

开封市人民政府文件

汴政〔2021〕40号

开封市人民政府 关于印发《开封市贯彻〈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、区人民政府，市人民政府各部门，各有关单位：

《开封市贯彻〈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，请认真贯彻落实。

2021年10月25日

开封市贯彻《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

为深入贯彻落实《河南省农村宅基地和村民自建住房管理办法（试行）》（豫政〔2021〕4号）（以下简称《办法》），进一步加强和规范全市农村宅基地和村民自建住房管理，节约集约使用土地，切实保护耕地，推进乡村建设行动深入开展，结合我市实际，特制订本方案。

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促进集约节约用地、提高村民建房质量、保障村民居住权利等方面的重要作用，严格落实《河南省农村宅基地和村民自建住房管理办法（试行）》，细化工作职责、明确具体任务、严格审批程序、强化监督管理，促进农村宅基地和村民自建住房管理制度化、规范化、程序化，为实施乡村建设行动奠定良好基础。

二、主要内容

（一）做好村庄规划编制工作

1. 村庄分类。以县（区）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、拆迁撤并类等类型，逐村明确村庄类型，做好村庄规划分类工作。

2. 村庄规划。各县（区）依据国土空间规划，加快村庄规划编制。2021 年底前，在过去已完成村庄规划编制的基础上，兰考县完成 40 个村庄，杞县完成 40 个村庄，通许县完成 40 个村庄，尉氏县完成 62 个村庄，祥符区完成 40 个村庄，市城乡一体化示范区完成 10 个村庄，龙亭区完成 26 个村庄，顺河回族区完成 4 个村庄，禹王台区完成 13 个村庄的规划编制工作。

3. 规划许可。已编制村庄规划，村民在村庄建设控制线内建设住宅的，依法核发乡村建设规划许可证。暂时没有条件编制村庄规划的，应在县、乡（镇）国土空间规划中明确村庄国土空间用途管制规则和建设管控要求，作为核发乡村建设规划许可的依据；核发乡村建设规划许可证时，须注明建设管控具体要求。

4. 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，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。

（二）做好用地保障工作

1. 预留宅基地用地空间。结合国土空间规划，各县（区）在编制县、乡（镇）国土空间规划和村庄规划时，应预留建设用地指标，为村民住宅建设预留用地空间。

2. 集约节约使用建设用地。村民新增住宅用地应充分利用原

有宅基地、村内空闲地。村集体要充分挖掘村内荒坑、荒地、荒宅等土地资源，依法依规收回集中供养五保户闲置的宅基地，集中整合规范使用。各县（区）要引导乡镇积极探索村集体内部转让规则，确保村内闲置土地资源得到充分利用。宅基地建房用地涉及到交通、水利、林业、电力等用地时，应当征求相关部门意见，相关部门应予积极配合。

（三）建立健全乡（镇）宅基地审批管理机构

1. 组建乡村规划建设委员会。各乡（镇）要组建由乡（镇）党委书记、乡（镇）长为主要负责人，分管副乡（镇）长为负责人，相关职能部门主要负责人为成员的乡村规划建设委员会，其日常工作由规划建设管理办公室承担。乡镇规划建设管理办公室负责农村宅基地和村民自建房管理工作，组织乡（镇）相关职能部门、规划师、乡贤、村两委干部、群众代表等，制定和完善符合本地实际的规划建设等工作运行管理机制，明确工作职责和议事规则，统一管理村庄规划编制与实施，加强对农村宅基地、村民自建住房、风貌管控的有效管理，规范村庄规划建设行为等。

2. 建立审批服务窗口。涉及农村宅基地和村民自建住房审批事项，由乡（镇）政府建立一个审批窗口，统一受理。

3. 保障工作力量。各乡（镇）要保障规划建设管理办公室人员专职专用，人员不足的，要及时选聘人员予以补充，以确保审

批工作正常开展。

（四）做好风貌管控和质量安全监管工作

1. 市住房和城乡建设局要加强对农村建筑风貌管控的业务指导，各县（区）住房与城乡建设部门要结合当地风俗民情、文化传承、居住习惯，编制农村住房设计图册 12 套以上，无偿提供给村民使用。

2. 对村民自行委托具备资质的单位或注册设计人员设计的图纸，乡（镇）政府可委托专业机构进行审核把关，重点审核建设质量和建筑风貌。

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（以下统称村级组织）以及利益相关方的同意后，纳入村庄规划。

4. 乡（镇）政府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，也可以采取购买服务、外聘专业人员等形式委托符合条件的第三方机构或人员实施监管。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，及时纠正。

5. 市市场监管部门要做好建筑材料质量的监督管理，常态化及时发布不合格建材信息。

（五）完善乡村规划建设执法工作机制

1. 乡镇综合行政执法办公室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）政府要根据乡村规划建设执法工作需要，按规定为综合行政执法办公室配备执法设备和执法车辆，并保障工作经费。

2. 各县（区）要建立联合执法管理机制，加大对乡（镇）执法监督工作的指导和支持力度，对需要联合执法的事项，可以实行县乡联动。

3. 要充分发挥村级组织的作用，建立协管员制度，明确协管人员及职责，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）加强领导，落实责任。成立开封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与改革工作。市农业农村局、自然资源和规划局、住房和城乡建设局、市场监督管理局和各县（区）要强化组织领导，保障人员力量，理清工作职责，严格监督管理，确保各项工作落到实处。

（二）完善方案，稳步推进。各县（区）要围绕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，制定详细的实施细则。

（三）落实经费，强化保障。各县（区）要将管理经费统

一纳入财政预算，专款专用、及时拨付，保障农村宅基地和村民自建住房管理工作有序顺利开展。

（四）广泛宣传，搞好培训。充分利用报纸、电视、广播、微信公众号等形式和途径，对农村宅基地和村民自建住房管理相关法律法规进行广泛深入宣传，取得广大群众的认同和支持。分级分批对规划、管理、建设队伍和乡村一线工作人员开展培训，使其全面正确理解法规政策，并严格执行。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。

（五）严肃纪律，规范管理。各级有关部门和管理人员要依法履行职责，严格按照法定程序办理审批手续，不得违规收取费用。对工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、收受贿赂、侵犯村民合法权益的，由有权机关依法予以处理。

（六）建立机制，强化督导。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，对工作不能正常开展、损害农民利益、非法占用土地建住宅行为处置不力的县（区）进行通报批评、挂牌督办，对工作进度滞后的进行约谈问责。

附件：开封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

附 件

开封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

组 长：李湘豫 市长

副组长：黄玉国 市委常委、统战部长、副市长

王 玲 副市长

成 员：刘 凯 市政府副秘书长

王海燕 市政府副秘书长

苏惠娟 市委机构编制委员会办公室主任

刘 磊 市农业农村局局长

李一凡 市自然资源和规划局局长

霍国防 市住房和城乡建设局局长

梁东雁 市市场监督管理局局长

薛兆武 市人力资源和社会保障局局长

孙国才 市财政局局长

王星飞 市司法局局长

郑连成 市应急管理局局长

高本山 市交通运输局局长

陈 新 市水利局局长

王书明 市林业局局长

李 兵 市机关事务中心主任

王 磊 国网开封供电公司总经理

领导小组下设办公室，办公室设在市农业农村局，市农业农村局局长兼任办公室主任；市农业农村局、自然资源和规划局、住房和城乡建设局、市场监督管理局等单位分管领导任办公室副主任。

主办：市农业农村局

督办：市政府办公室三科

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室。

开封市人民政府办公室

2021 年 11 月 2 日印发

