**卢政〔2021〕4号**

**卢氏县人民政府**

**关于印发卢氏县农村宅基地和村民自建住房**

**管理办法（试行）的通知**

**各乡镇人民政府，县人民政府有关部门：**

**现将《卢氏县农村宅基地和村民自建住房管理办法（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。**

**2021年11月12日**

**卢氏县农村宅基地和村民自建住房**

**管理办法（试行）**

**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》《河南省农村宅基地用地管理办法》《河南省人民政府关于印发河南省农村宅基地和村民自建房管理办法（试行）的通知》（豫政**〔**2021**〕**4号）和《三门峡市人民政府办公室关于印发三门峡市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）实施方案的通知》（三政办**〔2021〕**15号）等法律法规和文件规定，结合我县实际，制定本办法。

**第二条**　本办法适用于卢氏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**　农村宅基地和村民自建房管理工作涉及农业农村、自然资源、城乡建设、城管执法、司法行政等多个部门，要在党委政府的统一领导下，建立部省指导、市县主导、乡镇主责、村级主体的宅基地管理机制，切实履行好各级职责，共同推动农村宅基地管理制度改革。

各乡镇成立乡村规划建设委员会，负责统筹协调乡村规划建设工作，乡村规划建设委员会下设办公室，具体负责本辖区内宅基地分配、审批、纠纷处理、非法占地巡查和违法建设查处、批后监管、农房施工备案、农房质量安全监管等宅基地审批和村民自建住房建设管理工作。各乡镇政府履行属地责任，设立农村宅基地审批和村民自建住房便民服务窗口，由农业服务中心牵头，便民服务中心窗口统一受理，优化审批流程，提高审批效率，加强事中事后监管，为农民提供便捷高效的服务，自然资源所、村镇建设中心等部门做好工作配合。

县农业农村局负责全县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；指导各乡镇开展具体工作。

县自然资源局负责全县国土空间规划、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。

县住房和城乡建设局负责全县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。

县城市管理局负责指导全县各乡镇对违法违规建筑的拆除工作。

县市场监管局负责全县建筑材料生产、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。

县司法局负责对全县行政执法工作的指导，参与、协调执法过程中引发的法律诉讼等工作。

县应急管理局负责妥善处理全县农村宅基地执法和建房过程中的突发性事件。

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**　以县为单位，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传承等因素，编制“多规合一”的实用性村庄规划，报上一级政府审批。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。

已编制村庄规划的，村民在村庄规划区内选址建设住宅，依法核发《乡村建设规划许可证》；没有编制村庄规划的，可按照县、乡国土空间规划中明确的村庄国土空间用途管控要求，作为核发《乡村建设规划许可证》的依据，并注明建设管控具体要求。

第七条 一户村民只能拥有一处宅基地。每户宅基地申请面积不超过167平方米（0.25亩）；宅基地位置选址、房屋外观风貌、楼层符合村庄规划管控要求和相关规定。要在村庄规划中对村民自建住房标准作出统一安排，建房层数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。

**第三章 宅基地申请审批**

**第八条**　符合宅基地申请条件的农户，以户为单位向所在村民小组提出宅基地和村民自建住房书面申请。对村民小组机构不健全或经村民代表大会会议讨论同意由村两委办理的，村民也可直接向村委会提出申请。村、组负责指派人员协助申请人填写完善申请材料，申请材料包括：

（一）个人申请书一份、身份证和户口本复印件一式三份；

（二）《农村宅基地和村民自建住房申请表》;

（三）《农村宅基地使用承诺书》。

**第九条** 村民小组或村委会收到村民申请材料后，应对申请材料进行审查。村级组织审查申请材料是否真实有效，经审查符合条件的，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。公示期满无异议后或异议不成立的，村民小组和村委会在《申请表》上分别签署审查意见，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。

**第十条**　乡镇政府便民窗口收到申请材料后，要及时组织有关人员实地审查申请人是否符合申请条件、拟用地是否符合宅基地合理布局要求和面积标准、宅基地和建房申请是否经过村组审核公示、房屋外观风貌设计是否符合管控要求、用地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等。涉及占用农用地的，是否办理了农用地转用审批手续等。原则上优先审批使用村庄空闲宅基地，严格控制占用耕地新增宅基地。

**第十一条**　农村宅基地和村民自建住房建设占用建设用地的由乡镇政府负责审批；占用农用地或未利用地的以村为单位报乡镇政府统计汇总后，经县农业农村局、自然资源局共同审查，按照农用地或未利用地审批权限办理农用地转用手续后，由乡镇政府负责审批。

**第十二条**　乡镇政府对符合条件的，出具联审审批意见并绘制《宅基地建房放线图》。对审核通过的发放《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》；对审核没有通过的及时将联审审批意见书面告知村级组织。

各乡镇要指导村级组织完善宅基地民主管理程序,探索设立村级宅基地协管员。要建立农村宅基地用地建房审批管理台账，做好有关资料归档留存，并及时将审批情况报县农业农村、自然资源等部门备案。

城镇规划区内使用原有宅基地进行住宅建设的，按照《卢氏县人民政府办公室关于印发<卢氏县县城规划区个人住宅建房规划管理暂行办法>的通知》（卢政办〔2018〕94号）精神执行。

**第十三条**　农村村民申请宅基地符合以下条件的可以审查通过：

（一）农村村民户无宅基地的;

（二）符合宅基地“一户一宅”政策或分户标准；农村村民户,除父母身边留一子女外,其他成年子女确需另立门户而已有的宅基地低于分户标准的;

（三）符合政策规定迁入村集体组织，落户为正式成员且在原籍没有宅基地的；

（四）回乡定居的华侨和港、澳、台同胞，需要建房而无宅基地的;

（五）原宅基地影响乡镇、村庄建设规划，收回后无宅基地的；

（六）其他特殊情形无宅基地的。

第十四条 属于以下情况的，不予审查通过：

（一）一户一子（女）有一处宅基地的；

（二）农村村民将原有住宅出卖、出租或以其他形式非法转让的；

（三）户口已迁出和易地搬迁户;

（四）宅基地应退未退的；

（五）新申请的宅基地，面积超过用地标准的；

（六）法律法规规定其他情形，不得批准安排宅基地的。

**第四章 风貌管控**

**第十五条**　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。农房建设应同时配建污水处理等设施，能集中纳管处理的，应采用集中纳管处理；不能集中处理的，应配套建设化粪池及污水处理池进行处理，并对庭院、房前屋后及宅旁空地进行绿化美化。

**第十六条** 县住房和城乡建设局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。

**第十七条**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。

**第十八条**　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**

第十九条 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。

**第二十条**　县住房和城乡建设部门要建立建筑工匠培训制度，会同乡镇政府组织建筑工匠参加技能和安全生产培训。乡镇政府要建立乡村建筑队伍备案制度，村民自建住房需选择经过培训的建筑工匠或具备资质的施工单位，并签订施工合同，约定质量和安全责任。

承揽农房建设业务的乡村建筑队伍负责人及50%以上的施工人员，须持有县级以上住建部门颁发的《农村建筑工匠培训证》。

参与村民自建住房建设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**　在建房过程中，建房村民和施工方要选用符合国家、地方标准以及相关行业政策（生产许可）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。新建建筑选用的建筑材料应突出地方传统文化和建筑风貌元素。对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。

**第二十三条**　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，乡镇政府要及时向上一级政府及应急管理、农业农村、自然资源、城乡建设等有关部门报告。

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。

村民确需在原址上加层的，要按照新建住房程序进行审批和监管。

**第二十四条**　村民自建房完工（外墙风貌已粉刷）后，当事人应向乡镇政府提出竣工验收申请。乡镇政府接到申请后，要在5个工作日内组织当事人、施工负责人、技术人员等人员实地检查申请人是否按照批准面积、四至等要求使用宅基地，是否按照规划、设计的建设风貌和质量要求等进行建设，对建房备案信息真实性进行核实。经验收合格后，乡镇政府出具《农村宅基地和村民自建房验收意见表》。未按选址位置建设、外观风貌或工程质量不达标的，未整改到位前一律不予验收；属于违法建筑的，依法进行查处。

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。

**第二十五条**　农村宅基地和建设规划许可证自批准之日起，有效期为一年，期满未动工建设的，应当在有效期届满三十日前向核发机关提出延期申请。核发机关应当在有效期届满前作出是否准予延期的决定。延长期限不得超过六个月。未提出延期申请或者核发机关决定不予延期的，规划许可证期满自行失效。村民如仍需建设的，要重新按程序进行审批。

**第六章 闲置宅基地利用**

**第二十六条**　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。鼓励多种形式多种方式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。

**第二十七条**　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**

**第二十八条**　建立县级主导、乡镇主责、村级主体的农村宅基地和村民自建住房管理机制。县农业农村局、自然资源局、住房和城乡建设局、市场监管局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，监督农民自建房选址位置、外观风貌、面积、层数等建设情况，与实际建设内容不一致的应立即制止。

**第二十九条**乡镇综合行政执法机构负责对辖区内的村民自建房进行动态巡查，发现和依法查处村民未批先建、违规建房等各类违法违规行为，要按照《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国行政处罚法》等有关规定依法履行查处职责，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，对违法行为进行严厉查处，做到严格规范公正文明执法。

在查处非法占地、违法建设出现执法力量不足时，可根据实际情况，与县农业农村局、自然资源局、住房和城乡建设局、城市管理局等部门联合执法。

**第三十条**　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。

**第三十一条**　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。

**第三十二条**　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**

**第三十三条**　本办法自印发之日起试行。

附件：1.卢氏县农村宅基地和村民自建住房管理工作领导小

组成员名单

2.农村宅基地和村民自建住房申请表

　　　3.农村宅基地使用承诺书

　　　4.农村宅基地和村民自建住房（规划许可）审批表

　　　5.中华人民共和国乡村建设规划许可证

　　　6.农村宅基地批准书

　　　7.农村宅基地和农民自建住房验收意见表

　　　8.宅基地建房质量安全承诺书

　　　9.农村房屋建设承包合同

　　　10.农村宅基地申请管理审批管理流程

附件1

卢氏县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：卫军强（县政府党组成员）

副组长：李小伟（县政府办副科级干部）

　　　　王 燕（县农业农村局局长）

成员单位：县农业农村局、自然资源局、住房和城乡建设局、城市管理局、司法局、乡村振兴局、市场监管局、应急管理局、交通运输局、林业局、水利局、国网卢氏县供电公司，各乡镇人民政府

卢氏县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全县农村宅基地和村民自建住房管理改革各项工作。领导小组下设办公室，负责农村宅基地和村民自建住房管理改革的日常工作。办公室设在县农业农村局，农业农村局局长兼任办公室主任。县农业农村局、自然资源局、住房和城乡建设局主管副职兼任办公室副主任。

附件2

农村宅基地和村民自建住房申请表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申请户主 信息 | 姓名 |  | | | 性别 |  | | 年龄 | | | 岁 | 联系电话 | | |  | |
| 身份证号 | |  | | | | | 户口所在地 | | | |  | | | | |
| 家庭成员 信息 | 姓名 | | 年龄 | | 与户主关系 | | | 身份证号 | | | | | 户口所在地 | | | |
|  | |  | |  | | |  | | | | |  | | | |
|  | |  | |  | | |  | | | | |  | | | |
|  | |  | |  | | |  | | | | |  | | | |
|  | |  | |  | | |  | | | | |  | | | |
| 现宅基地及 农房情况 | 宅基地面积 | | | 平方米 | | 建筑面积 | | | | 平方米 | | 权属证书号 | | |  | |
| 现宅基地处置情况：1.保留（平方米）□；2.退给村集体□；3.其他（ ）□ | | | | | | | | | | | | | | | |
| 拟申请宅 基地及建房 （规划许可） 情况 | 宅基地面积 | | | 平方米 | | | | | 房基占地面积 | | | | | 平方米 | | |
| 地址 | | |  | | | | | | | | | | | | |
| 四至 | | | 东； 南： | | | | | | | | | 建房类型：   1. 原址翻建□ 2. 改扩建□ 3. 异址新建□ | | | |
| 西： 北： | | | | | | | | |
| 地类 | | | □1.建设用地 □2.未利用地  □3.农用地（耕地、林地、草地、其他 ） | | | | | | | | |
| 住房建筑面积 | | | 平方米 建筑层数 | | | 建筑层数 | | | | 层 | | 建筑高度 | | | 米 |
| 是否征求相邻权利人意见：1.是□ 2.否□ | | | | | | | | | | | | | | | |
| 申请理由 | 申请人： 年 月 日 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 村民小组 意见 | 负责人： 年 月 日 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 村集体经济 组织或村民 委员会意见 | （盖章）  负责人： 年 月 日 | | | | | | | | | | | | | | | |

附件3

农村宅基地使用承诺书

因（1.分户新建住房 2.按照规划迁址新建住房 3.原址改、扩、翻建住房 4.其他）需要，本人申请在 乡（镇、街道） 村 组使用宅基地建房，现郑重承诺：

1.本人及家庭成员符合“一户一宅”申请条件，申请材料真实有效；

2.宅基地和建房申请经批准后，我将严格按照批复位置和面积动工建设，在批准后 月内建成并使用；

3.新住房建设完成后，按照规定 日内拆除旧房，并无偿退出原有宅基地。

如有隐瞒或未履行承诺，本人愿承担一切经济和法律责任。

承诺人：

年 月 日

附件4

农村宅基地和村民自建住房（规划许可）审批表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申请户主信息 | | 姓名 | | | | 性别 | | 身份证号 | | | 家庭住址 | | | | 申请理由 | |
|  | | | |  | |  | | |  | | | |  | |
| 拟批准宅基地及建房情况 | | 宅基地面积 | | | 平方米 | | | | 房基占地面积 | | 平方米 | | 地址 |  | | |
| 四至 | | 东至: 南至: | | | | | | | | | | | 性质：  □1.原址翻建  □2.改扩建  □3.异址新建 | |
| 西至: 北至: | | | | | | | | | | |
| 地类 | | □1.建设用地 □2.未利用地  □3.农用地（耕地、林地、草地、其它 ） | | | | | | | | | | |
| 住房建筑面积 | | | | | 平方米 | | | 建筑层数 | | 层 | | 建筑高度 | | 米 |
| 乡镇自然资源所意见 | | | （盖章）  负责人: 年 月 日 | | | | | | | | | | | | | |
| 其他部门意见 | | |  | | | | | | | | | | | | | |
| 乡镇农业服务中心审查意见 | | | （盖章）  负责人: 年 月 日 | | | | | | | | | | | | | |
| 乡镇政府审核批准意见 | | | （盖章）  负责人: 年 月 日 | | | | | | | | | | | | | |
| 宅基地坐落平面位置图 |  | | | | | | | | | | | | | | | |
| 现场踏勘人员： 年 月 日 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 制图人： 年 月 日 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 备注 | 图中需载明宅基地的具体位置、长宽、四至，并标明与永久性参照物的具体距离。 | | | | | | | | | | | | | | | |

附件5

|  |
| --- |
| 中华人民共和国  乡村建设规划许可证  乡字第 号  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》和国家有关规定，经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。  发证机关  日 期 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | **建设单位（个人）** |  | | **建设项目名称** |  | | **建 设 位 置** |  | | **建 设 规 模** |  | | **附图及附件名称** | |   遵守事项  一、 本证是经自然资源主管部门依法审核，在乡、村庄规划区内有关建设工程符合国土空间规划和用途管制要求的法律凭证。  二、 依法应当取得本证，但未取得本证或违反本证规定的，均属违法行为。  三、 未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。  四、 自然资源主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提交查验。  五、 本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。 |

附件6

农村宅基地批准书农村宅基地批准书（存根）

农宅字 号 农宅字 号

|  |
| --- |
| 根据《中华人民共和国土地管理法》规定，本项农村村民宅基地用地业经有权机关批准，特发此书。  请严格按照本批准书要求使用宅基地。  填发机关(章):  年 月 日 |

|  |  |
| --- | --- |
| **户 主 姓 名** |  |
| **批准用地面积** | **平方米** |
| **其中：房基占地** | **平方米** |
| **土地所有权人** |  |
| **土 地 用 途** |  |
| **土 地 坐 落**  **（详见附图）** |  |
| **四 　至** | **东　　　　南** |
| **西　　　　北** |
| **批准书有效期** | **自 年 月至 年 月** |
| **备注** | |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **户 主 姓 名** | |  | |
| **批准用地面积** | | **平方米** | |
| **房基占地面积** | | **平方米** | |
| **土地所有权人** | |  | |
| **土 地 用 途** | |  | |
| **土 地 坐 落** | |  | |
| **四至** | **东** |  | **南** |
| **西** |  | **北** |
| **批准书有效期** | | **自 年 月至 年 月** | |
| **备注** | | | |

附图 农宅字 号

|  |  |
| --- | --- |
| 宅基地坐落平面位置 图 |  |
| 备注 | 图中需载明宅基地的具体位置、长宽、四至，并标明与永久性参照物的具体距离。 |

填写说明：

1.编号规则:编号数字共16位，前6位数字按照《中华人民共和国行政区划代码》（详见民政部网站www.mca.gov.cn）执行；7-9位数字表示乡镇，按GB/T10114的规定执行；10-13位数字代表证书发放年份；14-16位数字代表证书发放序号。

2.批准书有效期:指按照本省宅基地管理有关规定，宅基地申请批准后农户必须开工建设的时间。

附件7

农村宅基地和农民自建住房验收意见表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申请人姓名 |  | | | 身份证号 | | |  | |
| 乡村建设规划许可证号 | |  | | | | | | |
| 农村宅基地批准书号 | |  | | | | | | |
| 开工日期 | |  | | | 竣工日期 | | |  |
| 批准宅基地面积 | | 平方米 | | | 实用宅基地面积 | | | 平方米 |
| 批准房基占地面积 | | 平方米 | | | 实际房基占地面积 | | | 平方米 |
| 批建层数/高度 | | 层/ 米 | | | 竣工层数/高度 | | | 层/ 米 |
| 拆旧退还宅基地情况 | | 1.不属于□ 2.属于，已落实□ 3.属于，尚未落实□ | | | | | | |
| 竣工平面简图  （标注长宽及四至） | 现场查看人签字： 年 月 曰 | | | | | | | |
| 房屋质量验收意见 | 村民（签字）：  年 月 曰 | | 施工方（签字）：  年 月 曰 | | | 技术单位（盖章）：  经办人： 年 月 曰 | | |
| 乡镇管理机构意见 | 农业服务中心审查意见（签 字）：  （盖章）  年 月 曰 | | 自然资源所审查意见（签字）:  （盖章）  年 月 曰 | | | 村镇建设中心审查意见（签字）：  （盖章）  年 月 曰 | | |
| 乡镇政府验收意见 | （盖章）  负责人： 年 月 曰 | | | | | | | |
| 备注 |  | | | | | | | |

附件8

宅基地建房质量安全承诺书

（参考样本）

本人 ，从事农村住宅建设施工工作，受 乡（镇） 村村民 委托，在其宅基地内建设房屋，具体位置在村 （建房位置），计划于 年 月 日开工，到 年 月 日完工，拟建房屋为 结构，共 层，

占地面积 平方米，建筑面积 平方米。

本人郑重承诺：

1.严格按照乡（镇）批复的位置、面积和规划条件进行建设。

2.严格按照《河南省农房建设基本技术要求》和施工图纸进行施工，保证房屋建设的工程质量。

3.安全施工，严格施工过程中对施工人员、防护用品、机械设备、建筑材料、施工用电和周边环境等各方面的安全管理，并为施工人员购买意外伤害保险。

4.文明施工，严格按照扬尘污染防治要求，落实覆盖措施，做好施工场地围护及警示标志设置，做好施工场地周边的清扫、洒水和施工物料整理，不损坏公共设施，不堵塞排水管网（沟），不在公共过道上永存久放施工物料。

本人保证以上内容和提交的证件、资料真实有效，并认真履行以上承诺，愿意承担相应的责任和义务。如有违反，愿意接受整改和处罚，自行承担由此引发的一切法律责任。

附件：1.农村房屋建设承包合同

2.施工队伍人员名单

承诺人： 联系电话：

身份证号：

年 月 日

附件9

农村房屋建设承包合同

甲方（建房户）： 身份证号：

乙方（承包人）： 身份证号：

根据《建筑法》《经济合同法》及有关法律法规，甲乙双方在平等互利、公平合理、诚实信用的原则下，经协商，就甲方修建私人住宅的建 筑工程承包事宜达成以下协议：

甲方拟建房屋一座，位置在 ，由乙方负责承揽建设。采取（包工不包料或包工包料）的方式，为明确双方权利义务关系，经平等协商，双方自愿签订本加工承揽合同。

一、双方权利义务（可结合承包方式调整）

1.甲方负责提供石灰、砖、水泥、沙子、钢材等建筑材料，并负责“三通一平”。根据施工进度，乙方应提前 天以上通知甲方购买所需材料。

2.乙方具有从事农村房屋建设的成熟经验，负责施工建设并交付建房成果。当事人明确，双方不存在雇佣关系。

3.搅拌机、震动器等施工机械以及模板、脚手架等所有劳动工具由乙方自带，费用由乙方自理。

⒋工期从 年 月 日开始建设，工期为 天。如发生下雨、停电、地震等影响施工的不可抗力情况的，可顺延工期。

⒌乙方所属人员的工资报酬由乙方负责支付，与甲方无关。

二、质量安全要求

1.乙方应当本着保质保量的原则，严格按照《河南省农房建设基本技术要求》和图纸施工，加强工程质量管理。如施工过程中需更改原有图纸方案，需和甲方协商，由专业设计人员重新设计，并到乡（镇）、街道管理审批部门审批备案，不得私自更改。

2.乙方要坚持安全第一、质量第一、预防为主，负责对其施工人员购买意外伤害保险，认真按照施工操作程序施工，自带脚手架、安全带、安全帽等安全设施，遵守国家法律法规，加强对施工人员的安全教育，安全文明施工，严格管理，如果乙方施工人员因自身原因或乙方安全防护措施 不到位出现工伤，或因施工造成他人损伤等事故，一切由乙方负责，甲方不负担任何责任和费用。

3.无论甲方是否进行并通过了各项检验，均不解除乙方对自己承包的工程的质量所负责任，除非质量问题是由于甲方的原因引起，而此类工程质量问题乙方必须及时通知甲方。

4.无论工程材料是由否由甲方供应，均不解除乙方所负的工程全面质量责任，乙方应该对各种材料、器材、设备按规范进行检查，拒绝不符合要求的材料、器材、设备用于工程。因质量不合格造成的一切经济损失由乙方负责。

5.甲方发现乙方在施工过程中有偷工减料、工作不负责影响房屋工程质量等行为，或在施工中发现造成材料损失、浪费，甲方有权责令要求乙方停工整改并罚款，视情节严重在支付款中扣除相应的损失费用。

6.如果乙方因为自身水平原因达不到工程合格条件的，乙方应该按照甲方及其委派人员的要求返工修改或重建。返工修改后仍不能达到约定使用条件的，乙方应当承担工程质量违约责任。

7.房屋建成后，因为乙方原因引起的质量问题造成甲方不能正常使用的，仍由乙方承担修理返工或重做的责任，并由乙方承担所需的费用，一并赔偿甲方的有关损失。

8.房屋建成后一年内，甲方发现质量问题的，乙方必须进行免费维修。

三、付款方式

1.工程款结算方式：以建房面积计算，建房总面积为 平方米，每平方米人民币 元，总工程款为 元。

2.付款时间：第一次付款在施工开始后 天内，第二次付款在 ，第三次付款在 ，第四次付款在房屋峻工并经甲方检验合格后 天内给付。

四、违约责任

1.因乙方原因导致合同无法履行的，乙方应承担违约金壹万元整，并赔偿因其违约给甲方造成的一切损失。

2.乙方若无视甲方的合理要求，或者采取消极怠工和延误工期等做法为难甲方，视为乙方根本违约，甲方有权解除本合同。乙方应承担违约金 万元整。

3.在乙方无违约行为的情况下，甲方若不按合同约定支付工程价款，应当承担违约金 元整（或每日承担违约金 元整）。

甲方签名： 时间： 年 月 日

乙方签名： 时间： 年 月 日

附件10

农村宅基地申请管理审批管理流程

**1.村民申请程序流程**

无异议

村民会议讨论

公示无异议或异议不成立的，村民小组将农户申请、村民小组会议记录等材料交村村级组织审查。

符合宅基地申请条件的农户

向村民

小组提出

书面申请

相邻人意见

重点审查：1.提交的材料是否真实有效；2.拟用地建房是否符合村庄规划；3.是否征求了用地建房相邻权利人意见。

村委会审查

审查通过的，由村级组织签署意见，报送乡镇政府。

**2.审批程序**

受理部门：乡镇便民服务中心农村宅基地受理窗口。

（1）乡镇负责审查申请人是否符合国土空间规划、用途管制要求，申请条件、拟用地是否符合宅基地合理布局要求和面积标准、宅基地和建房（规划许可）申请是否经过村组审核公示等，并综合自然资源所、村镇建设中心、林业、电力等有关部门意见提出审批建议。

（2）出具《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》。

**3.乡镇部门监管验收**

**4.不动产登记**

|  |
| --- |
| 卢氏县人民政府办公室 2021年11月12日印发 |

卢政〔2021〕5号