

郑州市农村自建住房规划和用地管理实施细则（试行）

（征求意见稿）

第一章 总 则

第一条 为加强农村自建住房规划和用地管理，节约集约使用土地、保障农民居住权利，推进乡村建设行动深入开展，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《河南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》《河南省农村自建住房规划和用地管理办法（试行）》等规定，结合本市实际，制定本实施细则。

第二条 在本市城镇开发边界外的乡村地区，村民使用集体建设用地建设村民住房的规划和用地管理，遵守本实施细则。

第三条 本实施细则所称规划管理，是指根据有关法律、法规和政策规定，依据村庄规划或者乡镇国土空间规划等要求，对村民申请自建住房的建筑位置、面积、层数、高度等作出审批的行为。

本实施细则所称用地管理，是指根据有关法律、法规和政策规定，对村民申请自建住房选址占用农村集体农用地、未利用地的，办理新增建设用地审批手续。

第四条 开发区管委会，区、县（市）人民政府应当加强对村民住房建设管理工作的组织领导，统筹协调相关部门、乡镇政府、村集体经济组织或者村民委员会（以下简称村级组织）依法履行职责。

第五条 农村自建住房由乡镇政府核发《乡村建设规划许可证》；需办理新增建设用地审批手续的，由县级政府批准。

村级组织在乡镇政府的领导下，对农村自建住房规划申请进行初审并提供审批手续办理指导或代办服务。

第二章 规划管控

第六条 农村自建住房必须符合村庄规划和专项规划要求；未编制村庄规划的，应当位于县域村庄分类和布局规划划定的村庄建设用地边界内，符合乡镇国土空间规划明确的国土空间用途管制规则和建设管控要求。

第七条 农村自建住房选址，应当避开地质灾害、洪涝灾害、地下采空、地震断裂带等危险区域，不得占用永久基本农田、公路两侧建筑控制区和河道蓝线，与生产、储存、经营易燃易爆危险品的场所保持安全距离。

第八条 鼓励农村自建住房因地制宜、适度集中连片，不宜单户分散选址。

第九条 严格控制切坡建房，确因选址困难需切坡的，应当在乡镇政府指导下，按照有关技术规范做好坡体防护，确保建房安全。经县级政府批准实施搬迁撤并的村庄，应当严格限制自建住房活动。

第三章 新增建设用地审批

第十条 农村自建住房应当优先利用村内存量建设用地，确需新增建设用地的，应当办理相关审批手续。

第十一条 农村自建住房新增建设用地年度计划指标实行单列管理，专项用于保障“一户一宅”和黄河滩区迁建、搬迁撤并类等符合国土空间规划要求的多户集中建房。多户集中建设住房时，相关配套的基础设施和公共服务设施用地可一并申请使用单列计划指标。

以增减挂钩项目审批用地的，按相关规定执行。

第十二条 农村自建住房新增建设用地审批实行单独组卷，由县级政府批准；批准后 10 日内，在省级政府批准建设用地备案系统中按要求报备，所需计划指标年底实报实销。

报县级政府审批时应当附具乡镇政府出具的《农村宅基地和村民自建住房（规划许可）审批表》，并由县级自然资源部门对是否符合国土空间规划、用途管制要求及是否存在违法用地行为等内容进行审核。

第十三条 农村自建住房建设占用耕地的，由所在县级政府按照“占一补一、占优补优、占水田补水田”的原则落实耕地占补平衡要求，所需费用由县级财政负担。不得在宅基地审批中向村民收取耕地开垦费或者占补平衡指标费。

第四章 规划审批和竣工验收

第十四条 乡镇政府应当建立一个窗口受理、多个部门联动的农村自建住房联审联办制度，明确专门机构负责农村自建住房的管理工作。

第十五条 符合宅基地申请和建房申请条件的村民，将《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》等材料交村级组织初审。村级组织按照相关要求审查通过后报乡镇政府。收到村级申请后，乡镇政府明确的机构组织农业农村、自然资源等主管部门进行联合审查，涉及林业、电力、水利、交通、生态环境等管理机构的，要及时征求意见。

第十六条 乡镇政府对符合规划审批要求的出具《农村宅基地和村民自建住房（规划许可）审批表》，10日内核发《乡村建设规划许可证》；涉及占用农用地、未利用地的按照本办法第十七条相关规定，先办理新增建设用地审批。核发《乡村建设规划许可证》后10日内，报县级自然资源部门备案。

第十七条 乡村建设规划许可证核发后，必须按照审定的建设位置、用地面积、建筑设计图和环境设计要求等进行建设，不得随意变更；确需变更的，须报原审批机关批准。

第十八条 农村自建住房通过竣工验收后，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。

第五章 监督管理

第十九条 乡镇政府和村民委员会应当建立农村自建住房规划和用地审批事项公开制度，将村庄规划（乡镇国土空间规划）、申请条件、审批程序、审批结果、承诺事项、投诉举报方式等通过政府信息公开平台、公开栏等途径主动公开。

第二十条 村民委员会应当对农村自建住房规划审批和承诺事项的监管实行村民自治管理，并纳入村规民约。通过村民自治无法解决的，及时报告乡镇政府或者县级自然资源部门。

第六章 法律责任

第二十一条 乡镇政府应当依法组织开展农村自建住房动态巡查，及时发现和处置涉及宅基地使用和建房规划的各类违法违规行为。

第二十二条 村民未取得乡村建设规划许可证，或者未按照规划许可的内容和要求进行住房建设的，乡镇政府依照《中华人民共和国城乡规划法》等法律法规进行处理。

第二十三条 行政机关及其工作人员在村民住房建设管理中违反本办法规定玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，侵害村民合法权益的，依据有关法律、法规进行处理。

第六章 附 则

第二十四条 村级组织统一组织进行多户集中建设住房的，由村级组织提出申请，参照本办法执行。

第二十五条 在本市城镇开发边界内的村民自建住房，执行《河南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉实施办法》有关规定。

第二十六条 各开发区管委会，区、县（市）人民政府可结合当地实际，根据本办法制定实施细则。

第二十七条 本办法自印发之日起试行。