

唐河县人民政府办公室文件

唐政办〔2021〕62号

唐河县人民政府办公室 关于印发《唐河县村民自建房建设管理办法 (试行)》的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，县直有关单位：

《唐河县村民自建房建设管理办法(试行)》已经县政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



2021年11月29日

唐河县村民自建房建设管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为加强我县村民自建住房建设管理，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》《河南省土地管理法实施办法》《河南省村庄和集镇规划建设管理条例》《建设工程质量管理条例》《建设工程安全生产管理条例》《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》等法律法规和文件要求，结合我县实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本县行政区域内农村居民新建、改建和扩建住房（以下简称农房建设）的管理。

第三条 村民自建住房是指由农村村民以户为单位，自行申请在宅基地上新建住房、扩建原有住房、装修改造原有住房的活动。

第四条 农村村民自建住房开工建设前应取得《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》等行政许可手续，符合村级规划，坚持功能现代、风貌乡土、成本经济、结构安全、绿色环保的原则，体现当地历史文化和建筑风貌。抗震设防区应达到抗震设防的建设工程质量安全要求。

第五条 历史文化名村、传统村落内村民自建住房，应符合相关特色保护规划，保持和延续传统格局和风貌，体现本区域地域文化特色。

第六条 县住建局负责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（街道）对村民自建住房质量安全进行监管，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。

县农业农村局负责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、违法用地查处等制度，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。

县自然资源局负责国土空间规划、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。

县市场监管局负责建筑材料生产、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。

乡镇（街道）负责本辖区内宅基地审批和村民自建住房建设管理，对村民自建住房质量安全负属地管理责任。

第二章 自建房建设审批要求

第七条 村民应在农房建设开工前，会同施工方，共同向所在乡镇（街道）办理开工备案手续，提供施工合同，农房设计图纸，

承揽施工的企业资质或农村建筑工匠负责人身份证、农村建筑工匠培训证复印件等资料，材料齐全的，乡镇（街道）进行办理登记，相关资料与村民建房审批资料一并归档备案。

第八条 乡镇（街道）要严格申请审批要求，建立农房建设申请审批管理制度，规范整理审批及竣工验收档案并及时存档。加强日常农房建设工程质量安全知识宣传，做好农村建筑工匠的培训管理，对已审批开工的农房，严格落实“五到场”制度，做到农房建设全过程跟踪监督管理。

第九条 农房建设完工后，村民应向所在乡镇（街道）申请竣工验收，乡镇（街道）自接到村民竣工验收申请5个工作日内，组织村民、村协管员、施工方、设计人员（使用指导图集的除外），实地检查是否按照审批内容进行建设，房屋工程质量安全是否符合设计要求，验收合格后出具《唐河县农村宅基地和农民自建住房验收意见表》（附件1），村民、施工方、乡镇（街道）各自留存备案。对未按审批内容进行建设及存在工程质量安全隐患的，限期整改，未整改到位的一律不予验收，属于违法建筑的，依法进行查处。

第十条 实施质量责任记录制度，农房竣工验收合格后，应同步建立质量责任档案记录，记录应载明房主姓名、审批日期、开工竣工日期、施工负责人等信息，质量责任记录一式三份，分别由乡镇（街道）、农户、施工工匠（施工单位）存档。

第三章 场地选址要求

第十一条 应遵循的原则：

应符合当地经济社会发展规划、土地利用总体规划、县域村镇体系规划和村庄规划。

应以集约利用土地为宗旨，提高土地的综合利用效益。

应延续乡村及地域自然人文特色。

应尊重原有村庄的相对独立性和完整性。

应与农村生产活动相结合，充分考虑农民的生产活动，使规划不仅能改善农民的生活居住环境，更有利于农民开展生产活动。

应以改善农民生活为目标，保护生态自然环境，合理规划居住用地和景观环境，注重资源节约。

新建农房不得占压地下管线，应与各类电力线路保持规定的安全距离。

新建农房应在村庄建设用地范围内，严禁占用基本农田。

第十二条 农房建设选址，应符合以下要求：

应选择坡度比较平缓稳定的基岩或坚硬土等有利地段。对不利地段应提出避开要求，宜优先进行集中安置新建。

严禁在危险地段建房；严禁在活动断层和可能发生滑坡、山崩、地陷、非岩质的陡坡，突出的山嘴，孤立的山包地段建房；严禁在饱和砂层、软弱土层、不均匀的土层和容易发生砂土液化的地段和高填方、高边坡地段建房；严禁在洪水汇集的冲沟地段和引洪区的河滩地段建房。

避开水源保护区、水库泄洪区、濒险水库下游地段。

尽量避开易受风口侵害和窝风地段，选择向阳、通风良好的开阔地带。

优先选择靠近原有居住地或可利用公共设施较多的地段。

不得影响文物和文化遗产的修复和保护。

不得破坏生态防护林和天然林、公益林。

第十三条 按照先规划后建设、不规划不建设的原则，乡镇（街道）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遗产等因素，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。

第十四条 一户村民只能拥有一户宅基地。各乡镇（街道）要根据实际情况制定标准，城镇郊区和人均耕地少于667平方米的平原地区，每户宅基地面积不得超过134平方米；人均耕地667平方米以上的平原地区，每户宅基地面积不得超过167平方米；山区、丘陵地区每户宅基地面积不得超过200平方米。

要在村庄规划中对村民自建住房标准作出统一安排，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。单层住房层高不超过4米，二层住房层高不超过3.6米，室内外高差

宜控制在 45 厘米以内，院落和街巷高差宜控制在 30 厘米以内；村民自建房屋总高超过 10 米、层数超过 2 层，单层住房层高超过 4 米，层高超过 3.6 米的两层住房建设，必须有取得相应设计资质证书的单位进行设计，并由有资质的施工单位进行建设。

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，并纳入村庄规划，三层及三层以上且工程投资额 30 万元以上或建筑面积 300 平方米以上的建筑工程，应向建设行政主管部门申请办理施工许可证。

第四章 地基和基础要求

第十五条 地基应满足下列要求：

选择建筑场地时，应根据规划要求选择有利的地段，避开一般地段，禁止在不利地段、危险地段建造房屋。

地基处理要根据地质情况和相关的地基处理技术规范要求进行。

基础应设置在满足要求的持力层土层中，同一房屋的基础不应设置在性质明显不同的地基土上。

当地基中有淤泥、可液化土、严重不均匀土层或遇有杂填土、暗沟暗塘时，应对地基进行处理，处理后的地基应满足房屋稳定性要求，并保存相应地基处理资料。

当基础位于山区场地时，应对边坡稳定性进行评估，并应满足相应规范要求。

地基的持力层必须达到坚实土质层，并能满足房屋稳定性要

求。

山坡上建房应先评估山坡坡体的稳定性。

第十六条 地基和基础施工应满足现行国家规范《建筑地基基础工程施工质量验收规范》GB50202等的要求。

第五章 建筑及风貌要求

第十七条 农房建设应遵循安全、经济、适用、节能、美观和节约用地的原则。

第十八条 建筑材料应当使用符合国家质量标准建筑材料。

第十九条 农房建设应遵循经济性原则，根据生产、生活需求，科学确定农房建设用地和建筑面积标准，节约村民建房成本。

第二十条 农房建设应遵循适用性原则，围绕使用功能并兼顾周围环境，区分生产功能与生活功能，实行人畜分离，采用科学合理的功能布局以符合当地村民需求。

第二十一条 农房建设应遵循可持续发展的原则，空间组织宜灵活多变，适合生产发展和家庭结构变化的需求。

第二十二条 农房建设应注重节能，在建筑结构设计中宜使用成熟的节能体系和节能环保建材。

第二十三条 农房建设应结合使用当地建筑材料，使建筑的艺术造型能够体现农房浓郁的乡土气息和生活气息。房屋的细部设计及装饰装修上应延续传统建筑风格，突出地域和民族特色。

第二十四条 农房建设的建筑形式应满足平、立面规则性要求，宜采用平面、立面和竖向剖面均规则的结构形式，严禁采用特别

不规则的结构形式。

第二十五条 屋面应设有防水层、保温层等，并在每道工序完成，并经检查验收合格后方可进行下道工序的施工。

第二十六条 房屋应按使用要求设置给、排水系统，并在房屋周围设置散水。

村民新建住房的，应使用县住建局推荐的农房建设指导图集。不使用指导图集和改建、扩建原有住房的，村民应委托有资质的设计单位或专业设计人员进行专业设计。施工设计图纸应当符合相应技术规范、设计标准和乡村风貌要求。

第二十七条 农房建设时，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；不能集中纳管处理的，应配套建设化粪池及污水处理池进行处理，并做到达标后排放。

第六章 安全要求

第二十八条 农房建设的施工方应做到文明施工。

第二十九条 施工方要加强施工现场安全管理，要对楼梯临边、阳台临边、框架楼层边设置防护栏杆，通道口、楼梯口、电梯口、采光井口、预留洞口等设置稳固的盖板或防护栏杆等防护设施。进入施工现场的人员必须正确佩戴安全帽，禁止穿拖鞋、凉鞋、高跟鞋和带钉的鞋，禁止施工人员酒后进入施工现场。

第三十条 农房建设施工时必须采用合格的施工机具，严禁使用国家明令禁止使用或淘汰的吊装设备设施。不得用螺纹钢做吊钩和用铅丝做吊具绳，不得使用简易木架支撑的吊装葫芦等吊装

设备。

第三十一条 施工现场临时用电应采用 TN-S 接零保护系统（俗称三相五线制系统），做到三相五线制、一机一闸一保护。电线电缆无老化、破损和漏电现象，严禁乱拉乱接。手持电动工具和插头插座应安全可靠，严禁直接将电线的金属丝插入。

第三十二条 2 米以上的施工作业要参照《建筑施工扣件式钢管脚手架安全技术规范》（JGJ130）要求搭设脚手架。

第七章 质量要求

第三十三条 建筑风格应体现地域特色和文化传承，房屋造型简洁美观，延续传统建筑特色，同时注重房屋保温功能，鼓励将厨房、卫生间、车位等配套生活设施统一纳入到房屋主体设计中，提倡使用绿色环保、建筑节能等新型建材和装配式建筑。

第三十四条 唐河县抗震设防高烈度地区（附件 2），农房的施工设计和建设要按照《河南省农房建设基本技术要求》中 7 度抗震设防技术要求进行施工，确保满足 7 度抗震设防要求。

第三十五条 施工准入条件：承揽农房建设的施工企业或个人（以下简称施工方）应满足以下条件之一，并对农房建设的工程质量安全负责：

（一）取得房屋建筑施工总承包三级及三级以上施工资质的建筑施工企业。

（二）取得建筑施工劳务资质的企业。

（三）取得二级以上房屋建造师执业资格证书的个人。

(四)承揽队伍负责人及 30%以上的施工人员经培训考试合格,持有《南阳市农村建筑工匠培训合格证》且证书在有效期内。设置地下室的农村住房,村民应当委托具有资质的机构进行设计,并由三级以上房屋建筑施工资质的建筑施工企业进行施工。

第八章 监督管理

第三十六条 村集体经济组织在乡镇(街道)的指导下,将农房建设要求纳入村规民约。在村民申请建房过程中,村集体经济组织全程参与,并落实“五到场”制度(放线验线到场、基础施工到场、地上主体建筑施工逐层到场、竣工验收到场、配套设施建设到场)

各乡镇(街道)设立的村级协管员,要具备一定建设施工经验和技能,负责农村宅基地和农民自建住房活动的日常巡查,建立村级巡查台账,全程参与“五到场”工作,对农房建设活动巡查中发现的违法违规行为及时制止,并向所在乡镇(街道)有关部门报告。

第三十七条 乡镇(街道)是农民自建住房违法建设的执法主体,要切实履行属地管理主体责任,建立健全日常监督管理机制,加强村镇建设部门建筑工程类专业人员的配备,做好农房建设的工程质量安全监管及技术指导,并对违法违规行为进行查处。

乡镇(街道)要建立日常巡查管理机制,加强农房建设施工现场的管理,对违反工程质量安全文明施工的行为进行查处,确保农房建设安全文明施工。

第三十八条 县住建局要加强乡、村两级农房建设工程质量安全管理的技术服务，编制农房建设指导图集免费供建房村民使用，定期组织农村建筑工匠培训，联合县农业农村、自然资源部门每季度对乡镇（街道）、村农房建设管理情况开展督导检查，保障农房建设的工程质量和安全。

第九章 事故应急处置

第三十九条 乡镇（街道）应当制定本行政区域内农房建设安全生产事故应急救援预案。

第四十条 发生安全生产事故后，施工方应当按照国家有关伤亡事故报告和调查处理的规定，及时、如实地向所在村、乡镇（街道）、县报告。接到报告的单位及时向县应急管理局、住建局或者其他有关部门报告；特种设备发生事故的，还应当同时向特种设备安全监督管理部门报告。接到报告的部门按照国家有关规定，如实上报。

第四十一条 施工现场应当配备必要的应急救援消防器材、设备，发生生产安全事故后，施工单位应当采取措施防止事故扩大，保护事故现场。需要移动现场物品时，应当做出标记和书面记录，妥善保管有关证物。

第十章 附 则

第四十二条 农房建设工程过程中发生的质量安全违法违规行为，由各职能部门，按照现行法律、法规的规定执行。

第四十三条 阻碍农房建设执法人员依法执行公务或阻挠依

法批准的农房建设工程施工，构成违反治安管理行为的，依法移送公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》的有关规定处罚；情节严重构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十四条 本办法由县住建局负责解释。

第四十五条 本办法自 2022 年 1 月 1 日起实施。

附件：1.唐河县农村宅基地和农民自建住房验收意见表

2.唐河县抗震设防高烈度地区

附件 1

唐河县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 <input type="checkbox"/> 2.属于,已落实 <input type="checkbox"/> 3.属于,尚未落实 <input type="checkbox"/>		
竣工平面简图(标注长宽及四至)	现场查看人签字: _____ 年 月 日		
房屋质量验收意见	村民(签字): 年 月 日	施工方(签字): 年 月 日	技术单位(盖章): 经办人: _____ 年 月 日
乡镇(街道)管理机构意见	农业机构审查意见(签字): (盖章) 年 月 日	自然资源机构审查意见(签字): (盖章) 年 月 日	房屋建设管理机构审查意见(签字): (盖章) 年 月 日
乡镇(街道)验收意见	负责人: _____ (盖章) 年 月 日		
备注			

附件 2

唐河县抗震设防高烈度地区

县市区	乡镇（街道）	抗震设防烈度
唐河县	滨河街道、文峰街道、源潭镇、张店镇、大河屯镇、桐寨铺镇、毕店镇、城郊乡、桐河乡、咎岗乡、古城乡	7

抄送：县委、县政府领导及办公室，县人大、县政协办公室。

唐河县人民政府办公室

2021年11月29日印发
