**河南省人民政府办公厅关于印发河南省农村自建住房规划和用地管理办法（试行）河南省农村集体建设用地房屋建筑管理办法（试行）的通知  
  
豫政办〔2021〕63号**

各省辖市人民政府、济源示范区管委会、各省直管县(市)人民政府，省人民政府各部门：

《河南省农村自建住房规划和用地管理办法（试行）》《河南省农村集体建设用地房屋建筑管理办法（试行）》已经省政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

河南省人民政府办公厅  
  
2021年11月3日

**河南省农村自建住房规划和用地管理办法（试行）**

**第一章　总则**

第一条　为规范农村集体建设用地上村民新建、改建、扩建和翻建住房（以下统称自建住房）规划和用地管理，根据《[中华人民共和国土地管理法](https://www.waizi.org.cn/doc/69296.html" \o "《中华人民共和国土地管理法》2019年修订版（全文）" \t "https://www.waizi.org.cn/policy/_blank)》《[中华人民共和国城乡规划法](https://www.waizi.org.cn/doc/62731.html" \o "《中华人民共和国城乡规划法》2019年修订版（全文）" \t "https://www.waizi.org.cn/policy/_blank)》等法律、法规、规章规定，结合我省实际，制定本办法。

第二条　本办法适用于本省行政区域内农村自建住房的规划管理和用地管理。

第三条　本办法所称规划管理，是指根据有关法律、法规、规章，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。

本办法所称用地管理，是指根据有关法律、法规，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 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。按照《[河南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法](https://www.waizi.org.cn/law/8880.html" \o "《河南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》全文" \t "https://www.waizi.org.cn/policy/_blank)》规定，村集体经济组织或者村民委员会（以下简称村级组织）应当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**

第五条　农村自建住房必须符合村庄规划；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。位于自然保护地、风景名胜区、文物保护范围和建设控制地带、历史文化名镇名村、传统村落等区域的农村自建住房，还应当符合相关专项规划。

第六条　农村自建住房选址应当坚持节约集约用地，充分利用村内空闲地、废弃地，满足消防、抗震要求，不得阻碍交通、侵占公共用地和邻里通道，妥善处理给水、排水、日照、采光、通风等方面的相邻关系。

农村自建住房不得在地质灾害危险区、洪涝灾害频发区、地下采空区和地震断裂带等危险区域选址，应当避让蓄滞洪区等低洼地区，与生产、储存、经营易燃易爆危险品的场所保持安全距离。

第七条　农村自建住房应当结合村庄规划等明确的风貌管控要求和本地村民自建住房设计图册，合理确定用地位置、面积和建筑面积、高度、层数、风貌等，突出传统民居特色。

第八条　严格控制切坡自建住房，确因用地困难需要切坡的，应当在乡镇政府指导下，按照有关技术规范做好坡体防护工作，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**

第九条　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。

第十一条　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。

第十二条　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**

第十三条　村民申请自建住房经村级组织审查通过后报乡镇政府审批。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》，其中：不涉及占用农用地、未利用地的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十一条相关规定，办理新增建设用地审批手续后核发《乡村建设规划许可证》。乡镇政府核发《乡村建设规划许可证》后10日内，报县级自然资源部门备案。

第十四条　乡镇自然资源机构负责对农村自建住房用地选址是否避开自然灾害易发地带和地质条件不稳定区域、拟建房设计方案是否符合村庄规划或者风貌管控要求等进行审查，可以通过公开招聘规划师、建筑师或者以政府购买服务等方式开展审查。

第十五条　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。在组织对农村自建住房申请竣工验收时，应当实地查验村民是否按照批准面积、规划要求等建设住房。

第十六条　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**

第十七条　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。

第十八条　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。

第十九条　乡镇自然资源机构应当加强巡查监督，及时发现并向乡镇政府报告未依法取得《乡村建设规划许可证》或者未按照《乡村建设规划许可证》规定建设住房的行为，由乡镇政府责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，可以拆除。

**第六章　附则**

第二十条　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。

第二十一条　除自然保护地、风景名胜区、文物保护范围和建设控制地带、历史文化名镇名村、传统村落等对住房建筑风貌有特殊管控要求的区域外，村民利用原有合法来源宅基地进行住房改建、扩建和翻建的规划审批，实行申报承诺制，申请人应当书面向乡镇政府承诺建设住房符合当地村庄规划（未编制村庄规划的应当符合乡镇国土空间规划的管控要求），符合县级政府有关农村自建住房建筑位置、面积、层数、高度等标准和规范要求，并对其真实性、合法性、完整性承担主体责任。

第二十二条　县级政府应当结合本地实际，制定农村自建住房（包括多户集中建设住房）规划和用地管理实施细则。

第二十三条　村庄规划或者乡镇国土空间规划未经批准的，暂不实施规划审批，可按县级政府制定的实施细则进行建房。

第二十四条　本办法自印发之日起试行。

**河南省农村集体建设用地房屋建筑管理办法（试行）**

**第一章　总则**

 第一条　为规范农村集体建设用地上的房屋建筑活动，切实提高农村房屋质量，根据《[中华人民共和国建筑法](https://www.waizi.org.cn/doc/62728.html" \o "《中华人民共和国建筑法》（2019年修订版全文）" \t "https://www.waizi.org.cn/policy/_blank)》《[建设工程质量管理条例](https://www.waizi.org.cn/doc/62879.html" \o "《建设工程质量管理条例》（2019年修订版全文）" \t "https://www.waizi.org.cn/policy/_blank)》《[建筑工程施工许可管理办法](https://www.waizi.org.cn/doc/106534.html" \o "《建筑工程施工许可管理办法》（2021年修订版全文）（住房和城乡建设部令第18号）" \t "https://www.waizi.org.cn/policy/_blank)》等法律、法规、规章规定，结合我省实际，制定本办法。

第二条　本办法适用于本省行政区域内，在农村集体建设用地上依法依规取得《乡村建设规划许可证》和新增建设用地审批手续的房屋建筑活动及管理服务。

第三条　农村房屋建设应当坚持房屋安全、成本经济、功能现代、风貌乡土、绿色环保的原则，体现当地传统建筑风貌，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，改善村民居住条件和居住环境，提升乡村风貌。

第四条　本办法所称农村房屋包括两类：

（一）农村自建低层住房，指村民在农村集体建设用地上新建、改建、扩建、翻建的建筑面积在300平方米以内、不超过三层的住房；

（二）农村其他房屋。

第五条　县级以上政府应当加强对农村房屋建设管理工作的领导，贯彻实施房屋建筑标准，完善相关政策。

县级政府应当履行农村房屋建设管理的主体责任，对农村房屋建筑活动实施统一领导和监督管理；明确承担农村房屋建设管理服务职责的机构，具体负责相关管理和服务工作；统一组织购买设计、监理服务，为农村房屋建筑活动提供技术保障。

乡镇政府负责对农村自建低层住房建筑活动进行监督管理和服务，对农村其他房屋建筑活动进行现场管理和日常巡查。

第六条　县级住房城乡建设部门负责对农村其他房屋建筑活动实施监督管理，指导农村自建低层住房建设工作；负责引导农村房屋建筑风貌，组织编制村民自建住房设计图册，组织开展农村建筑工匠培训和信用管理；负责依法依规开展建设工程消防设计审查验收或备案抽查。

其他县级有关部门按照各自职责负责农村房屋建设的相关管理工作。

第七条　村民委员会应当在乡镇政府指导下，将农村房屋建设自治管理纳入村规民约；协助村民办理农村房屋建设有关手续；及时劝阻农村房屋建设中的违法违规行为，并向乡镇政府报告。

第八条　加强农村房屋建设单位资质和从业人员执业资格管理。

农村房屋建筑活动必须执行房屋建设相关标准、规范和操作规程，确保工程质量和安全。

**第二章　农村自建低层住房**

第九条　县级住房城乡建设部门应当对农村自建低层住房建筑活动给予指导。

乡镇政府负责对农村自建低层住房建筑活动进行监督管理，提供技术服务，做好开工登记、检查记录、竣工资料建档等工作。

第十条　村民是农村自建低层住房建筑活动的实施主体，对房屋建设负首要责任，必须选择符合要求的设计图、施工方和监理方，并与施工方、监理方签订书面合同，约定房屋保修期限和相关责任；应当自觉接受乡镇政府和村民委员会的监督管理。

第十一条　村民在取得《乡村建设规划许可证》《农村宅基地批准书》后，向乡镇政府提交施工图纸、施工人员信息等资料，乡镇政府应当在10个工作日内对资料进行审核，符合条件的方可开工。

住房城乡建设、市场监管部门应当制定农村自建低层住房建设合同示范文本，免费提供给村民使用。

第十二条　农村自建低层住房完工后，村民向乡镇政府申请竣工验收。乡镇政府接到申请后，应当在5个工作日内组织建房人、施工方、技术人员等进行竣工验收，验收合格的出具《农村宅基地和村民自建住房验收意见表》。

第十三条　村民可委托具备房屋建筑设计资质的单位或者建筑、结构专业的注册设计人员进行设计并出具施工图纸，也可选用政府购买服务的技术人员进行设计出图或者选用政府免费提供的村民自建住房设计图册。

第十四条　农村自建低层住房的施工方，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主体责任。

第十五条　县级住房城乡建设部门应当对农村建筑工匠进行培训，发放培训合格证书，建立农村建筑工匠名录，统一向社会公布。

第十六条　在建房过程中，村民和施工方应当选用符合国家和省级规定标准的建筑材料、建筑构（配）件和设备。施工方应当协助村民选用合格的建筑材料、建筑构（配）件和设备。村民要求使用不合格的建筑材料、建筑构（配）件和设备的，施工方应当劝阻、拒绝。

**第三章　农村其他房屋**

第十七条　农村其他房屋建筑活动必须严格执行工程建设项目基本建设程序,落实建筑许可、工程发包与承包、工程监理、安全生产、工程质量、竣工验收等监督管理要求。

第十八条　县级住房城乡建设部门负责对农村其他房屋建筑活动进行监督管理。

乡镇政府履行农村其他房屋建筑现场管理责任，对施工过程进行现场巡查，发现问题及时劝阻并向县级住房城乡建设部门报告。

第十九条　建房人对农村其他房屋建设项目负首要责任,必须严格执行法定程序和管理制度，依法申领施工许可证，加强工程建设全过程质量安全管理，组织设计、施工、监理等有关单位进行竣工验收并完成报备，及时向县级住房城乡建设部门移交建设项目档案。

**第四章　监督管理**

第二十条　县级政府应当根据需要，统一购买技术服务，为农村房屋建筑活动提供技术支持，保障监督管理。购买服务可以采取“一事一购买”、年度购买、打包购买等多种方式实施。购买的服务由县级住房城乡建设部门和乡镇政府按需求统筹管理使用。

第二十一条　乡镇政府及有关部门应当依法履行职责，严格按照法定程序办理农村房屋建设相关手续，不得违规收取费用。

乡镇政府应当建立农村房屋建筑活动巡查制度，开展日常巡查，对发现的违法违规行为和安全隐患，按下列方式处理：

（一）对违反设计、施工、监理有关法律法规的行为，由乡镇政府或具有执法权的部门依法依规处置。

（二）发现有影响房屋质量问题的，责令改正；发现在施工过程中存在安全事故隐患的，责令立即排除；重大安全事故隐患排除前或者排除过程中无法保证安全的，责令从危险区域撤出作业人员并暂时停止施工。

（三）发现既有房屋存在一般安全隐患的，应当指导房屋使用人进行修缮；存在重大安全隐患的，应当立即停止房屋使用并采取相应措施。

第二十二条　各相关监督管理部门在对农村房屋施工现场进行监督检查时，有关个人和单位应当支持、配合，不得拒绝或阻碍。

第二十三条　参与建设的勘察设计、施工、监理等各方主体应当在其资质许可范围内从事相关建筑活动，严格执行房屋建筑有关法律法规、标准、规范和操作规程，对建设工程设计、施工质量和现场安全负责，承担终身责任。

第二十四条　农村房屋所有权人不得擅自改变房屋使用用途，确需改变的，应当对房屋质量安全是否符合用途改变后的要求进行技术鉴定，报乡镇政府审核后，依法提出申请并经有权机关审核办理。对发现擅自变更房屋用途的行为，乡镇政府要依法依规进行处置。

第二十五条　乡镇政府及有关部门工作人员有下列行为之一的，对负有直接责任的主管人员和其他直接责任人员依法依规给予处理：

（一）对符合条件的建房人的开工、竣工资料拒不受理，或者未按规定进行开工登记、竣工资料建档的；

（二）未按规定向建房人提供管理或者技术服务，造成质量安全事故、财产损失的；

（三）未按规定履行监督管理或者日常巡查责任，造成质量安全事故、财产损失的；

（四）其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、收受贿赂、侵害村民合法权益的行为。

第二十六条　乡镇政府应当对有下列行为的人员予以批评教育，责令限期改正：

（一）村民未按规定取得相关手续，擅自开展农村自建低层住房建筑活动的；

（二）村民未按规定申请农村自建低层住房竣工验收，或者未经竣工验收合格将农村自建低层住房投入使用的；

（三）农村房屋所有权人未按规定进行技术鉴定，擅自改变房屋使用用途的。

第二十七条　农村房屋改建、扩建、翻建项目，按照新建项目履行程序。

第二十八条　农村房屋通过验收后，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。

**第五章　附则**

第二十九条　市、县级政府可以根据本办法，制定本行政区域内农村集体建设用地房屋建筑管理实施细则。

第三十条　土地、规划、房屋建设管理、消防等方面法律、法规、规章已有规定的，从其规定。

第三十一条　本办法自印发之日起试行。