

关于“新密市农村宅基地和农民自建住房管理办法（试行）”的起草说明

一、制订依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》
- 2、《中华人民共和国城乡规划法》
- 3、《中华人民共和国建筑法》
- 4、《农业农村部 自然资源部关于规范农村宅基地审批管理的通知》（农经发〔2019〕6号）
- 5、《河南省人民政府关于印发河南省农村宅基地和村民自建住房管理办法（试行）的通知》（豫政〔2021〕4号）
- 6、《中共郑州市委农村工作领导小组关于稳慎推进农村宅基地改革的指导意见（试行）》（郑农小组〔2021〕6号）
- 7、《郑州市农业农村工作委员会 郑州市自然资源和规划局 郑州市城乡建设局关于印发〈郑州市农村宅基地管理导则〉的通知》（郑农〔2020〕141号）

通过与郑州市农业农村工作委员会沟通，结合我市实际，起草了《新密市农村宅基地和村民自建住房管理办法（试行）》（征求意见稿）（以下简称办法），农委法制信访科对照法律法规和政策规定逐条审核，

二、制订过程

2021年9月初,通过与郑州市农业农村工作委员会沟通,结合我市实际,起草了《新密市农村宅基地和村民自建住房管理办法(试行)》(征求意见稿),农委法制信访科对照法律法规和政策规定逐条审核,之后制订了《新密市农业农村工作委员会关于对<新密市农村宅基地和村民自建住房管理办法(试行)>(征求意见稿)征求意见的通知》,于2021年10月12日—10月15日征求了各乡镇(街道办事处、管委会)、市农业农村委、市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局、市财政局、市林业局、市水利局、市电力公司等相关单位的意见,并进行了汇总讨论、修改完善。

三、主要内容

本《办法》共七章四十三条。

第一章为总则。主要是本办法出台的依据、适用范围、宅基地使用遵循的原则、各相关部门和乡镇人民政府职责等内容。

第二章为规划管理。主要是村庄规划编制、审批、公示,规划农村宅基地选址限制条件,严格实施经过批准的村庄规划等内容。

第三章为宅基地和建房审批。主要是新批宅基地面积标准、申请宅基地用地条件、不得安排宅基地用地情况、申请原址翻建、改扩建、异址新建住房条件,农村村民申请宅基地和建房提交材

料，村民小组、村级集体经济组织、乡镇人民政府相关部门审批程序等内容。

第四章为建房管理。主要是规定村民自建住房层数、高度、设计图册，开工建设要求，对辖区内的农村建筑工匠开展登记备案培训，《农村住房建设施工合同》签订要求，农村住房质量安全监督管理，实施监督检查有权采取措施，村民自建住房竣工验收，农村村民按规划异址建房应当在新房竣工后限期拆除原宅基地上的建筑物、构筑物和其他附着物，原宅基地应依法收回盘活利用或整理复垦等内容。

第五章为闲置宅基地和房屋盘活利用。闲置宅基地和房屋因地制宜盘活利用，宅基地使用权流转办理程序，农村宅基地出租期限，宅基地退出方式，退出收回宅基地使用等内容。

第六章为监督管理。主要是建立农村宅基地和村民自建住房管理机制，落实乡镇人民政府巡查、报告和监督管理责任，查处非法占用土地建住宅和违规建房等违法违规行为。

第七章为附则。主要是明确本办法具体应用问题的解释权、实施时间。

新密市农业农村工作委员会

2022年7月30日