



盘活土地资源 让农村发展底气更足

□本报记者 董豪杰

原本破旧、空闲的宅院，如今成了村里的美景，被盘活的宅基地，成为村民和村集体发展经济、增加收入的新资源。宅基地改革，让乡村基础设施改善“有的放矢”，也让产业发展底气更足。

2月5日，全省宅基地和村民自建住房管理现场会在长垣市召开，经过一年的试点探索，我省改革试点勇于创新，积极推进，取得了初步成效，既保护了农民利益，又节约利用了土地资源。

宅基地“变形记”

走进长垣市王庄村，绿树、亭台、步道，占地二十亩的云蔚园，成为村民休闲的好去处，不仅如此，云蔚园里还集合了养老中心、村史馆、国学堂、图书室，成为王庄村的“CBD”。

临近中午，在名为“事亲园”的日间照料中心，居住在这里的老人正准备吃午饭，这里的14位老人来自本村及周边村庄，干净整洁的房间、种类多样的可口饭菜让老人们住在这里很舒服，儿女在外打工也更加放心。

无论是云蔚园还是事亲园，原来都是

空闲院、腾退的宅基地和废旧坑塘，能发生如此大的改变这些得益于农村宅基地和村民自建住房综合改革的推进。除了云蔚园外，王庄村还建起了占地17亩的花园式围村林，增加群众活动空间；王庄村利用临主街空闲院落建成游园5处、菜园4处、停车场3处。利用腾退的空闲院落升级改造了一家饭店，村集体以入股形式获取收益。如今，王庄村村集体年创收超过35万元。

宅基地之变，变出了宜居乡村，也将宅基地这一“资源”盘活，为王庄村提供新的发展动能。

宅基地小了 收入高了

原本260平方米的宅基地，如今按照规定，变为166平方米，长垣市官路西村村民崔平行不仅没有怨言，还多了喜悦，“宅基地小了，可是腰包鼓啦”。

崔平行家本是破旧的宅院，在依规腾退多占的面积后，他按照自建住房申请程序，审批并建造了新宅，之后将房子返租给村集体，开起了民宿，乘着村里发展乡村旅游的东风，崔平行家的房子有人管还有钱赚。在官路西村，新建、翻建、腾退的宅基地、房子，经过村集体统一规划，派上了

大用场。改革如何惠及百姓？官路西村通过“宅改+”，利用腾退的房屋改建村级养老服务中心、图书馆、四点半课堂各1处，改建或新建民宿4栋，返租及以租代管临路农房14处。利用腾退的土地新建党群文体广场1100平方米、停车场400平方米、“四园”4处。

如今，官路西村95%的空闲宅院都被利用起来，自建住房的规范管理，通过“支部引领、资源盘活、产业推动、乡村旅游、共同富裕”，实现了村庄环境更美、村民收入更丰、产业发展更旺，走出一条管理促提升、改革发展的新路子。

与此同时，官路西村借宅基地改革契机，利用置换腾退土地指标，通过农村集体经营性建设用地入市取得建设用地180余亩，谋划实施了“丁寨镇医疗器械回归双创园”项目，建成标准化厂房28万平方米，吸引入驻企业8家，带动本村及周边村民2000余人务工就业，实现村集体增收760余万元。

一站式审批服务 信息化助力改革

农村宅基地和村民自建住房工作，涉及多个部门，如何简化办事流程，让村民少跑路、快办结？长垣市魏庄街道办事处通过

“一窗受理、部门联办”服务机制，提高审批效率。

据了解，魏庄街道办辖46个行政村，3.6万户、10万人，村多、人多，街道办严格按照“村民申请——村级审核——乡级审批”的流程进行规范管理，规定了收到村民自建住房申请材料后的审核、公示等事项，并开设统一窗口办理。

而在村民申请建房过程中，街道办成立的综合行政执法大队、村级巡逻队、村自建住房协管员对房屋建设过程实行动态监管、不定期督查，及时发现并制止宅基地和建房活动的违法违规行为。

去年，长垣市共受理建房申请656户，审批515户，分布在全市各个村镇的宅基地，如何实现精准管理？长垣市着力打造的“农村互联网+政务服务”的数字乡村服务平台，让监管搭上了信息化顺风车。

目前，服务平台已接入农村宅基地和村民自建住房管理等六大系统，在长垣市农业农村信息中心，工作人员通过电脑操作，便可调出全市每块宅基地的信息，包括位置、户主、面积等多种信息，方便了乡村两级实施管理，为乡村建设监管提供支持，达到“以图管农”，为农村宅基地管理和农业产业提供高效科学的决策支持。

【编者按】

为进一步理顺农村宅基地管理体制，解决农民自建住房中的突出问题，2020年年初省政府决定在长垣市、巩义市开展农村宅基地和村民自建住房综合改革试点，经过一年的探索，取得了初步成效。

我省5县市 确定为全国农村宅基地改革试点 改革试点任务 2022年年底完成

本报讯（记者吴向辉）2月5日，记者从召开的全省农村宅基地和村民自建住房管理现场会上获悉，中央农办已确定巩义市、长垣市、孟津县、宝丰县、新县为新一轮农村宅基地制度改革试点县，要求2022年年底完成改革试点任务。

农村宅基地制度改革是一项复杂的系统工程。根据要求，试点县（市）要积极探索落实宅基地集体所有权、保障宅基地农户资格权和农民房屋财产权、适度放活宅基地和农民房屋使用权的具体路径和办法。要围绕宅基地改革9项任务，因地制宜制定管理办法，确保改革有章可循、有序推进。要率先摸清农村宅基地基本情况，率先管好宅基地，率先盘活闲置资源。在改革中绝不允许新增违法违规占地，对存量违法占地要区别情况、分类处置。

省农业农村厅负责人介绍，改革中，试点县（市）要勇于创新、大胆探索，为全省乃至全国总结出一套可复制可推广的经验，为全国改革贡献河南力量。同时，要坚决守住土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损这“三条底线”，实现好、维护好、发展好农民权益。

长垣市

探索农村宅基地和村民自建住房管理新办法 瞄准三大问题

□本报记者 董豪杰

自农村宅基地和村民自建住房综合改革试点工作启动以来，长垣市牢固树立全生命周期管理理念，实行全流程管理，瞄准谁来管、怎么管、管什么三大问题，取得了阶段性成效。

明确各级职责，解决谁来管

结合政策法规要求和工作实际，长垣市明确了县、乡、村三级职责县级层面，由领导小组办公室负责统筹协调、政策制定、督导考核。

县级层面，明确了农业农村局、自然资源和规划局、住建局负责建房质量和市场监管局的职责；乡级层面，规划委员会负责申请审批，生态环境和规划建设办公室负责一窗受理，综合执法队负责日常巡查、查处；村级层面村集体经济组织负责初审把关，协管员负责协助申报、实施日常监管。

健全制度机制，解决怎么管

长垣市委书记秦保健介绍说，目前，长垣市已经建立了“总规划师、责任规划师、规划明白人”的市乡村三级规划实施把控体系，运行了“村民申请、村级审核、乡镇审批、市级监管”的审批体系，方便了群众，提升了服务水平。

与此同时，长垣市还积极搭建信息平台，组建农业农村信息中心，开发数字乡村信息平台。目前已建成农业农村一张图，收录377个实用性村庄规划，叠加506个村庄航空影像图，录入15.3万户农村宅基地基础信息，开通“长为农”手机App，实现线上申请、审核、审批、监管一条龙服务，全链条衔接。

聚焦关键要素，解决管什么

长垣市因地制宜编制村庄布局规划，将城市规划区外506个村庄划分为59个城乡融合村、62个集聚提升村、36个特色保护村、251个整治改善村、98个搬迁撤并村，并编制村庄“多规合一”实用性规划。

为了保障村民自建住房质量安全，长垣市执行施工队伍备案制度，严格管控建材质量。在执法中，依托市乡两级440人的执法队伍、508人的村级协管员队伍，常态化开展执法巡查。

□本报记者 董豪杰

去年，巩义市被确定为全省农村宅基地和村民自建住房综合改革试点市以来，巩义市结合机构改革，进一步理顺农村宅基地和村民自建住房建设规范管理体制，对农村住房建设下沉执法，加快村庄分类和布局规划编制，建设管理工作进一步规范，初步建立起一套贴合农村实情的监管体制。

目前，巩义市结合机构改革，建立了镇级审批、市级监督的工作机制。市级层面，明确了农委牵头、资源规划局管规划、住建局管建设、城管局管处罚的村民自建住房全过程监管体系；镇级层面，全面落实乡镇属地管理责任，整合镇城建办等部门成立规划建设管理办公室，具体负责村民住宅建设规范管理、监督、执法及宅基地审批工作；村级层面，明确由村民委员会或村级集体经济组织负责宅基地初审，形成了市镇村三级合力抓落实的工作格局。

为加强监管，巩义市创新机制，由城管局向20个镇（街道）派驻90人的城市管理综合执法中队下沉执法。

按照留足发展空间、管住现有空间的原则，结合乡村振兴五年规划，巩义市加快村庄分类和布局规划编制，全市63个村已完成村庄规划编制，严格执行“规划先行、先批后建”的规定，为确保农村住房建设的规范化和安全性奠定了坚实基础。为保障建房安全，先后开展了农村危房集中排查整治、农村住宅通用图集征集、建筑工匠培训等活动，累计征集发布农村住房建筑图集和设计图纸18套，培训合格建筑工匠900人，组建专业建筑施工队伍70个，有效提升了全市农村住房质量安全水平。

在加快农村宅基地确权登记和房地一体化不动产登记证颁证工作的基础上，巩义市依托农村集体产权制度改革管理平台，建设宅基地基础信息数据库和管理信息系统，加快推进宅基地申请、审批、流转、退出、违法用地查处等管理信息化。目前，全市298个村的宅基地纸质档案分类整理、录入工作已完成70%。管理信息系统全部建成后，可实现宅基地申请、审批、流转、退出在线查询和办理，为管好用好宅基地、规范农村住房建设管理提供坚实技术支持。

巩义市

确保农村三级合力推进 市镇村三级合力推进 确保农村自建住房的规范管理和质量安全

河南省出台农村宅基地和村民自建住房

管理办法

为规范和加强农村宅基地和农村村民新建、改建、扩建、翻建住房（以下统称自建住房）管理，河南省人民政府近日印发《河南省农村宅基地和村民自建住房管理办法（试行）》。本办法适用于本省行政区域内农村宅基地管理和村民自建住房及其管理，自印发之日起施行。

规划编制

一户村民只能拥有一处宅基地。各地要以县为单位根据实际情况制定标准，城镇郊区和人均耕地少于667平方米的平原地区，每户宅基地面积不得超过134平方米；人均耕地667平方米以上的平原地区，每户宅基地面积不得超过167平方米；山区、丘陵地区每户宅基地面积不得超过200平方米。要在村庄规划中对村民自建住房标准作出统一安排，原则上以不超过三层的低层住宅为主，不规划建设三层以上的住房。确需建设三层以上住房的，要征得村集体经济组织或村民委员会（以下统称村级组织）以及利益相关方的同意后，纳入村庄规划。

宅基地申请审批

符合宅基地申请条件的村民，以户为单位向所在村民小组提出宅基地和建房书面申请。村民填写《农村宅基地和村民自建住房申请表》《农村宅基地使用承诺书》。

乡镇政府要建立一个窗口受理申请，明确专门机构负责农村宅基地和村民自建住房的管理工作。

收到村级申请后，乡镇政府明确的机构组织农业农村、自然资源、房屋建设管理等相关机构进行审查。原则上优先审批使用村庄空闲宅基地，严格控制新增宅基地。对符合条件的，出具联审联批意见并绘制宅基地坐标平面位置图。

风貌管控

村庄规划应延续村庄传统街巷肌理和建筑布局，村民自建住房宜体现当地传统民居风格，弘扬传统建筑文化，将传统建造技艺与建筑新技术、新工艺、新材料相结合，鼓励发展装配式建筑，建设功能现代、风貌乡土、成本经济、结构安全、绿色环保的宜居住房。

建房管理

村民要在取得《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》后，向乡镇政府提交施工图纸、施工合同、施工人员信息、质量安全承诺书等资料，乡镇政府要在10个工作日内对资料进行审核，符合条件的方可开工。

同意村民自建住房开工建设的，乡镇政府要在5个工作日内组织相关机构进行现场开工查验，确定建房位置；村民自建住房未经现场开工查验的，不得开工。

乡镇政府要加强对施工现场的监督检查，形成检查记录。有关单位和个人应当支持、配合监督检查，不得拒绝或阻碍。

闲置宅基地利用

在充分尊重村民意愿的前提下，积极稳妥开展闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作。对闲置宅基地和住宅进行整理，因地制宜盘活利用。闲置宅基地可建成游园、果园、菜园、花园、文化广场、村庄景观，闲置住宅可建成村史馆、图书室、活动室等村民活动场所，对有利用价值的闲置住宅倡导发展文化旅游和开展农事体验活动等。

监督管理

建立省市指导、县级主导、乡镇主责、村级主体的农村宅基地和村民自建住房管理机制。

乡镇政府及其有关行政管理部门要依法履行职责，严格按照法定程序办理农村宅基地和村民自建住房相关手续，不得违规收取费用；对在农村宅基地和村民自建住房审批、监管、执法过程中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、收受贿赂、侵害村民合法权益的，由有权机关依法予以处理。

整洁卫生间成麦河村农家新“标配”

□本报记者 秦名芳 通讯员 张百瑞 刁艳芬

“厕所革命”是一场惠及民生的大好事，它一头牵着民生，一头系着文明。随着农村“厕所革命”的进行，昔日“两块砖一个坑，臭气滋生臭烘烘”的传统简陋旱厕，在汤阴县韩庄镇麦河村已经成为历史，干净整洁、没有异味的卫生间已经成为该村农家的新“标配”。

春节前夕，记者采访了进行“厕所革命”后的麦河村。

改陋习新风扑面

麦河村位于汤阴县城北3公里，东临107国道和京广铁路，北依麦河，全村共有352户1692人。有史以来，村民家庭生活

都是以简陋旱厕为主，村容村貌一般。

从2019年起，国家支持和引导各地推动有条件的农村普及卫生厕所，实现厕所粪污基本处理和资源化利用，切实改善农村人居环境。2020年，麦河村借此东风将“厕所革命”作为改善民生、提升农村人居环境、实现农村全面小康的惠民工程抓实抓细，按照改造一个旱厕国家补贴1200元，村补贴300元的标准，通过宣传动员、质量监督、督查进度、后期管护四个环节，全村总投资480万元，开挖农户污水管网7000余米，入户改厕400余户，改造公厕1座，入户率达到百分之百。

厕改中，该村按照“一户一策”的要求，多次召开党员大会、村民代表大会制订工作方案，细化目标任务，从改变广大农村群

众思想观念和卫生习惯入手，充分利用各种宣传手段，加大对卫生厕所建设标准、补贴政策等宣传力度，引导群众主动改厕。并充分尊重群众意愿，以自建、统建、改建等方式，严格执行无公害化改厕标准，实施三格式粪池改厕，然后通过污水管网输送到村污水处理站进行无害化处理。

同时，他们还外出考察移动厕所项目，自筹资金20余万元由村集体加工组装移动厕所450余个，除本村使用120个外，还销售到邻村和其他乡镇300余个，为村里增加了6万余元的集体经济收入。目前，按照订单加工制作的移动式厕所，已经成为麦河村的一个产业和部分经济来源。

麦河村还自筹资金100余万元对全村的自来水管进行了改造，使该农村人居环境

得到明显提升，实现了农村美、洁、净，达到了“厕所革命”质量与数量双达标。

推厕改卫生方便

厕所改造之后，麦河村按照“谁使用、谁管护”的原则，坚持建管并重，探索改厕后运行维护机制，推进厕所粪污资源化利用，指导农户规范使用，教育、引导农民养成良好的卫生习惯。

“从前的厕所都是旱厕，一到夏天，蚊蝇乱飞、蛆虫乱爬。现在改过以后，蚊蝇少了，气味也不难闻了，就连俺麦河村的大环境也变干净整洁了，大家都非常满意。”麦河村村民张志刚全家6口人，前两年翻盖了家里的五间瓦房，在装修新房时，他家将旱厕改成了水冲式厕所。

村民李顺只是“厕所革命”的受益者，他家的老房子因为地方狭小，无法建造水冲式厕所，他便根据改厕技术人员的设计，使用了移动式厕所，其功能效果和建造的固定厕所一样齐全，而且造价便宜，美观大方。

李顺只说：“现在党的政策就是好，没想到自己家里改厕所，自己只花了300多元。”

建美居“颜值”攀升

在进行厕所改造的基础上，麦河村还引领广大党员、干部、村民群众积极参与村里的美居行动，个个为美丽家园添砖加瓦。去年该村共整修街巷路面10余公里，拆除违章建筑10多处，修复残垣断壁600平方米，建设文化墙800平方米，弱电入地1000米，建设街心花园一处，种植白蜡、大

叶女贞、红头杉、月季等树木1000余棵。他们还整合资源，把“四好农村路”建设、人居环境治理、“全域无垃圾”清理、“厕所革命”等工作有机结合起来，共同打造美丽新麦河。

漫步麦河村，民居错落有致，道路宽阔笔直，街巷四通八达，路灯明亮耀眼，春节的喜庆气氛扑面而来。洁净如新的人居环境既为村民百姓提供了休闲娱乐场所，同时也提升了村民的综合素养，使麦河的“颜值”不断攀升，人民群众的幸福指数不断增强。

“现在的生活跟做梦一样，想都不敢想。村子环境优美、干净整洁，家中窗明几净、厕所干净卫生，苍蝇蚊子都少了，夏天太阳能洗澡、冬天空气能取暖，生活真是越过越有奔头啊！”村民胡会只高兴地说。