县实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本县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 自然资源部门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，上报县政府审批。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。农村水浇土地，每户宅基地面积不得超过 270 平方米；农村平川旱作耕地，每户宅基地面积不得超过 400 平方米；农村山坡地的，每户宅基地面积不得超过 540 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，原则上以低于三层（不含三层）住宅为主，不规划建设三层以上（含三层）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书面申请，并填写《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》，签署《农村宅基地使用承诺书》等相关材料。

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经济发展办公室、社会事务管理办公室、农业综合服务中心、民生服务中心等相关机构进行审查。农业综合服务中心、民生服务中心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。农业综合服务中心、民生服务中心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，提供技术咨询服务。

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。

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，乡镇政府要及时向县政府及应急管理、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 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。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。