

叶县人民政府文件

叶政〔2021〕16号

叶县人民政府 关于农村宅基地和村民自建住房管理的 实施意见（试行）

为规范和加强全县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，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》《中华人民共和国建筑法》《河南省农村宅基地和村民自建住房管理办法（试行）》等法律、法规和政策规定，结合我县实际，制定本意见。

一、明确工作任务，切实履行职责

（一）适用范围

1. 本意见适用于本县行政区域内农村宅基地管理和村民自建住房及其管理。

2. 本意见所指宅基地是指农村村民用于建造住宅及其附属设施的村集体建设用地，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土地。

（二）基本制度

1. 农村宅基地和村民自建住房管理遵守“集体所有、成员使用、一户一宅、限定面积、无偿取得、长期占有、规划管控、内部流转”的制度。

2. 严格耕地保护制度，严禁占用永久基本农田建房；严禁强占多占耕地建房；严禁买卖、流转耕地违法建房；严禁在承包耕地上违法建房；严禁巧立名目违法占用耕地建房；严禁违反“一户一宅”规定占用耕地建房；严禁非法出售占用耕地建的房屋；严禁违法审批占用耕地建房。

3. 农村宅基地审批和村民自建住房建设要适应村庄演变规律，坚持“规划先行、集约节约、因地制宜、保障安全”的原则，体现当地历史文化、地域特色、传统民居和乡村风貌。

（三）部门职责

1. 县农业农村局负责农村宅基地改革和管理工作，建立健全宅基地分配、使用、流转、违法用地查处等制度，完善宅基地用地标准，指导宅基地布局、闲置宅基地和闲置农房利用；编制年度宅基地用地计划并通报县自然资源局；参与编制国土空间规划和村庄规划。

2. 县自然资源局负责国土空间规划、土地利用计划等工作，在国土空间规划中统筹安排农村宅基地用地规模和布局，满足合理的宅基地需求，依法办理农用地专用审批相关手续；办理农村宅基地和房屋不动产登记。

3. 县住房和城乡建设局负责依法履行村民自建住房建设质量安全行业管理工作，指导乡镇人民政府（街道办事处）对村民自建住房建设质量安全进行监管，负责引导村民住房建筑风貌，组织编制村民自建住房设计图册，定期组织建筑工匠培训和管理。

4. 县市场监督管理局负责建筑材料生产、流通环节的监督管理，维护建材市场秩序，及时发布不合格建材信息。

5. 乡镇人民政府（街道办事处）负责本辖区内宅基地审批和村民自建住房建设管理，对村民自建住房质量安全负属地管理责任。

二、强化规划编制，规范用地标准

（一）做好村庄分类规划

以乡镇（街道）为单位，在调查研究村庄人口变化、区位条件和发展趋势的基础上，按照集聚提升类、城郊融合类、特色保护类、整治改善类、搬迁撤并类等类型，2021年年底前逐村明确村庄类型，做好村庄规划分类工作。

（二）按时完成实用性规划

按照先规划后建设、不规划不建设的原则，乡镇人民政府（街道办事处）依据国土空间规划，统筹考虑土地利用、产业发展、

居民点布局、抗灾防灾、人居环境整治、生态保护和历史文化遗产等因素，加快制村镇规划编制，引导村民全程参与村庄规划编制，2021年年底编制完成乡镇（街道）国土空间规划，集聚提升类的村庄编制完成“多规合一”实用性村庄规划，并报县人民政府审批。2023年年底全部村庄完成“多规合一”实用性村庄规划。

（三）严格建房用地标准

一户村民只能拥有一处宅基地。每户宅基地面积不得超过167平方米。各乡镇人民政府（街道办事处）在编制村庄规划时对宅基地面积和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（以下统称村委会）以及利益相关方的同意后，纳入村庄规划。

三、规范审批流程，严格审批管理

（一）宅基地申请审批程序

1. 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》。

2. 村民小组收到申请后，提交村民小组会议讨论，通过后，7个工作日内将村民申请、村民小组会议记录等材料提交村委会审查。没有分设村民小组的或宅基地和建房申请等事项已统一由村委会办理的，村民直接向村委会提出申请。

3. 村委会审查申请材料是否真实有效，将村民申请理由、拟用地位置和面积、建房标准、相邻权利人意见等资料，7个工作日内提交村民代表会议讨论。讨论通过后将讨论结果进行公示，公示时间不少于7个工作日。公示无异议或异议不成立的，由村委会签署意见，10个工作日内报乡镇人民政府（街道办事处）。未通过的，由村民代表会议召集人7个工作日内告知村民申请未通过原因。

4. 收到村级申请后，乡镇人民政府（街道办事处）10个工作日内组织本乡镇（街道）农业综合服务中心、自然资源所、村镇规划建设管理办公室等相关机构进行审查。农业服务中心负责审查申请人是否符合条件，拟用地是否符合宅基地布局要求和面积标准、宅基地和建房申请是否经过村级审核公示等；自然资源所负责审查是否符合国土空间规划、用途管制要求，地质条件是否符合建房要求；村镇规划建设管理办公室负责审查建房图纸是否符合建筑风貌管控要求，建筑工匠是否有建设资质等。涉及林业、电力、水利、交通等管理的，要及时征求相关部门意见。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，10个工作日内出具联审联批意见并绘制宅基地坐标平面位置图。

5. 乡镇人民政府（街道办事处）根据相关机构联审结果，10个工作日内对村民宅基地的申请进行审批，审核通过的发放《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》，审核没有通过的，

7个工作日内告知村委会，村委会7个工作日内告知村民申请未通过原因。乡镇人民政府（街道办事处）要建立宅基地用地建房审批管理台账，将有关资料归档留存，并将审批情况呈报县农业农村局、自然资源局等部门备案。

（二）宅基地申请审批条件

有下列情形之一的可以申请宅基地：

1. 农村居民户无宅基地的。
2. 因子女结婚等原因确需分户而现有的宅基地低于分户标准的。
3. 现住房影响乡镇人民政府（街道办事处）和村级建设规划，需要搬迁重建的。
4. 符合政策规定迁入村集体组织落户为正式成员且在原籍没有宅基地的。

5. 因自然灾害损毁或避让地质灾害搬迁的。

6. 法律法规规章另有规定的。

有下列情形之一的，不得批准安排宅基地：

1. 一户多宅的；
2. 农村村民将原有住宅出卖、出租或赠与他人的；
3. 户口已迁出不在当地居住的；
4. 超过用地标准的；
5. 其他不符合宅基地审批规定的。

四、依托传统风格，加强风貌管控

（一）更新建筑工艺

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。

（二）引导民居风貌

县住房和城乡建设局要结合当地村民安居需求、气候条件、地形特点、传统文化和传统民居风貌等因素，组织编制村民自建住房设计图册，无偿提供给村民使用。乡镇人民政府（街道办事处）要按照村庄规划确定的村庄总体风貌定位，选择适宜的村民自建住房设计图册，引导村民按照设计图册建设住房。

（三）吸引专业人才

鼓励乡镇人民政府（街道办事处）联系大专院校、规划设计单位为乡村建设培育、输送实用型人才，推荐规划、设计、建筑工程等专业人员为村民自建住房提供服务、参与乡村建设。

五、加强建房管理，严格竣工验收

（一）严把开工程序

1. 村民在取得《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》后，开工前向乡镇人民政府（街道办事处）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，乡镇人民政府

（街道办事处）在收到相关资料后 10 个工作日内对资料进行审核，符合条件的方可开工。

2. 村民自建三层以上住房经乡镇人民政府（街道办事处）审查符合开工条件的，要严格执行《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》等法律、法规有关规定，纳入工程质量安全监管范围。

（二）合理选用图纸

村民自建住房可选用政府提供的村民自建住房设计图册，也可委托具备房屋建筑设计资质的单位或建筑、结构专业的注册设计人员进行设计并出具施工图纸。鼓励乡镇人民政府（街道办事处）聘请相关技术人员为村民自建住房绘制符合设计规范的图纸，提供技术咨询服务。

（三）强化工匠培训

县住房和城乡建设局要建立建筑工匠培训制度，会同乡镇人民政府（街道办事处）组织建筑工匠参加技能和安全生产培训。村民自建住房需选择经过培训的建筑工匠或具备资质的施工单位，并签订施工合同，约定质量和安全责任。建设三层以上或有地下室的住房必须选择具备相应资质的施工单位。

（四）规范操作规程

参与村民自建住房的建筑工匠或施工单位应当严格按照施工图纸、施工技术标准 and 操作规程施工，明确施工现场的负责人、质量员、安全员等主要责任人，对承接的房屋建设质量和施工安全负责。

（五）选用合格建材

建房村民和施工方要选用符合国家和省规定标准的建筑材料、建筑构（配）件和设备。施工单位或建筑工匠应当协助建房村民选用合格的建筑材料、建筑构（配）件和设备。建房村民要求使用不合格的建筑材料、建筑构（配）件和设备的，施工单位或建筑工匠应当劝阻、拒绝。

（六）组织开工审查

同意村民自建住房开工建设的，乡镇人民政府（街道办事处）要在 7 个工作日内组织农业服务中心、自然资源所、村镇规划建设管理办公室进行现场开工查验，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。

（七）加强现场检查

1. 乡镇人民政府（街道办事处）要加强对施工现场的监督检查，形成检查记录。实施监督检查时，有权采取下列措施：

- ①要求被检查的建设主体提供有关资料；
- ②进入施工现场进行检查；
- ③发现有影响房屋质量安全的问题时，责令改正。

有关个人和单位应当支持、配合监督检查，不得拒绝或阻碍。施工中发生事故时，乡镇人民政府（街道办事处）要及时报县人民政府及县应急管理局、县农业农村局、县自然资源局、县住房和城乡建设局等部门。

2. 乡镇人民政府（街道办事处）要明确 2 名以上质量安全

专管人员对村民自建住房实施质量和安全监管，也可以委托符合条件的第三方机构实施质量和安全监管工作。

3. 村民确需在原有住房上加层的，要按照新建住房程序进行审批和监管。

（八）严格竣工验收

1. 村民自建住房完工后，应当在 20 个工作日内向乡镇人民政府（街道办事处）申请竣工验收。乡镇人民政府（街道办事处）接到申请后，5 个工作日内组织村民、施工负责人、技术人员，实地查验村民是否按照批准面积、规划要求和质量要求等建设住房。对验收合格的，7 个工作日内出具《农村宅基地和村民自建住房验收意见表》。

2. 村民自建住房通过验收后，村民可持《农村宅基地批准书》《乡村建设规划许可证》《农村宅基地和村民自建住房验收意见表》以及其他规定的材料向县不动产登记机构申请不动产登记。

六、盘活土地资源，合理利用农村宅基地

（一）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。

（二）村民新增住宅用地应充分利用原有的宅基地、村内

空闲地和村周边的丘陵坡地。村民按照规划另址建房的，要按照承诺的时间无偿退回原有宅基地，承诺的时间应在农户申请建房之日起一年以内。

七、预留用地空间，强化用地保障

（一）预留用地空间

乡镇人民政府（街道办事处）在编制国土空间规划和村庄规划时，要结合国土空间规划预留建设用地指标，为村民住宅建设用地预留空间。

（二）保障建设用地

村民新增住宅用地应充分利用原有的宅基地、村内空闲地。村集体要充分挖掘村内荒坑、荒地、荒宅等土地资源，集中整合、规范使用。乡镇人民政府（街道办事处）制定一户多宅腾退办法和村集体内部转让规则，确保村内闲置土地资源得到充分利用。

八、强化保障措施，严格违法查处

（一）加强组织领导

建立县直部门指导、乡镇（街道）主责、村级主体的农村宅基地和村民自建住房管理机制。成立叶县农村宅基地和村民自建住房管理工作领导小组，负责指导推进全县农村宅基地和村民自建住房管理工作。县农业农村局、县自然资源局、县住房和城乡建设局、县市场监督管理局等部门要根据工作职责，加强对乡镇人民政府（街道办事处）农村宅基地管理和村民自建住房工作的指导，建立完善县级联合督导机制，加强村民自建住房长效管理。

乡镇人民政府（街道办事处）要落实巡查、报告和监督管理责任。

（二）落实规委会职责

1. 乡镇（街道）要成立由党委（党工委）书记任主任，乡镇长（街道办事处主任）任常务副主任，分管副职任副主任的乡村规划建设管理委员会。负责审议本乡镇（街道）村庄规划管理中的重要事项，包括实用性村庄规划及各类村庄专项规划，并依据村庄规划对村庄建设进行管控，对农村宅基地和村民自建住房进行管理。

2. 乡村规划建设管理委员会办公室设在乡镇（街道）村镇规划建设管理办公室，具体负责农村宅基地和村民自建住房日常管理工作。村镇规划建设管理办公室在乡镇（街道）便民服务中心设立一个审批窗口统一受理宅基地申请，有专职人员，有工作经费，有工作需要的装备，确保宅基地和村民自建住房管理工作正常运行。

（三）强化宣传培训

1. 充分利用电视、大喇叭、小广播、微信公众号等形式对农村宅基地和村民自建房管理进行宣传，争取广大群众的认同和支持。分级分批对规划、建设、管理队伍和乡村一线工作人员进行轮训，使其正确理解政策、严格执行政策。

2. 建立农村宅基地和村民自建住房违法警示教育制度，对重大违法案件进行警示宣传，教育引导广大群众依法依规申请审批宅基地和自建住房。

（四）严格执法程序

1. 乡镇人民政府（街道办事处）要建立精干高效的综合行政执法队伍，加强队伍建设，强化人员培训，经培训合格后上岗执法，负责发现和依法查处辖区内村民未批先建、违规建房等违法违规行爲，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。

2. 行政村在乡镇人民政府（街道办事处）的指导下，制定完善本村宅基地和村民自建房民主管理办法，依法管好宅基地。村委会要加强日常巡查，建立协管员制度，及时发现和制止各类违法违规建房行为，对不听劝阻、拒不改正的及时向乡镇人民政府（街道办事处）报告。

3. 建房村民和设计、施工、材料供应单位或个人依法对住房建设工程的质量和施工安全承担相应法律责任。

4. 乡镇人民政府（街道办事处）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，由纪检监察机关和司法机关依法依规予以查处。

附件：1. 叶县农村宅基地和村民自建住房管理工作领导小组成员名单

2. (1) 农村宅基地和村民自建住房申请表
(2) 农村宅基地使用承诺书
(3) 农村宅基地和村民自建住房（规划许可）
审批表
(4) 乡村建设规划许可证
(5) 农村宅基地批准书
(6) 农村宅基地和村民自建住房验收意见表



附件 1

叶县农村宅基地和村民自建住房管理工作 领导小组成员名单

组 长：文晓凡 县长

副组长：常姣峰 副县长

郭志钢 副县长

成 员：县政府办公室、县自然资源局、县住房和城乡建设局、县交通运输局、县水利局、县农业农村局、县应急管理局、县市场监督管理局、县供电公司等单位主要负责同志。

领导小组办公室设在县农业农村局，兰世庆兼任办公室主任，具体负责日常工作。

附件 2 (1)

农村宅基地和村民自建住房申请表

申请户主信息	姓名		性别		年龄	岁	联系电话		
	身份证号				户口所在地				
家庭成员信息	姓名	年龄	与户主关系		身份证号			户口所在地	
现宅基地及农房情况	宅基地面积		平方米		建筑面积		平方米	权属证书号	
	现宅基地处置情况		1. 保留（ 平方米）；2. 退给村集体；3. 其他（ ）						
拟申请宅基地及建房 （规划许可） 情况	宅基地面积		平方米			房基占地面积		平方米	
	地址								
	四至	东： 南：				建房类型： 1. 原址翻建 2. 改扩建 3. 异址新建			
		西： 北：							
	地类	1. 建设用地 2. 未利用地 3. 农用地（耕地、林地、草地、其他_____）							
	住房建筑面积		平方米		建筑层数		层	建筑高度	米
	是否征求相邻权利人意见：1. 是 2. 否								
申请理由									
村民小组意见									
村集体经济组织或村民委员会意见									

附件 2（2）

农村宅基地使用承诺书

因（1. 分户新建住房；2. 按照规划迁址新建住房；3. 原址改、扩、翻建住房；4. 其他）需要，本人申请在_____乡（镇、街道）_____村（社区）_____组使用宅基地建房，现郑重承诺：

1. 本人及家庭成员符合“一户一宅”申请条件，申请材料真实有效；

2. 宅基地和建房申请经批准后，我将严格按照批复位置和面积动工建设，在批准后_____月内建成并使用；

3. 新住房建设完成后，按照规定_____日内无偿退出原有宅基地。

如有隐瞒或未履行承诺，本人愿承担一切经济 and 法律责任。

承诺人：

年 月 日

农村宅基地和村民自建住房（规划许可）审批表

– 18 –

宅基地坐落平面位置图	
	现场踏勘人员：年 月 日
	制图人：年 月 日
备注	图中需载明宅基地的具体位置、长宽、四至, 并标明与永久性参照物的具体距离。

附件 2（4）

中华人民共和国
乡村建设规划许可证

乡字第_____号

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》和国家有
关规定,经审核,本建设工程符合国土 空
间规划和用途管制要求,颁发此证。

发证机关
日 期

建设单位（个人）	
建设项目名称	
建设位置	
建设规模	
附图及附件名称	

遵守事项

- 一、本证是经自然资源主管部门依法审核,在乡、村庄规划区内有关建设工程符合国土空间规划和用途管制要求的法律凭证。
- 二、依法应当取得本证,但未取得本证或违反本证规定的,均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意,本证的各项规定不得随意变更。
- 四、自然资源主管部门依法有权查验本证,建设单位（个人）有责任提交查验。
- 五、本证所需附图及附件由发证机关依法确定,与本证具有同等法律效力。

农村宅基地批准书

农宅字_____号

根据《中华人民共和国土地管理法》规定，
本项农村村民宅基地用地业经有权机关批准，
特发此证。

请严格按照本批准书要求使用宅基地。

填发机关（章）：

年 月 日

备注

户主姓名	
批准用地面积	平方米
其中：房基占地	平方米
土地所有权人	
土地用途	
土地坐落 (详见附图)	
四 至	东 南
	西 北
批准书有效期	自 年 月至 年 月
备注	

农村宅基地批准书（存根）

农宅字_____号

户 主 姓 名		
批准用地面积		平方米
房基占地面积		平方米
土地所有权人		
土地用途		
土地坐落		
四 至	东	南
	西	北
批准书有效期		自 年 月至 年 月
备注		

附图

农宅字_____号

宅 基 地 坐 落 平 面 位 置 图	
备注	图中需载明宅基地的具体位置、长宽、四至,并标明与永久性参照物的具体距离。

填写说明:

1. 编号规则:编号数字共 16 位,前 6 位数字按照《中华人民共和国行政区划代码》(详见民政部网站 www.mca.gov.cn) 执行;7-9 位数字表示乡镇,按 GB/T10114 的规定执行;10-13 位数字代表证书发放年份 14-16 位数字代表证书发放序号。
2. 批准书有效期:指按照本省宅基地管理有关规定,宅基地申请批准后农户必须开工建设的时间。

附件 2（6）

农村宅基地和农民自建住房验收意见表

申请人姓名			身份证号码		
乡村建设规划许可证号					
农村宅基地批准书号					
开工日期			竣工日期		
批准宅基地面积	平方米		实用宅基地面积	平方米	
批准房基占地面积	平方米		实用房基占地面积	平方米	
批建层数/高度	层/ 米		竣工层数/高度	层/ 米	
拆旧退还宅基地情况	1. 不属于 ☐ 2. 属于，已落实 ☐ 3. 属于，尚未落实 ☐				
竣工平面简图 （标注长宽及四至）	现场查看人签字： 年 月 日				
房屋质量 验收意见	村民（签字）： 年 月 日	施工方（签字）： 年 月 日	技术单位（盖章）： 经办人： 年 月 日		
乡镇（街道） 管理机构意见	农业农村机构审查意见 （签字）： （盖章） 年 月 日	自然资源机构审查意见 （签字）： （盖章） 年 月 日	房屋建设管理机构审查意见 （签字）： （盖章） 年 月 日		
乡镇人民政府 （街道办事处） 验收意见	负责人： （盖章） 年 月 日				
备注					

