### 《禹州市贯彻<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》

### 文件解读

一、出台背景

农村宅基地是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，由农户或者个人在本集体组织内部依法通过申报审批无偿取得。其管理合法与否，是否规范直接关系到政府的公信力、群众的切身利益和农村地区的社会稳定。党中央、国务院高度重视农村宅基地改革工作，习近平总书记多次作出重要指示批示，强调要探索宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”，稳慎推进农村宅基地制度改革。为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，推动禹州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，从源头上防止和减少农村宅基地和村民自建住房违法行为，我市有必要制定《实施方案》。

二、政策依据

1、《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》

2、《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)

三、需要说明的几个问题

1、村民自建住房：是指由农村村民以户为单位，依法在申请宅基地上建造住房的活动，包括新建、改建、扩建、翻建住房。

2、适用行政管理范围：城市规划区以外的乡镇。

3、一户一宅：按照《土地管理法》规定，以户为单位分配宅基地，一户村民只能拥有一处宅基地，严禁“一户多宅”。

4、面积标准：城镇郊区和人均耕地少于 667㎡的平原地区，每户宅基地面积不得超过 134㎡；人均耕地 667㎡以上的平原地区，每户宅基地面积不得超过 167㎡；山区、丘陵地区每户宅基地面积不得超过 200㎡。

5、“一到场”：村镇规划建设办公室联合自然资源所实地核查拟用宅基地，出具联审联批意见并绘制宅基地坐标平面位置图。各机构按照联审的职责，填写《农村宅基地和村民自建住房（规划许可）审批表》。

6、“二到场”：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；村民自建房未经现场开工查验的，不得开工。

7、“三到场”： 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》。

8、强化用地管理：村民新增住宅用地要优先利用原有宅基地、村内空闲地和村周边丘陵坡地。新划宅基地必须符合国土空间规划和用途管制要求，符合面积标准。要严格控制新增宅基地用地，严禁占用耕地。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。