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》《中华人民共和国城乡规划法》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》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。