

北京市房山区长阳镇人民政府文件

长政发〔2021〕51号

长阳镇人民政府 关于农村宅基地房屋建设管理办法

为进一步加强我镇宅基地建房管理工作，依据北京市房山区人民政府关于印发《房山区农村宅基地及房屋建设管理办法（试行）》（房政发〔2021〕5号）等相关文件要求，结合我镇实际情况，特制定本办法。

一、适用范围

本办法适用于我镇行政区域内（城镇规划区内涉及拆迁的村庄除外），依法、合规取得农村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，包括住房和与生活有关的附属用房）的审批和建设管理等相关工作。

等相关生活设施应当控制在宅基地范围内，不得在宅基地外建设室外楼梯，村民应当遵守污水处理管理规定，庭院内应当考虑植树和绿化美化，着力改善人居环境，推进美丽乡村建设；村民住宅建设不得乱堆乱放建筑材料，不得妨碍他人通行、通风、采光、排水，不得损害公共利益和他人的合法权益。

三、村民建房申请审批流程

（一）村民申请

村民建房应当征询相邻土地使用权人意见，并持下列材料向村委会提出申请：

1. 依法取得的宅基地批准文件（权属证书）或村委会出具的权属证明材料；
2. 申请人户口簿、身份证及家庭成员的有效身份证件复印件；
3. 《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》（附件2）；
4. 《农村宅基地使用承诺书》（附件3）；
5. 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；
6. 法律、法规规定应提交的其他材料。

（二）村委会审核

1. 核实审议。村委会接到申请后，要及时入户核实情况并召开村委会会议进行审议，其中，相邻土地使用权人意见不一致的，由村委会会议形成是否同意其建房的决议并在《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》（附件2）中相应位置注明。

2. 公开公示。审议通过后，要及时将申请建房村民的家庭成

府负责人批准，可以延长 10 个工作日，并应当将延长期限的理由告知申请人。

（四）镇政府验收

1. 到场验收。村民经批准建房完工后，镇政府要组织村委会、村民、设计、施工等各方人员到现场进行验收，实地检查村民是否按照批准面积、四至、基底高度等要求使用宅基地，是否按照批准和规划要求建设房屋等情况。

2. 制作并发放验收文书。依据验收情况，填写《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》（附件 7）。验收意见表一式三份，其中，一份发放给村民，另外两份分别由镇政府、村委会存档。

四、加强管理

（一）村民建房严禁占用耕地，应使用原有的宅基地。建房前应征得邻里同意，严禁未批先建和超面积建设，对于未进行审批的新建三层（含）以上建筑、地下二层、侵街占道建设的建筑物、构筑物一律认定为违法建筑，由镇政府责令限期拆除。对违法违规建房的当事人以及相关责任人，坚决依法依规依纪严肃查处；对触犯刑法、构成犯罪的，要依法追究刑事责任。

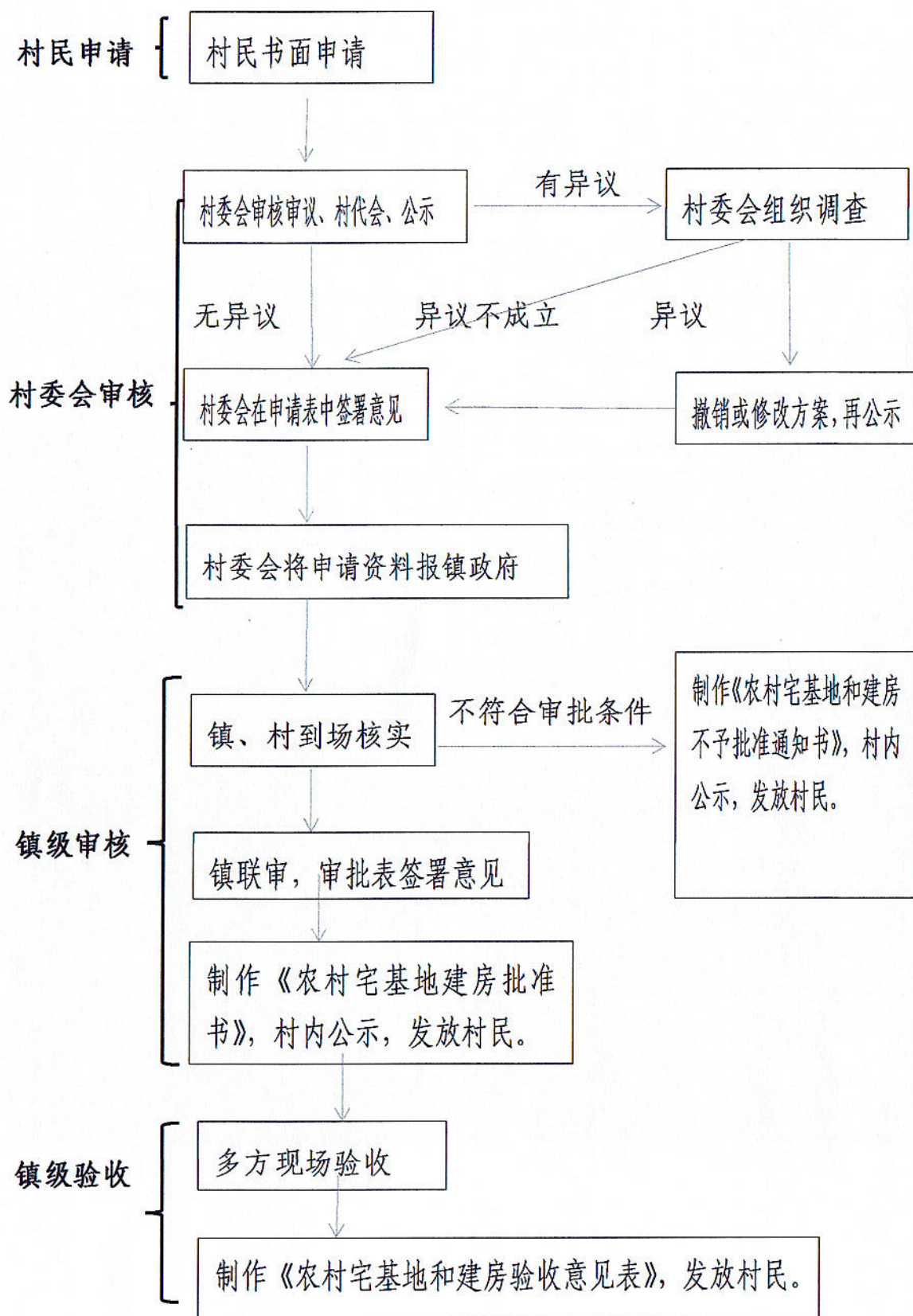
（二）村民建房应当严格按照建房批复进行，建筑质量与安全应符合国家和本市相关标准及农村住宅抗震设防等相关要求。施工过程中，应当遵守国家和本市建筑安全、消防安全等有关要求，便于消防取水和消防车辆通行，形成施工记录；村民要对建设房屋的质量安全负总责，承担建设主体责任；村民房屋的设计、施

- 附件： 1. 农村宅基地建房申请审批流程图
2. 农村宅基地和建房（规划许可）申请表
3. 农村宅基地使用承诺书
4. 农村宅基地和建房（规划许可）审批表
5. 农村宅基地和建房不予批准通知书
6. 农村宅基地建房批准书
7. 农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表



附件 1

农村宅基地建房申请审批流程图



附件 2

农村宅基地和建房（规划许可）申请表

申请户主信息	姓名		性别		年龄	岁	民族		联系电话		
	身份证号				户口所在地		户口性质：1. 农业 2. 非农业				
家庭成员信息	姓名	年龄	与户主关系	有效身份证件号		户口所在地		户口性质			
现宅基地及房屋情况	宅基地面积	m^2		房屋面积	m^2		权属证书号				
	现宅基地处置情况	1. 保留 (m^2); 2. 退给村集体; 3. 其他 ()									
拟申请宅基地及建房情况	宅基地面积:		m^2		房基占地面积:		m^2		基底高度:		m
	地址										
	四至	东至:		南至:		建房类型: 1. 原址翻建 2. 改扩建 3. 易址新建 4. 分户新建 5. 其他					
		西至:		北至:							
	地类	1. 建设用地 2. 未利用地 3. 农用地 (耕地、林地、草地、其它)									
	选用的通用标准图集编号				非通用设计图采用的设计标准						
	房屋面积	m^2		房屋层数	层		房屋高度	m			
	注：一处宅基地内涉及多处房屋（如配房）的，可根据需要添加此处表格行数。										
	四邻意见： 1. 东： 2. 西： 3. 南： 4. 北：										
申请理由	申请人： 年 月 日										
村委会（或集体经济组织）意见	(盖章) 负责人： 年 月 日										
备注	1. “基底高度”指从自然地面到地基上平面的高度。 2. “选用的通用标准图集编号”和“非通用设计图采用的设计标准”选填一项。 3. “房屋高度”指从地基上平面到房屋檐口的高度。										

附件 3

农村宅基地使用承诺书

因（1. 分户新建住房 2. 按照规划迁址新建住房 3. 原址改、扩、翻建住房 4. 其他_____）需要，本人申请在长阳镇_____村使用宅基地建房，现郑重承诺：

1. 本人及家庭成员符合一户一宅申请条件，申请材料真实有效；

2. 宅基地和建房申请经批准后，我将严格按照批复位置、面积以及抗震设防和绿色发展等要求开工建设，在批准后月内建成并使用；

3. 新住房建设完成后，按照规定 30 日内拆除旧房，并无偿退出原有宅基地。

如有隐瞒或未履行承诺，本人愿承担一切经济 and 法律责任。

承诺人（签字按手印）：

年 月 日

附件 4

农村宅基地和建房（规划许可）审批表

京 农宅字 号

申请户主信息	姓名	性别	身份证号	户口所在地		申请理由	
拟批准宅基地及建房情况	宅基地面积: m ²		房基占地面积: m ²		基底高度: m	地址	
	四至	东至: 南至:				建房类型: 1. 原址翻建 2. 改扩建 3. 易址新建 4. 分户新建 5. 其他	
		西至: 北至:					
	地类	1. 建设用地 2. 未利用地 3. 农用地（耕地、林地、草地、其它）					
	是否满足抗震设防和绿色发展要求				1. 是 2. 否		
	房屋面积	m ²	房屋层数	层	房屋高度	m	
注：一处宅基地内涉及多处房屋（如配房）的，可根据需要添加此处表格行数。							
乡镇政府规划 部门审查意见	(盖章) 负责人: 年 月 日						
乡镇政府建设 部门审查意见	(盖章) 负责人: 年 月 日						
乡镇政府农业 农村部门审查 意见	(盖章) 负责人: 年 月 日						
其他部门 意见							
乡镇政府审核 批准意见	(盖章) 负责人: 年 月 日						

宅基地坐落
平面位置
图、建筑平
面图和施工
图

现场踏勘人员:

年 月 日

制图人:

年 月 日

备注

1. 平面位置图中需载明宅基地的具体位置、长宽、四至,并标明与永久性参照物的具体距离。建筑平面图与施工图要体现平面布置、功能布局、结构类型、抗震设防措施、建筑材料等。
2. “基底高度”指从自然地面到地基上平面的高度。
3. “房屋高度”指从地基上平面到房屋檐口的高度。

编号：

农村宅基地和建房不予批准通知书

_____（申请人姓名）：

你因（1.分户新建住房 2.按照规划迁址新建住房 3.原址改、扩、翻建住房 4.其他_____）
申请在本镇_____村使用宅基地建房，经审核，因_____

_____（写明依据理由）不符合

审批条件，经研究决定，不予批准。

特此通知。

长阳镇人民政府（盖章）

年 月 日

编号：

农村宅基地和建房不予批准通知书（存根）

_____（申请人姓名）：

你因（1.分户新建住房 2.按照规划迁址新建住房 3.原址改、扩、翻建住房 4.其他_____）
申请在本镇_____村使用宅基地建房，经审核，因_____

_____（写明依据理由）不符合

审批条件，经研究决定，不予批准。

特此通知。

长阳镇人民政府（盖章）

年 月 日

经办人：

批准人：

农村宅基地建房批准书

京_____农村建字_____

根据《中华人民共和国土地管理法》《北京市城乡规划条例》规定，本项农村村民宅基地建房业经有权机关批准，特发此书。

请严格按照本批准书要求使用宅基地建房。

填发机关(章)：

年 月 日

户主姓名				
宅基地面积	m ²			
其中：房基占地	m ²			
基底高度	m			
土地所有权人				
土地坐落 (详见附图)				
四至	东	南	西	北
房屋面积				
房屋层数				
房屋高度				
批准书有效期	自	年	月至	年 月
备注： 1.建设标准应满足抗震设防与绿色发展要求。 2.如一处宅基地内涉及多处房屋（如配房），可在“房屋层数”栏进行说明。 3.“基底高度”填写从自然地面到地基上平面的高度。 4.“房屋高度”填写从地基上平面到房屋檐口的高度。				

农村宅基地建房批准书（存根）

户主姓名				
宅基地面积	m ²			
其中：房基占地	m ²			
基底高度	m			
土地所有权人				
土地坐落				
四至	东	南	西	北
房屋面积				
房屋层数				
房屋高度				
批准书有效期	自	年	月至	年 月
备注： 1.建设标准应满足抗震设防与绿色发展要求。 2.如一处宅基地内涉及多处房屋（如配房），可在“房屋层数”栏进行说明。 3.“基底高度”填写从自然地面到地基上平面的高度。 4.“房屋高度”填写从地基上平面到房屋檐口的高度。				

附图

京_____农宅字_____号

建筑 平面 图 和 施 工 图	
备注	建筑平面图与施工图要体现平面布置、功能布局、结构类型、抗震设防措施、建筑材料等。

填写说明:

1. 编号规则: 编号数字共 16 位, 前 6 位数字按照《中华人民共和国行政区划代码》(详见民政部网站 www.mca.gov.cn) 执行; 7-9 位数字表示乡、镇, 按 GB/T10114 的规定执行; 10-13 位数字代表证书发放年份; 14-16 位数字代表证书发放序号。
2. 批准书有效期: 指按照本区宅基地及建房管理有关规定, 宅基地申请批准后农户必须开工建设的时间。

附件 7

农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

申请户主姓名			身份证号			
农村宅基地建房批准书号						
农村宅基地批准书号/权属证书号/ 村委会证明信号						
开工日期				竣工日期		
批准房基占地面积		m ²		实际房基占地面积		
				m ²		
批准基底高度		m		实际基底高度		
				m		
批准层数/高度		层/ m		竣工层数/高度		
				层/ m		
注：一处宅基地内涉及多处房屋（如配房）的，可根据需要添加此处表格行数。						
拆旧退还宅基地情况		1. 不属于 2. 属于, 已落实 3. 属于, 尚未落实				
落实抗震设防与绿色发展要求情况		1. 满足抗震设防要求：是 否 2. 外墙保温：是 否 3. 节能门窗：是 否				
竣工平面简图 (标注长宽及四至)		1. 新建翻建；2. 抗震节能综合改造；3. 抗震加固改造；4. 节能保温改造；5. 其他				
竣工平面简图 (标注长宽及四至)		经办人： 				
验收意见		乡镇政府农业农村部门意见 (盖章) 经办人： 年 月 日		乡镇政府规划部门意见 (盖章) 经办人： 年 月 日		
		乡镇政府建设部门意见 (盖章) 经办人： 年 月 日				
		村委会意见 (盖章) 经办人： 年 月 日	设计单位意见 (通用标准图集编号：) 经办人： 年 月 日	施工单位意见 经办人： 年 月 日	监理单位意见 经办人： 年 月 日	村民签字： 年 月 日
乡镇政府验收意见		负责人： (盖章) 年 月 日				
备注		1. “基底高度”指从自然地面到地基上平面的高度。 2. “批准高度”指从地基上平面到房屋檐口的高度。 3. “抗震设防措施”包括但不限于地梁、圈梁、构造柱等；“绿色发展措施”包括但不限于节能门窗、外墙保温、清洁取暖等。要根据审批材料、施工记录、建房检查记录等过程性文件进行严格验收填报。 4. “设计单位意见”中，村民建房如选用通用标准图集，须填写图集编号。				