关于《北京市丰台区北宫镇农村宅基地房屋建设管理实施细则》（修正）的问答解读

一、政策依据是什么？

为落实户有所居加强北宫镇农村宅基地建房管理，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实施办法（修正）》（丰政办发〔2024〕9号）等法律法规及相关政策规定，结合北宫镇实际，修订《北京市丰台区北宫镇农村宅基地房屋建设管理实施细则（修正）》（以下简称《实施细则》）。

二、宅基地如何申请审批？

1.宅基地的申请审批

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，北宫镇辖区原则上不再新增宅基地。

2.宅基地上建房申请审批条件

以解危解困为基本原则，限定性约束宅基地上建房行为。

（1）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）符合“一户一宅”标准。

（3）属于“住房困难家庭或原有宅基地上房屋被鉴定为危房”的家庭。**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。**危房：**由住建部门备案的有资质的房屋安全鉴定机构进行鉴定或评定。房屋安全鉴定或评定产生的费用由申请人承担。

（4）不得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。

（5）已纳入改造项目、土地储备、市区重点项目等涉及土地征收、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。

三、村民建房有什么要求？

1.新建房屋基底面积占宅基地面积原则上不得超过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。

2.不得擅自在宅基地范围内挖掘地下空间或违规在原有房屋上进行加建。

3.房屋四至（含滴水）垂直下落投影、台阶等住宅建筑物均不得超出自家宅基地范围内。

4.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。

5.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。

四、申请农村宅基地建房应提交哪些材料？

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.《北宫镇农村宅基地建房申请表》

4.《北宫镇农村宅基地建房及使用承诺书》

5.《北宫镇宅基地建房四邻签署意见书》

6.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

7.法律、法规规定应提交的其他材料

五、宅基地上建房具体流程是怎样的？

1.征询相邻土地使用权人意见；

2.向村委会提出书面申请；

3.经村委会审议且公示无异议后，报镇政府，取得同意并出具建房批复；

4.村民开工前3日内，将施工协议送至村委会备案；

5.房屋地基建设完成后，申请人应持建房批准书向村委会申请地基核验，不合格的，应停止建设，限期改正；

6.严格按照建房批复进行，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，街乡镇和村委会要加强施工全过程监管和服务；

7.镇政府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；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。

六、责任落实情况是怎样的？

1.村民：材料真实性承担法律责任、严格按照建房批复进行、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，对其宅基地上房屋消防安全、治安安全，依法承担相应责任。

明确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。

2.村委会：一是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；二是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；三是村委会在施工全过程监管和服务（可聘请第三方监理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。

3.镇政府：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为。