关于《鄢陵县中心城区开发边界内村（居）民自建房管理办法》的起草说明

根据县委、县政府安排部署，组织起草了《城区开发边界内村（居）民自建房管理办法》（以下简称自建房管理办法），现将有关情况汇报如下：

一、起草背景

在城市开发边界内，有部分村庄如姚家、于寨、杜郎等在本质上仍旧处于乡村管理的状态，且在今后很长一段时间内没有大规模开发或者城镇化的可能，这些村庄纳入城市开发边界内，对城市规划建设及执法管理带来了巨大挑战，特别是居民自建房、乡村公益性项目建设，现实需求与现有的管理规定形成了突出的矛盾。

2025年5月14日，河南省人民政府下发《关于印发河南省农村宅基地和村民自建住房管理办法的通知》（豫政〔2025〕12号）（以下简称《通知》），该《通知》规定“位于城镇开发边界内，但近期暂未明确城镇化任务的村庄，可在充分尊重村民意愿并与城镇整体布局协调一致的前提下，在总体规划中明确范围，编制村庄规划。”“乡镇政府负责编制本行政区域内的村庄规划，负责宅基地和村民自建住房（规划许可）审批、建设管理，对村民自建住房质量安全负属地管理责任。”《通知》从政策文件上明确了城镇开发边界内的村庄规划建设由属地政府牵头负责，自然资源、规划、住建等相关职能部门配合的管理模式。

二、起草法律依据

起草《管理办法》主要依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国建筑法》《河南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》《建设工程质量管理条例》《建设工程安全生产管理条例》《河南省农村宅基地和村民自建住房管理办法》等法律、法规。

三、起草过程

2025年5月26日，县城乡规划事务中心起草了《鄢陵县中心城区开发边界内村（居）民自建房管理办法（征求意见稿）》。2025年7月4日，组织住建、城市管理、市场监督管理等职能部门和马栏、安陵、柏梁等属地乡镇召开讨论会，充分征求建议和意见。经修改完善后，2025年7月8日正式书面征求各镇和相关县直单位意见，于2025年7月14日征集完成，并已按照征集的建议和意见进行修改完善。

四、主要内容

《鄢陵县中心城区开发边界内村（居）民自建房管理办法（征求意见稿）》共7章27条，包含总则、管理职责、规划和城市管理等内容。

**（一）明确职责**。乡镇政府负责开发边界内宅基地和村民自建住房审批、建设管理，对村民自建住房质量安全负属地管理责任。同时，应当落实巡查、报告和监督管理责任。乡镇综合行政执法机构负责巡查和依法查处村（居）民未批先建、违规建房等违法违规行为，严格执行行政执法公示制度、行政执法全过程记录制度、重大行政执法决定法制审核制度，做到严格规范公正文明执法。住建、自然资源、市场监督管理等职能部门充分履行职责，做好自建房的业务指导工作。

**（二）加强规划和城市管理**。要求自建房必须符合城市规划要求，不得破坏市容市貌、阻碍交通、影响消防安全，不得侵占城市绿地、公共空间、邻里通道、市政管线埋设和文保单位保护范围等用地，并妥善处理好给水、排水、通风、采光等方面的相邻关系。每户建筑层数不得超过三层，高度限制在12米以下，建筑面积不超过 300 平方米。

**（三）确定审批流程**。符合自建房申请条件的村（居）民，向村（居）民委员会提交建房书面申请，由村（居）民委员会审查、开会、公示后，报送至属地政府。由乡镇内设职能部门联合审批。

**（四）强化全过程监管**。工程基础动工前，属地政府现场验线，合格后，方可开工。工程竣工后，由属地政府验收合格后，办理相关手续；验收不合格的不予办理相关手续且不准投入使用。建设过程中不得擅自更改规划许可核定的建设位置、高度、建筑面积等技术要求。确需变更的，必须报经属地人民政府同意后再办理变更审批手续。并建立村（居）民自建房管控联动机制，对开发边界内自建房全覆盖巡查，及时发现问题及时处理。

2025年7月31日