附件2

北京市延庆区农村村民个人

原有宅基地房屋建设管理办法

（试行）

第一章 总则

**第一条** 为贯彻中央城市工作会议“五统筹”的发展理念，加强本区农村村民在个人原有宅基地房屋建设的管理工作，规范建设行为，确保房屋住用安全,打造具有特色的美丽乡村建筑风貌，依据《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》、《北京市城乡规划条例》、《北京市禁止违法建设若干规定》(北京市人民政府228号令)、《北京市规划委员会北京市国土资源局北京市住房和城乡建设委员会北京市农村工作委员会关于印发北京市村庄规划建设管理指导意见（试行）的通知》（市规发〔2010〕1137号）、《延庆县人民政府关于进一步加强农村住房建设管理的指导意见》（延政发〔2011〕50号）、《中共延庆县委延庆县人民政府关于印发推进美丽乡村建设意见的通知》（延发〔2015〕14号）及相关技术标准的规定，结合区域实际，制定本办法。

**第二条** 本区村民个人原有宅基地房屋建设应以全面建成小康社会、建设国际一流的生态文明示范区为目标，落实美丽乡村建设意见及行动计划，促进城乡统筹持续发展，打造具有本土特质的美丽乡村。

**第三条** 本办法适用于本区规划保留村庄村民在个人原有宅基地上改建、扩建、翻建房屋的建设行为。延庆新城城区和镇乡中心区内村庄、整体改造提质村庄、山区泥石流易发区搬迁的村庄不纳入本办法所涉及的范围之内。

**第四条** 乡镇政府负责本辖区村民个人原有宅基地房屋建设的审批、监督、管理和服务。

**第五条** 本区村民个人原有宅基地房屋建设，应符合村庄规划和土地利用规划，满足文物、交通、地质安全等相关法律、法规、规章、设计标准和技术规范等的要求，按程序申报，批准后方可建设。

第二章 规划编制和管理

**第六条** 乡镇政府进一步完善乡镇域总体规划和村庄体系规划，编制村庄规划，经村民代表大会通过，并经区政府批准后，作为村民个人原有宅基地房屋建设的审批依据。

**第七条** 规划行政主管部门负责建立乡镇责任规划师制度和协作规划机制，会同乡镇政府完善乡镇域总体规划和村庄体系规划，明确搬迁村、保留村、合并村等空间布局；负责村庄规划的编制和维护工作，并依法做好服务管理和监督工作。

**第八条** 国土行政主管部门负责协调土地利用总体规划及各级规划的编制和动态维护工作，依法做好土地管理工作。

**第九条** 区住建、文化、供电、水务、燃气、教育、体育、卫生计生、园林、交通、市政、工商、税务等公共服务行政主管部门负责组织各专项规划编制和管理工作，进一步优化公共空间、公共服务和生态环境。

第三章 审批程序

**第十条 提出申请** 本村村民拟对个人原有房屋进行建设的，应向本村村委会提出建设申请，并提交宅基地使用证（尚未取得宅基地使用证的，可由本村村委会出具宅基地使用权证明文件，报乡镇政府按照本市宅基地有关规定进行确认后，作为使用集体建设用地的证明文件）、四邻同意建房意见（四邻意见不一致的，村委会应当组织召开村民会议或村民会议授权的村民代表会议研究形成本村意见）、符合村庄规划的拟建方案等相关材料。原则每户只能申请一户宅基地进行建设。

申请建设二层楼房或跨度超过6米的平房，应选用通用标准图集或提交有资质的设计单位出具的施工图纸。

**第十一条 建设批准** 村委会同意后，将申报材料上报所在乡镇政府审核，乡镇政府在20个工作日内审定核发乡村建设规划许可证，特殊情况下可以延长10个工作日。乡村建设规划许可证有效期为两年。

**第十二条 施工备案** 申请人应委托有资质的施工单位或经建设行政主管部门培训合格的建筑工匠承担工程施工，并将施工队伍相关情况及建设协议报村委会登记，由村委会报乡镇政府备案，乡镇政府应即时完成备案手续。施工单位或建筑工匠依法承担相应的质量安全责任。

**第十三条 开工放线** 施工备案后20个工作日内，乡镇政府、村委会、申请人、施工队伍应按照建房示意图或设计图纸现场开工放线。

**第十四条 竣工登记** 工程建设完成后，村委会向乡镇政府提出申请，乡镇政府应在20个工作日内组织村委会、申请人、施工队伍对建房位置、建筑面积、建筑层数、建筑高度等现场核实并进行登记，作为农村住房管理依据。

第四章 建设要求

**第十五条 建筑面积** 建筑面积不得超过个人原有宅基地的土地使用面积。

**第十六条 建筑密度** 房屋基底面积占宅基地面积原则不超过70%。

**第十七条 建筑高度** 建筑层数不应超过两层。一层檐口高度不应超过3.6米，二层檐口高度不应超过7.2米。院墙高度不应超过2米。因特殊情况，建筑层数超过两层的，需报延庆规划分局另行审批。

**第十八条 建筑间距** 房屋间距应满足消防和安全相关要求。建设二层的房屋，应符合《北京市生活居住建筑间距暂行规定》。

**第十九条 建筑退界** 房屋建设时应退让基础设施、公共设施和公共空间占地，不得侵街占巷。

**第二十条 建筑风貌** 农村房屋建设应保留乡村符号和本土特色，与周围环境相协调，形成相对统一的建筑风貌。鼓励村庄选用适合本土特色的标准图集或有资质设计单位设计的图纸，报区农村村民个人原有宅基地房屋建设管理联席会备案。

**第二十一条 建筑材料** 建筑材料应符合国家和北京市相关标准，鼓励使用绿色环保、新型节能建筑材料。建筑结构应符合村庄建设抗震节能的相关要求。

第六章 监督管理

**第二十二条** 由区新农村建设领导小组统筹推进全区村庄建设。规划行政主管部门会同新农办（农委）、国土、住建等相关部门建立联席会制度，负责指导个人原有宅基地房屋建设管理相关规划、审批、监管、宣传和解释工作。

**第二十三条** 国土行政主管部门负责土地利用规划的优化调整，指导乡镇政府做好村庄土地管理工作，依法对土地违法行为进行查处。

**第二十四条** 规划行政主管部门负责协调联席会日常工作，编制村民住宅通用标准图集。负责对乡镇政府办理的规划审批案卷进行监督检查，加强对乡镇政府村庄规划工作的培训和指导。

**第二十五条** 建设行政主管部门负责加强对乡镇政府乡村建设工程管理工作的技术服务，指导乡镇政府对原有宅基地房屋建设的施工队伍、房屋质量、施工安全、建筑材料等情况进行检查。

**第二十六条** 农村工作管理部门负责统筹协调，加强对农村村民有序合规建房的引导和监管。

**第二十七条** 城市管理执法部门负责指导乡镇政府对个人原有宅基地房屋违法建设进行查处。

**第二十八条** 乡镇政府负责个人原有宅基地房屋建设日常管理、质量安全和监督检查工作，指导村民选用合适的通用标准图集或联合有关技术人员提供基础技术服务,并依法查处本辖区内个人原有宅基地房屋建设违法行为。

乡镇政府负责对其核发乡村建设规划许可文件的乡村建设工程进行规划监督。发现应当取得乡村建设规划许可文件而未依法取得或者未按照规划许可文件进行建设的，应当立即责令停工。未取得乡村建设规划许可文件且不符合村庄规划的，应当限期拆除；符合村庄规划的，应当责令限期改正，逾期不改正的，应当限期拆除。未按照乡村建设规划许可文件进行建设的，应当责令限期改正；逾期不改正的，应当限期拆除。对不执行停工通知、责令改正通知或者限期拆除决定的，可按照国家和本市的有关规定，通知有关部门停止提供相关服务、查封施工现场直至强制拆除，有关部门、公共服务单位和属地村委会应当予以配合。

**第二十九条** 对未按照本办法进行个人原有宅基地房屋建设，出现违法建设的，追究乡镇政府和村委会的管理责任；发生质量安全事故，造成严重后果的，依法追究当事人及相关责任人的责任；构成犯罪的，依法追究当事人及相关责任人的刑事责任。

第七章 附则

**第三十条** 申请建设人对所提交的申请材料承担法律责任，如有弄虚作假，由相关责任人承担责任。

**第三十一条** 本办法由区政府法制办会同相关部门负责解释。

**第三十二条** 本办法自印发之日起施行。