

京政发〔2020〕15号

各相关区人民政府，市政府各委、办、局，各市属机构：

为落实户有所居，加强农村宅基地及房屋建设管理，推进乡村振兴战略实施，加快美丽乡村建设，根据《中央农村工作领导小组办公室农业农村部关于进一步加强农村宅基地管理的通知》(中农发〔2019〕11号)有关要求，结合本市实际，制定本指导意见。

一、坚持规划引领管控，落实村民户有所居

(一)依法编制村庄规划。各相关区要依据国家和本市相关规定，指导乡镇编制村庄规划，为宅基地及房屋建设管理提供依据。在编制村庄规划时，应当本着节约集约利用土地和保护耕地的原则，统筹考虑生态控制线、城市开发边界和城乡建设用地总量(分区)控制目标，合理安排宅基地用地。严格控制新增宅基地占用农用地，不得占用永久基本农田；涉及占用农用地的，应当依法办理农用地转为建设用地审批手续。村庄规划应当对村民住宅建设布局，建筑风貌，房屋间距、层数和高度以及基底面积和高度等作出规范。

(二)严格执行村庄规划。村民建设住宅应当符合村庄规划，并尽量使用原有宅基地和村内空闲建设用地，要按程序申报，获得批准后方可建设。宅基地涉及文物保护单位保护范围及其他各类建设控制地带的，要按照有关规定报相关部门审批。宅基地上建房应当本着安全、适用、经济、绿色、美观的原则，遵守村规民约，方便村民生活，体现当地历史文化、地区特色和乡村风貌。

(三)分区分类落实村民户有所居。各相关区可结合本区实际，在尊重村民意愿的基础上，通过以下四种途径并重点通过前三种途径落实村民户有所居。

1.对已经在城镇稳定就业并纳入城镇职工社会保障体系的村民，可通过纳入本区居民住房保障体系实现户有所居。没有宅基地但已享受保障性住房的村民，村集体不得再为其提供宅基地；已有宅基地再申请保障性住房的村民，应按有关要求处置地上房屋并退出原有宅基地，不退出的不得为其提供保障性住房。

2.对具备条件且村民有积极性的乡镇、村，相关区可统一规划，鼓励乡镇、村通过集中建设村民公寓、村民住宅小区等方式，引导村民集中居住，实现户有所居。各相关区要结合本区实际制定具体申请政策，申请集中居住的应当是无宅基地的村民或自愿退出原有宅基地的村民。

3.对已依法、合理取得宅基地的村民，引导其在符合村庄规划的前提下，经乡镇政府审批，通过在原有宅基地上适当增加建筑面积缓解村民住房紧张，实现户有所居。

4.对无法通过上述三种途径落实村民户有所居的，可通过合理安排建设用地指标、村庄整治、废旧宅基地腾退等多种方式提供宅基地空间，缓解村民住房紧张问题，并严格按照申请条件进行审批。

二、依法确定宅基地申请条件，规范履行审批手续

(四)明确宅基地用地相关标准。村民一户只能拥有一处宅基地。每户宅基地用地标准，人多地少的地区最高不得超过 167 平方米，其他地区最高不得超过 200 平方米，具体标准由各相关区根据本区实际情况确定。村民应严格按照批准面积和建房标准建设住宅，禁止未批先建和超面积、超高度建房。对按照统一规划批准易地建设住宅或集中居住的，应严格按照“建新拆旧”的要求，依据相关规定退出原有宅基地。

(五)明确宅基地申请资格和条件。宅基地申请主体应当是具有本集体经济组织成员资格或符合有关政策规定的村民。符合下列情形之一且未将原住宅出卖、出租、赠与或改作生产经营用途

的，可申请宅基地：一是本户内有两个(含)以上子女，除一名和父母共同居住的子女外，其他子女达到法定结婚年龄、无房分居且现有宅基地按照所在区规定用地标准无法分户扩建的；二是因地质灾害搬迁、新村建设等按照统一规划批准使用宅基地的；三是经村委会同意，确因交通不便、饮水困难等原因申请村内易地搬迁的；四是国家工程等公益性建设占用原宅基地未进行住房安置的；五是其他符合法律法规规定的情形。

(六)依法规范履行宅基地审批手续。村民申请宅基地应向村委会提出书面申请，经村民会议或村民会议授权的村民代表会议审议且公示无异议后，报所在乡镇政府。乡镇政府要严格依据村庄规划及有关规定，到场审查合格后进行审批。经依法批准的宅基地，村委会应及时将审批结果张榜公布。乡镇政府下达宅基地批复后，要及时组织有关人员到实地钉桩放线。

三、严格履行宅基地建房审批手续，加强建设管理

(七)加强建房设计管控。依法、合理取得宅基地的村民申请在宅基地上新建、改建、扩建、翻建房屋(以下简称村民建房，包括住房和附属用房)的，要严格依据村庄规划对房屋间距、层数和高度，基底面积和高度等规范的标准执行；村庄规划尚未编制完成或虽已编制完成但对上述相关标准未作出规范的，由乡镇政府

按照实际情况报区政府审批后确定。村民建房基底面积占宅基地面积原则上不得超过 75%，房屋檐口高度(以房屋基底上平面起计算)原则上不得超过 7.2 米。房屋四至(含滴水)垂直下落投影、台阶均应控制在自家宅基地范围内。要加强村民建房风貌管控，村庄内建筑风貌应相互协调，鼓励引导村民选用有关部门无偿提供的通用标准图集进行建设，也可委托设计单位、施工单位、国家注册专业人员进行设计。

(八)严格履行建房审批手续。村民建房应当征询相邻土地使用权人意见，并携带选定的通用标准图集中相应户型图或满足基本质量标准且具有基本结构设计的施工图，向村委会提出书面申请，经村委会审议且公示无异议后(四邻意见不一致的由村委会形成是否同意其建房的决议)，报所在乡镇政府。乡镇政府要严格依据村庄规划及有关规定进行审批，出具建房批复。

(九)切实加强施工管理和服务。村民建房要严格按照建房批

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=11_4996

