《关于印发承留镇宅基地和村民自建房管理实施方案（试行）的通知》政策解读

一、政策背景

农村宅基地是保障农民安居乐业和农村社会稳定的重要基础，加强农村宅基地管理，对于保护农民权益、推进美丽乡村建设和实施乡村振兴战略具有十分重要的意义。2020 年，新修订的《中华人民共和国土地管理法》将审核批准权限下放至乡镇人民政府。为有效解决农村宅基地审批、建设、监等管难题，进一步优化辖区农村宅基地和村民住宅建设管理，结合承留镇实际，经多次座谈及意见征求，制订了《关于印发承留镇宅基地和村民自建房管理实施方案（试行）的通知》（以下简称《方案》）。

二、主要法律政策依据

1.《中华人民共和国土地管理法》（2021 年 8 月 26 日修订）

2.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 7 月 2 日修订）

3.《中华人民共和国建筑法》（2019 年 4 月 23 日修订）

4.《建筑工程质量管理条例》（2019 年 4 月 23 日修订）

5.《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）

6.《济源市农村宅基地和村民自建住房管理办法（试行）的

通知》（济政〔2021〕2号）

三、适用范围

本镇区域内农村宅基地管理和村民自建住房及其管理。

农村宅基地是指农村村民用于建造住宅及其附属设施的集体建设用地，包括住房、附属用房和庭院等用地。

农民自建住房是指由农村村民以户为单位，自行申请在宅基地上建造住房的活动。

四、规划编制

主要包括村庄分类和布局，规划编制和宅基地标准。在规划编制方面，《方案》明确，一户村民只能拥有一处宅基地。以镇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及利益相关方的同意后，纳入村庄规划，取得相关许可，并依法进行审批。

五、宅基地申请审批

符合宅基地申请条件的村民，以户为单位向所在村委会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》。镇政府负责本辖区内农村宅基地和村民自建住房的管理工作。原则上优先审批使用村庄内存量建设用地、空闲地和村周边的丘陵坡地，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。

六、风貌管控

主要包括培育特色风貌和编制住房设计图册。村民自建住房要注重村庄风貌管控，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。

七、建房管理

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，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。同意村民自建住房开工建设的，镇政府要在5个工作日内组织相关部门进行现场开工查验，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。镇政府要加强对施工现场的监督检查，形成检查记录。有关个人和单位应当支持、配合监督检查，不得拒绝或阻碍。

八、监督管理

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。

九、政策解读部门

解读机关：济源市承留镇人民政府

联系电话：0391——6891000。