

河津市人民政府办公室文件

河政办发〔2022〕21号

河津市人民政府办公室 关于印发《河津市集体土地上建设住宅楼 管理办法（试行）》的通知

各乡（镇）人民政府、街道办事处，市直各有关单位：

《河津市集体土地上建设住宅楼管理办法（试行）》已经市政府同意，现印发给你们，请遵照执行。

河津市人民政府办公室

2022年9月20日

（此件公开发布）

河津市集体土地上建设住宅楼管理办法

(试行)

第一章 总 则

第一条 为加强村庄规划管理，改善村民的生产、生活环境，促进农村经济和社会发展，建设美丽乡村，盘活农村闲置土地，集约利用村集体建设用地，保障农民合法权益，发展壮大村级集体经济，实现乡村振兴、共同富裕，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》等法律法规，为规范我市集体土地上建设住宅楼的管理，制定本办法。

第二条 全市范围内，凡在农村集体土地上为本集体经济组织成员建设住宅楼，解决本集体经济组织成员住房问题，均适用本办法。

第三条 使用集体土地建住宅楼，必须坚持规划先行、先批后建、合理布局、节约用地原则，严格落实“一户一宅”政策，有效盘活存量建设用地，遏制增量，防止无序扩张，形成“空心村”。

第四条 使用集体建设用地建成的住宅楼，仅限于对本集体经济组织成员中符合条件的农户销售，不得面向社会进行销售。

符合条件农户是指为实施村庄整体规划原有宅基地被收回的村民，或符合规划宅基地条件而未取得宅基地的本村村民。享受住宅楼的农户，村集体不能再次给其规划宅基地。

第二章 用地申请

第五条 由有建设住宅楼需求的村集体向乡（镇）人民政府、街道办事处提出用地申请（申请事项应当经本集体经济组织中十八周岁以上村民的过半数，或者本村三分之二以上的户的代表参加，村民会议所作决定应当经到会人员的过半数同意，并包含建设住宅楼项目资金筹集情况说明）。经乡（镇）人民政府、街道办事处初审同意后上报市政府。市政府研究同意后，批转给自然资源、农业农村、林业、生态环境、文旅、交通等部门审查。

第六条 市自然资源局对拟占土地位置是否符合国土空间规划、乡镇规划、村庄规划、土地用途管制以及申报村宅基地确权登记等情况进行审查，并出具意见。

市农业农村局结合农村宅基地确权发证情况，审核“一户一宅”，对村集体建设住宅楼的需求性、必要性出具意见。

市林业局对村集体建设住宅楼项目是否涉及占用林地进行审查，并出具意见。

运城生态环境局河津分局对村集体建设住宅楼项目的土壤污染状况调查情况进行审查，并出具意见。

市文旅局对村集体建设住宅楼项目占地是否涉及文物保护控制范围进行审查，并出具意见。

市交通局对村集体建设住宅楼项目用地位置与国道、省道、县道、乡道红线控制距离进行审查，并出具意见。

第三章 土地报批审核

第七条 农村集体建设住宅楼，应当尽量使用村集体建设用地或实施新农村建设拆除的原有宅基地。

对占用集体建设用地并符合国土空间规划、乡镇规划、村庄规划的住宅楼项目，由乡（镇）人民政府、街道办事处审核批准。

对利用城乡建设用地增减挂钩易地建设的项目，必须完成拆旧复垦验收后，才能进行建新项目建设。

确需占用农用地的，经市人民政府同意，由市自然资源局依据国土空间规划、土地利用计划办理农用地转用手续后，通知乡（镇）人民政府、街道办事处办理审批手续。

第四章 建设方案审核

第八条 项目实施村委会按批准使用的土地面积，依据城乡规划、住建部门确定的建设规范（质量、安全、人防、节能等要求）、农业农村部门确定的建设套数、行政审批部门审核后的水土保持方案等，进行规划、设计，拟定建设方案，经乡（镇）人民政府、街道办事处初审同意后，报市城乡规划联席办公委员会（以下简称规委会）进行审核。

第九条 规委会组织各成员单位按各自职责，对建设方案进行审核，对不符合相关规范要求的要提出整改意见。项目建设方案修改完善后，经规委会办公室审核通过，由乡（镇）人民政府、街道办事处办理开工手续。

第十条 各规委会成员单位对各自提出意见和相关规范要求的落实情况负责检查监督，确保落实。

第五章 项目建设

第十一条 实施项目的村委会要严格按照审核通过的建设方案进行建设，不能随意改动。

第十二条 建设项目在城市规划区范围内的，应按照规定标准缴纳城市基础设施配套费，经规委会办公室审核确定后才能进行开工建设。

第十三条 为确保工程顺利实施，防止因资金、质量等问题

造成项目烂尾，实施项目的村委会要依法按照招标投标管理的相关规定和要求，确定工程建设承包单位。承包单位在开工之前必须办理履约保证金与农民工工资履约保函等手续。

第十四条 工程建设承包单位按工程造价的3%向乡（镇）人民政府、街道办事处缴纳农民工工资保证金。

第十五条 实施项目的村委会对项目实施后的周边环境进行整理，保持整洁美观。

第六章 监督管理

第十六条 乡（镇）人民政府、街道办事处负责批后监管工作。

第十七条 实施项目的村委会在项目实施前，就严格落实建设方案、不对外销售房屋等事项给乡（镇）人民政府、街道办事处作出书面承诺。

第十八条 项目实施过程中，市自然资源局依据规委会确定方案对用地和规划进行管理。市住建局负责对建设工程的建设规范、质量、安全和施工单位进行管理。

第十九条 项目完工后，由乡（镇）人民政府、街道办事处组织农业农村、自然资源、住建、水利、环保、市场监管、消防等相关单位进行验收。项目符合验收标准的，相关单位出具验收

意见；达不到验收标准的，责令限期进行整改，直至达到验收标准。

第二十条 项目验收通过后，由实施项目的村委会按照申请建设时提供的“一户一宅”名单，将房屋分配给各农户。

实施项目的村委会和各农户严禁对外销售房屋。

对存在违规、违法对外销售行为的，依法追究乡村两级的行政责任和法律责任。

第二十一条 项目建成后，由村委会负责选聘物业管理等工作，物业管理要有明确的管理机构、责任人。

电梯、消防按照国家相关规定和要求进行管理，由市场监管部门和消防部门负责监督落实。

第七章 附 则

第二十二条 本办法施行期间，如与国家 and 上级部门颁发的相关政策冲突，根据国家 and 上级部门相关政策进行调整。

第二十三条 本办法自 2022 年 9 月 20 日起施行，有效期至 2024 年 9 月 20 日。

第二十四条 本办法由河津市自然资源局负责解释。

抄送：市委办公室，市人大办公室，市政协办公室。

河津市人民政府办公室

2022年9月20日印发
