

丰台区人民政府办公室文件

丰政办发〔2021〕1号

北京市丰台区人民政府办公室关于 印发《丰台区落实户有所居加强农村宅基地及 房屋建设管理实施办法（试行）》的通知

各街道办事处、乡镇政府，区政府各委、办、局，各区属机构：

经区政府同意，现将《丰台区落实户有所居加强农村宅基地及房屋建设管理实施办法(试行)》印发给你们，请认真贯彻执行。

北京市丰台区人民政府办公室

2021年1月7日

（此件主动公开）

丰台区落实户有所居加强农村宅基地及 房屋建设管理的实施办法（试行）

第一章 总则

第一条 为落实户有所居，加强农村宅基地及房屋建设管理，根据《中华人民共和国土地管理法》、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》、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》等法律法规和相关要求，结合丰台区实际制定本办法。

第二条 本办法所称宅基地是农村村民用于建造住宅及其附属设施的集体建设用地，包括住房、附属用房和庭院等用地，不包括与宅基地相连的农业生产性用地、农户超出宅基地范围占用的空闲地等土地。宅基地归集体所有，村民（集体经济组织成员）享有宅基地使用权。本办法所称宅基地上建房指依法、合理取得宅基地的村民申请在宅基地上改建、扩建、翻建房屋，建设的房屋包括住房和附属用房。

第三条 建立区级主导、街乡镇主责、村级主体的农村宅基地及房屋建设管理体制机制。推进宅基地及房屋建设规范化、信息化管理。

第四条 本办法坚持规划引领、户有所居、规范管理、尊重历史、保障权利、公平公正原则。

第二章 坚持规划引领、落实户有所居

第五条 《丰台分区规划（国土空间规划）（2017年—2035年）》和控制性详细规划是宅基地及房屋建设管理的重要依据。

第六条 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，方便其他村民生活，体现当地历史文化、地区特色和乡村风貌。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。

第七条 丰台区全部村庄均为城镇集建型村庄，应通过农村城市化建设推进村民整体搬迁上楼、集中安置，原则上不再新增宅基地。参照农村城市化建设过程中村民回迁安置标准，在编制项目规划综合实施方案中合理预留回迁安置房建设用地、合理安排建筑规模指标，通过土地一级开发、棚户区改造、旧村改造、环境整治、重点工程项目等方式带动回迁安置。

第八条 已取得北京市保障性住房资格且无宅基地的家庭，可纳入我区居民住房保障体系。

第九条 对具备条件且村民有积极性的街乡镇、村，可通过统一规划，鼓励街乡镇、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。

第三章 宅基地及其上房屋标准

第十条 村民一户只能拥有一处宅基地，每处宅基地应独立存在，相邻宅基地不得合建。每户宅基地用地标准，以永定河为

界，河东地区最高不得超过 167 平方米，河西地区最高不得超过 200 平方米。

第十一条 村民申请在宅基地上建房，严禁超宅基地范围建房，宅基地上建房基底面积占宅基地面积原则上不得超过 75%，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，并需符合相关法律及市、区有关文件规定。禁止以出租房屋为目的翻建二层及以上房屋，各街乡镇要加强宅基地上建房风貌管控，村庄内建筑风貌应相互协调。

第十二条 任何单位和个人不得擅自宅基地范围内挖掘地下空间。

第四章 宅基地上建房审批管理

第十三条 依照我区实际情况，河东地区严格依照绿隔地区有关文件要求，原则上不再批准在宅基地上建房。对于河西地区，原则上住房困难家庭或原有宅基地上房屋被鉴定为危房的家庭，允许其在宅基地上建房。住房困难家庭指因多年未批宅基地造成家庭实际居住人员人均住房使用面积在 30 平方米（含）以下且不存在房屋出租情况的家庭。应由街乡镇指定的房屋安全鉴定机构对宅基地上房屋安全进行鉴定或评定。申请人应严格履行宅基地上建房审批流程，在宅基地范围内原址建房。遇有特殊情况，由街乡镇报请相关部门会商决定。

第十四条 宅基地上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的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），报所在街乡镇，待取得同意并出具建房批复后，方可在宅基地上建房。

第十五条 宅基地上建房应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者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，要遵守国家和本市建筑安全、消防安全、环境保护、抗震设防和绿色发展等有关要求，便于消防取水和消防车辆通行，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。街乡镇和村委会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。

第十六条 房屋建成后，街乡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。街乡镇要对验收合格的房屋进行备案登记，对于不合格的房屋，责令有关人员进行整改，逾期不改正且符合违法建设标准的纳入乡村违法建设台账。街乡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。

第五章 历史问题处置及有偿退出和转让机制

第十七条 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；超占面积未达到现行规定标准或户内不具备分户条件的，仍由其继续使用，在待转让及房屋继承、赠与时逐步调整。对于村民非法占用农用地建房等历史遗留问题，各街乡镇要梳理排查，摸清底数，按照市、区相关要求依法逐步进行整治。

第十八条 因进城落户及因继承、赠与或购买房屋形成“一户多宅”的村民，可以自愿有偿退出闲置宅基地，具体房屋补偿标准由本集体经济组织经民主决策予以确定。村民在征得村集体经济组织同意的前提下，可以向本集体经济组织内部符合宅基地申请条件的村民转让宅基地，也可有偿退出闲置宅基地，集体经济组织予以相应补偿。

第十九条 严禁城镇居民到农村购买宅基地和宅基地上房屋。严格执行国家和本市户籍政策，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。

第六章 加强组织保障

第二十条 区农业农村局负责宅基地改革和管理工作，指导宅基地分配、使用、流转以及责令退还村民建住宅非法占用的土地等。市规划和自然资源委丰台分局负责指导村庄规划编制及宅基地合理布局、宅基地上建房审核报批、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。其他相关单位按照各自职责，共同做好本区宅基地及房屋建设管理相关工作。

第二十一条 各街乡镇对本辖区内宅基地及房屋建设管理工作负主责，负责组织宅基地上建房审批，建房施工监管、指导和服务，违法违规建房的制止和查处，组织所在辖区宅基地权属调查、会同规划和自然资源部门确权指界等。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。对于未经批准进行宅基地上建房的，符合要求的，责令其补办审批手续；不符合建房规范要求并认定为违法建设的，责令限期拆除；有租金收入的，没收租金收入，并处租金收入一倍的罚款。

第二十二条 村委会（集体经济组织）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上建房的申请核实、施工管理、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。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

以外的个人或单位使用本集体宅基地的，由村集体经济组织收取相关费用。

第七章 附则

第二十三条 本办法在执行过程中的具体问题，由区农业农村局、市规划和自然资源委丰台分局、区住房城乡建设委负责解释。

第二十四条 本办法自印发之日起执行，各街乡镇要根据本办法制定实施细则。