

# 北京市丰台区人民政府长辛店街道办事处文件

长街发〔2021〕32号

签发人：苏晓文

---

## 长辛店街道办事处关于印发《长辛店街道农村宅基地及房屋建设管理实施细则（试行）》的通知

长辛店村、赵辛店村：

现将《长辛店街道农村宅基地及房屋建设管理实施细则（试行）》印发给你们，请根据职责做好相关工作。

特此通知。

丰台区人民政府长辛店街道办事处

2021年8月13日

（联系人：陈俊峰；联系电话：83860963）

# 北京市丰台区长辛店街道 农村宅基地及房屋建设管理实施细则(试行)

## 第一章 总 则

**第一条** 为落实户有所居,加强长辛店街道农村宅基地及房屋建设管理,完善宅基地管理制度,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)以及《关于进一步加强和规范农村宅基地及建房审批管理的通知》(京政农函〔2020〕59号)、《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)》(丰政办发〔2021〕1号)等法律、法规及相关政策规定,结合本街道实际,制定本实施细则。

**第二条** 本细则适用于长辛店街道行政区域内农村宅基地及利用宅基地改建<sup>1</sup>、扩建<sup>2</sup>及翻建<sup>3</sup>房屋的申请、审批和管理等相关工作。

**第三条** 本细则所称宅基地应是依法、合理取得的,是指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。

**第四条** 加强村民建房的风貌管控。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

---

**1 改建:** 在宅基地范围内原有基础上对房屋进行简易的改造、装修。

**2 扩建:** 在宅基地范围内现有的房屋基础上加高或者加大建设范围。

**3 翻建:** 在宅基地范围内拆除原有的建筑,重新建设。

带的，要按照有关规定报相关部门审批。

**第五条** 根据《丰台分区规划(国土空间规划)(2017年—2035年)》，丰台区全部村庄均为城镇集建型村庄，长辛店街道辖区原则上不再新增宅基地。

## 第二章 房屋建设申请审批

**第六条** 依据《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)》(丰政办发〔2021〕1号)第十三条规定，长辛店街道属于河西地区，原则上住房困难家庭<sup>4</sup>或原有宅基地上房屋被鉴定为危房<sup>5</sup>的家庭，允许其在宅基地上建房。辖区范围内已纳入改造项目、土地储备、市区重点项目等项目涉及土地征收、房屋征收、拆迁、腾退范围内的宅基地，原则不再批准在宅基地上建房。

### 第七条 村民住宅建设标准

村民在现有合法宅基地上建房需符合以下要求：

1. 宅基地上建房的申请主体应为房主本人，即为户口登记在本村的集体经济组织成员和其他依法、合理取得宅基地的本村村民。

2. 严格遵循“户有所居”要求和“一户一宅”标准，切实保障村民合法权益，维护村集体利益。

3. 村民存在超出宅基地四至范围或者未经批准、骗取批准非法占用土地建设住宅等违法违规行为，未进行整改的，村委会不得受理其建房申请。

<sup>4</sup> **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。住房困难家庭的核定由村委会负责核实认定。

<sup>5</sup> **危房**：应由街道办事处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。房屋安全鉴定或评定产生的费用由申请人承担。

4. 建房基底面积占宅基地面积不得超 75%，房屋檐口高度（以房屋基底上平面起计算）原则上不得超过 7.2 米。房屋四至（含滴水）垂直下落投影、台阶等住宅建筑物均应控制在自家宅基地范围内，禁止以出租房屋为目的翻建二层及以上房屋。

5. 楼梯间（电梯间）应以满足房屋检修需要为主，建筑规模应在设计施工图中予以确认，层高应控制在 2.7 米以内，不得以建设楼梯间（电梯间）为由建设局部 3 层房屋作为他用。

6. 任何人不得擅自在宅基地范围内挖掘地下空间。

7. 村民申请在宅基地上建房，不得违反国家有关工程建设标准，原则上不得妨碍他人通行、通风、日照、采光、排水，不得侵占公共道路、破坏或影响公共设施。

8. 村委会本着安全、适用、经济、绿色、美观的原则，尊重村民意愿，从北京市规自委提供的通用标准图集<sup>6</sup>中确定或委托有资质的设计单位编制的 3 至 5 套户型图及施工图供村民选择，体现本村历史文化、地区特色和乡村风貌。

9. 村民可从村委会确定的施工图中选取一种或选择满足基本质量标准且具有基本结构设计的施工图进行建设，村民建房要严格按照建房批复进行。

10. 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。

## 第八条 审批流程

---

<sup>6</sup>北京市规自委已将农宅标准建筑图集全部上传至市规自委网站“业务频道-标准管理-标准图集”中，链接如下：<http://ghzrzyw.beijing.gov.cn/biaozhunganli/bzgj/zdxtj/>

## 1. 村民申请

依法、合理取得宅基地的村民申请在宅基地上建房(包括住房和附属用房)，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) 《长辛店街道农村宅基地建房申请表》（附件1）；

(4) 《长辛店街道农村宅基地建房及使用承诺书》（附件2）；

(5) 确定的标准户型图及施工图；

(6) 法律、法规规定应提交的其他材料。

## 2. 村委会审核

(1) 核实 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《长辛店街道农村宅基地建房申请表》（附件1）中相应位置注明。

(2) 公示 审议通过后，要及时将申请建房村民的实际居住的家庭成员人数（涉及本市其他村已安置上楼或尚未上楼但已纳入房屋安置人口的，不得纳入实际居住人口）、人均住房使用面积、不存在房屋出租情况、建房位置、宅基地和房屋占地面积及建设方案等情况在申报需翻建宅基地房屋四周、本村村务公开栏等主要场所进行张榜公示，征询本村村民意见，公示

期不少于 7 天。

(3) 确认 张榜公示期间，村民对公示有异议的，由村委会进行调查，经调查异议成立的，撤销或修改建房方案，对修改后的建房方案需再次予以公示；村民对公示无异议或经调查异议不成立的，村委会应当在《长辛店街道农村宅基地建房申请表》（附件 1）中签署意见。

(4) 上报 村委会要及时将签署意见的《长辛店街道农村宅基地建房申请表》（附件 1）及其他申请材料报送街道办事处。

### 3. 街道办事处审批

(1) 到场核实 街道办事处会同村委会实地审查申请人是否符合条件、现有宅基地及房屋情况、是否征询四邻意见等，现场确认建房位置和基底高度，确认是否符合林木保护、雨污水排放要求，确认是否符合电力设施、消防安全等安全施工要求。根据到场核实情况并严格依据相关规定，在《长辛店街道农村宅基地建房审批表》（附件 3）中签署意见。审批表一式两份，由街道办事处、村委会各存档一份。

(2) 审批文书 对符合审批条件的，制作《农村宅基地建房批准书》（附件 4）并加盖骑缝章；对不符合审批条件的，制作《农村宅基地和建房不予批准通知书》（附件 5）并加盖骑缝章。由村委会将审批结果张榜公示后，及时将审批文书发放给村民，审批文书存根由街道办事处留存。

### 4. 基础核验

房屋地基建设完成后，申请人应持《农村宅基地建房批准

书》（附件 4）向街道办事处申请现场核验。由街道办事处、村委会、监理单位等现场核验，经核验合格，出具《基础核验合格意见书》（附件 6）；不合格的，应停止建设，限期改正。村委会在施工全过程监管和服务（聘请第三方对施工过程进行指导），街道办事处将不定期进行抽查，督促落实抗震设防和绿色发展等措施。

### 5. 竣工备案

房屋建成后 5 日内，申请人需持《农村宅基地建房批准书》（附件 4）向街道办事处申请竣工验收。街道办事处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。对验收合格的房屋，填写《长辛店街道农村宅基地建房验收意见表》（附件 7）并进行备案登记，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违法建设台账，并依法查处。

### 6. 完善档案

街道办事处及村委会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，填写《农村宅基地建房验收结果统计表》（附件 8）。

## 第三章 明确职责

**第九条** 村民建房要严格按照建房批复进行，并承担以下责任：

1. 申请人对所提交的申请材料真实性承担法律责任，如有弄虚作假，由相关责任人承担责任。

2. 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市区相关标准及农村住宅抗震设防等相关要求。

3. 村民对建设房屋的质量安全、施工安全负总责，承担建设主体责任。村民房屋的施工、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。

4. 承揽设计、施工、监理等业务的单位必须严格执行国家相关标准、规范和操作规程等，施工单位必须按照设计图、国家规定的施工技术标准 and 操作规程施工，对承揽的房屋工程质量终身负责。

5. 村民住宅建房过程中使用的建筑材料及产生的建筑垃圾，严禁占用耕地及基本农田堆放，严禁侵街占道，严禁占用消防通道。对产生的建筑垃圾要日产日清，合法消纳；未能及时使用的建筑材料须按照环保要求采取苫盖、洒水等降尘措施，避免扬尘污染。施工过程中，要求搭建施工围挡（不低于2.5米）。

**第十条** 村民委员会是本村宅基地及建房的日常服务和监督管理主体，主要职责如下：

1. 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；

2. 负责本村宅基地及建房的申请核实、施工管理、施工安全检查、质量安全检查、建筑垃圾管理、扬尘防治管理、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；

3. 村委会成立宅基地建房管理专班，由专人负责，对村民



提交的材料进行审核，在施工全过程监管和服务（聘请第三方对施工过程进行指导），加强村民建房施工重要环节和节点的监管和服务。

**第十一条** 街道办事处做好宅基地建房审批，会同村委会进行开工查验，建房施工监管、指导和服务，开展农村宅基地建房动态巡查，加强施工期间安全管理，及时发现和处置涉及宅基地使用和建房过程中存在的各类违法违规行。

#### **第四章 附则**

**第十二条** 本实施细则未规定的宅基地上建房管理的其他具体事宜，按照《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）、《关于进一步加强和规范农村宅基地及建房审批管理的通知》（京政农函〔2020〕59号）、《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）》（丰政办发〔2021〕1号）等相关规定执行。本实施细则自发布之日起施行。

- 附件：1. 长辛店街道农村宅基地建房申请表；  
2. 长辛店街道农村宅基地建房及使用承诺书；  
3. 长辛店街道农村宅基地建房审批表；  
4. 农村宅基地建房批准书；  
5. 农村宅基地和建房不予批准通知书；  
6. 基础核验合格意见书；  
7. 长辛店街道农村宅基地建房验收意见表；  
8. 农村宅基地建房验收结果统计表。

---

丰台区长辛店街道办事处

2021年8月13日印发

---