

# 北京市大兴区人民政府关于印发 《大兴区农村宅基地及房屋建设管理实施 意见（试行）》的通知

（京兴政发〔2021〕1号）

各镇人民政府，区政府各委、办、局（公司）、中心，各街道办事处：

《大兴区农村宅基地及房屋建设管理实施意见（试行）》已经2020年12月19日第69次区政府常务会议和2020年12月24日五届区委常委会第136次会议讨论通过，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。

北京市大兴区人民政府

2021年1月6日

（此件主动公开）

# 大兴区农村宅基地及房屋建设管理实施意见 (试行)

为落实户有所居，加强大兴区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《北京市人民政府关于落实户有所居加强农村宅基地及房屋建设管理的指导意见》（京政发〔2020〕15号），结合实际，制定本实施意见。

## 一、总体要求

### （一）主要目标

尊重全区农村村民意愿，通过加强农村宅基地及房屋建设管理，充分保障村民居住权益，适度放活宅基地使用权，形成人、地、房相匹配的农村宅基地制度，整体改变农村生活和生产环境，加快建设产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕的农民美好家园。

### （二）基本原则

1. 坚持户有所居。根据实际情况，综合采取多种方式，分类落实村民户有所居，有效解决人口增长带来的居住问题。

2. 坚持因村制宜。各镇根据村庄情况和村民意愿，指导各村确定村庄宅基地整体改造方式，实现特色化、差异化改造，充分体现当地历史文化、地区特点和乡村风貌。

3. 坚持规划先行。各镇加快编制和完善村庄规划，为宅基地及房屋建设管理提供依据。村庄规划应当合理安排宅基地用地，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。对已完成村庄规划编制但对上述相关

标准未作出规范的，各镇按照实际情况报区政府审批后确定。

4. 坚持村民主体。严守村民利益不受损底线，充分了解、尊重、体现村民意愿，使村民真正成为村庄宅基地规划、建设、管理的主体，使村民真正成为发展好、维护好自己利益的主体。

5. 坚持稳慎有序。农村宅基地及房屋建设管理关乎全区村民的切身利益，必须稳慎有序推进，重大改革措施应当试点探索，待成熟后再在全区逐步推广。

## 二、分类解决，落实农村村民户有所居

各镇结合实际，在尊重村民意愿的基础上，重点通过以下三种途径落实村民户有所居。

1. 高效利用宅基地。已完成村庄规划编制、推进宅基地整体改造的村，按照村庄规划或村庄宅基地整体改造方案要求，对已依法、合理取得宅基地的村民，在规定面积宅基地上新建独栋住宅的层数，原则上最高不超过二层，房屋檐口高度（以房屋基底上平面起计算）原则上不超过 7.2 米。没有完成村庄规划编制、暂不推进宅基地整体改造的村，村民建房标准按照有关规定执行。对于 1982 年以前划定的或因转让及房屋继承、赠与等原因形成的超出现行规定面积标准占用的宅基地，超占面积达到现行规定标准且户内具备分户条件的，允许其家庭内部分户后优先使用，但应严格履行宅基地审批手续。

2. 建设集中住宅楼。对集体经济实力强、村民积极性高的村，各镇可采取单村或联村方式，集中建设公寓、住宅小区等，引导村民集中居住，实现户有所居。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. 纳入居民住房保障体系。对已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，村集体经济组织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。

### 三、稳慎创新，有序改革农村宅基地制度

各镇指导推进宅基地整体改造的村或具备改革条件的村，稳慎创新、有序探索完善农村宅基地制度。

1. 探索宅基地整体改造方式。继续深入开展农村宅基地制度改革试点，在整体改造方式上，依法依规探索单村原地改造、单村异地建设或联村统一改造；在宅基地整体布局上，探索全部宅基地院落、宅基地院落+集中住宅楼、全部集中住宅楼等形态；在整体改造投资主体上，发挥村集体经济组织、村民、企业、政府等作用，探索不同组合投资方式。

2. 探索宅基地自愿有偿退出机制。村民一户只能拥有一处不超过标准面积的宅基地。探索通过多种方式鼓励进城落户及因继承、赠与或购买房屋等形式形成“一户多宅”的村民，自愿有偿退出闲置宅基地，具体房屋补偿标准由本村集体经济组织民主决策确定。鼓励非本村集体经济组织成员自愿有偿退出因继承、赠与或购买取得的村民房屋，补偿办法和补偿标准由本村集体经济组织民主决策确定。

3. 探索退出宅基地利用途径。在村庄宅基地整体改造中，各镇、村要积极探索退出宅基地的利用途径，提高退出宅基地利用效率。按照规定程序转为农村集体经营性建设用地的，所有权和使用权属于本村集体经济组织，使用权转让后产生的收益按照村

级股份经济合作社章程规定等进行分配。

#### 四、规范审批，加强农村宅基地建设管理

1. 加强宅基地建房审批管理。依法、合理取得宅基地使用权的村民建房可向村委会提出书面申请，经村委会审议且公示无异议后，报所在镇。各镇要严格依据村庄规划及有关规定进行审批，出具建房批复。村民超出“一户一宅”规定的住宅，原则上不得改建、扩建或翻建。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。

2. 加强宅基地建房施工安全管理。村民建房必须严格执行村庄规划制定的标准，严格按照建房批复进行，可自行施工，也可选择施工单位、国家注册专业人员及其组织的施工队伍或经住房城乡建设部门培训合格的建筑工匠承接施工并签订施工协议。施工过程中，要严格遵守国家和市区建筑安全、消防安全、环境保护、抗震设防和绿色发展等有关要求，形成施工记录。村民对建设房屋的质量安全负总责，承担建设主体责任。村民房屋的设计、施工、材料供应单位或个人分别承担相应的建设工程质量和安全责任。各镇、村要加强施工全过程监管和服务，督促落实抗震设防和绿色发展等措施。

3. 加强宅基地建房后续服务管理。房屋建成后，各镇要组织相关人员到现场对房屋位置、面积、层数、高度以及抗震设防和绿色发展措施落实情况等进行验收。区公安分局应按照《北京市门楼牌管理办法》规定，根据建房批复等受理编制门牌，并为不动产登记部门出具《北京市门楼牌编号证明信》。经合法审批建设且符合建设要求的村民住宅，可依据本市有关规定申请办理确权登记手续。各镇对管理过程中形成的文书、照片、影音等资料

应及时归档，实行“一户一档”管理并建立台账。

4. 坚决打击各类违法违规行为。各镇、村要依法开展宅基地建房动态巡查，充分发挥村民自治作用，及时发现和处置宅基地使用和建房过程中存在的各类违法违规行为。对村民未按批准要求等建设住宅的，由各镇责令限期进行整改；对拒不整改的，各镇不予通过验收并对违法违规建设依法进行查处，市规划自然资源委大兴分局不予办理确权登记及变更手续。严禁城镇居民到农村购买宅基地和宅基地上房屋，严禁社会资本利用宅基地建设别墅大院和私人会馆，严禁借租赁、盘活利用之名违法违规圈占、买卖或变相买卖宅基地。严格执行国家和市、区户籍政策，除法律法规规定情形外，严禁城镇居民户籍向农村迁移，严格管理农村间的户籍异地迁移，严禁户口已经迁出的人员回村违法违规占有宅基地。

## **五、积极引导，盘活利用农村闲置住宅**

1. 选择合适盘活利用模式。各村根据区、镇发展方向和村级实际情况，选择合适的闲置住宅盘活利用模式。村集体经济组织及其成员可盘活利用闲置住宅发展乡村旅游、餐饮民宿、文化体验、产业配套服务等符合首都功能定位的特色融合产业。

2. 充分发挥不同主体作用。村集体经济组织要发挥组织引导作用，通过自营、合作或统一组织对外出租等方式开展经营。对成员经村集体经济组织同意后开展经营的，村集体经济组织要切实加强管理。村集体经济组织可通过统一组织、提供公共设施和管理服务等方式，获取合理的经营收益和管理费用，并严格纳入集体资产进行管理、分配和使用。引导重点企业和优质社会资本依法依规有序参与闲置住宅盘活利用工作。依法保护各类主体合

法权益，推动形成多方参与、合作共赢的良好局面。

3. 加大盘活利用支持力度。统筹安排相关资金，创新金融服务产品，支持闲置住宅盘活利用。深入研究庞采路、永定河、凤河等产业带发展方向，整合资源打造沿线闲置住宅盘活利用特色品牌。加强和区内重点企业联系，满足企业利用闲置住宅需求。

4. 依法规范盘活利用行为。盘活利用的闲置住宅应是在合法宅基地上已闲置且预期继续闲置 2 年以上的住宅，原则上应以现有集体建设用地（宅基地）使用权证及规划自然资源、住房城乡建设部门或镇政府核发的住宅建设手续作为权利证明依据，没有依据的可由村委会出具证明。出租用于居住或经营的，要严格遵守国家和市、区有关规定，履行出租登记手续，租赁合同期限不得超过 20 年。严禁出租不符合条件的房屋和违法群租。

## 六、加强组织保障

1. 全面加强党建引领。探索建立党政机关干部及其亲属建设宅基地住房报告制度，加大监督检查力度，形成干部自觉接受群众监督、带头落实宅基地管理制度的局面。严禁党员、公职人员、村干部违法违规占用土地或超占、多占宅基地建房。严禁异村任职村干部违法违规占有所任职村宅基地或房屋。对违法违规建房的当事人以及相关责任人，坚决依法依规严肃查处；对触犯刑法、构成犯罪的，依法追究刑事责任。

2. 建立健全管理机制。加快建立区级主导、镇级主责、村级主体的宅基地及房屋建设管理体制机制，各部门、各单位要依法履行职责，加强监督管理。加快建立宅基地统计调查制度，组织开展宅基地和农房利用现状调查，全面摸清宅基地规模、布局和利用情况。逐步建立宅基地及房屋建设基础数据和管理信息系统，

推进宅基地及房屋建设规范化、信息化管理。

3. 强化区级主导职责。区政府对宅基地及房屋建设管理工作负总责，履行统一监督管理职责，指导各镇编制村庄规划，负责村庄规划审批、宅基地涉及农用地转为建设用地的申报、闲置住宅盘活利用的组织统筹以及村民建房的指导和技术服务等；强化组织领导，切实加强宅基地及房屋建设管理体系建设，加大支持力度，充实力量，落实经费，改善条件，确保工作有人干、责任有人负。

4. 明确区级部门职责。区农业农村局负责宅基地改革和管理工作，指导宅基地使用、流转、闲置住宅盘活利用以及责令退还村民建住宅非法占用的土地等。区经管站负责宅基地管理具体工作。市规划自然资源委大兴分局负责指导村庄规划编制及宅基地合理布局、宅基地建房审核报批、房地一体确权登记颁证、标准建筑图集编制发放以及违法建设认定等。区住房城乡建设委负责宅基地上房屋建设的指导和技术服务等。区试点办负责宅基地转为集体经营性建设用地利用等。其他相关单位按照各自职责，共同做好宅基地及房屋建设管理相关工作。

5. 压实镇级属地责任。各镇对辖区内宅基地及房屋建设管理工作负主责，负责组织村庄规划编制，合理安排宅基地用地，闲置住宅盘活利用管理，宅基地管理，建房审批，建房施工监管、指导和服务，矛盾纠纷调解，违法违规建房的制止和查处等。探索建立宅基地及建房统一管理机制，建立联审联办制度。开展宅基地及建房动态巡查，及时发现和处置各类违法违规行为。对未经批准使用宅基地进行村民住宅建设的，符合村庄规划的，责令其补办审批手续；不符合村庄规划的，责令其限期拆除；有租金

收入的，没收租金收入，并处租金收入一倍的罚款。

6. 发挥村级主体作用。村委会要依法完善宅基地村民自治管理程序，强化村规民约的监督约束作用，具体负责本村宅基地管理，建房的申请核实、施工管理、宅基地用地调整、超占面积处置、退出处置、纠纷调解以及宅基地违法用地的劝阻和报告等；配合村集体经济组织开展闲置住宅盘活利用等工作。村集体经济组织负责配合村委会做好集体经济组织成员资格认定等工作，对本村以外的单位或个人使用本集体宅基地的，由村集体经济组织收取相关费用。

本实施意见由区农业农村局负责解释。

各相关镇可根据本实施意见制定管理办法或实施细则。

北京市大兴区人民政府公报