

修武县农村宅基地和村民自建住房管理 实施办法（试行）

第一章 总 则

第一条 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，根据《中华人民共和国土地管理法》《中央农村工作领导小组办公室 农业农村部关于进一步加强宅基地管理的通知》《农业农村部 自然资源部关于规范农村宅基地审批管理的通知》《河南省农村宅基地和村民自建住房管理办法（试行）》《焦作市贯彻河南省农村宅基地和村民自建住房管理办法（试行）实施方案》等法律、法规和政策规定，结合我县实际，制定本办法。

第二条 农村宅基地是指农村村民依法取得用于建造住宅及其附属设施的集体建设用地，包括住房、附属用房和庭院等用地。本办法适用于本县行政区域内城市规划区之外的农村宅基地和村民自建住房管理。

第三条 农业农村部门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，完善宅基地使用标准，指导宅基地合理布局、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同级自然资源部门；参与编制国土空间规划和村庄规划。

自然资源部门负责国土空间规划、土地利用计划和规划许可等工作，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，依法办理农用地转用审批和规划许可等相关手续；加强村民自建住房风貌规划；办理农村宅基地和房屋不动产登记。

住房城乡建设部门负责依法履行村民自建住房建设质量安全行业管理工作，指导乡镇政府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，组织建筑工匠培训和管理。

市场监管部门负责建筑材料生产、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。

未取得合法建房手续、未进行竣工验收的房屋，严禁用作商业用途。拟将自建房用作商业用途的，须由具备资质的第三方公司出具安全鉴定报告，交村、乡镇两级备案后，市场监管部门方可办理相关证照。

乡镇政府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。

纪委监委、发展改革、公安、供电、水利、交通运输等有关部门按照各自职责，协同实施本办法。

第四条 农村宅基地和村民自建住房建设要适应村庄演变规律，坚持规划先行、节约用地、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。

第二章 规划编制

第五条 根据实际需要编制县域村庄分类和布局规划、实用性村庄规划。坚持“先规划后建设、无规划不建设、无审批不开工”的原则。乡镇政府统筹考虑土地利用、产业发展、人居环境整治、生态保护和历史文化遗产等因素，编制“多规合一”的实用性村庄规划，报县政府审批。作为核发乡村建设规划许可的依据，村庄规划一经批准必须严格实施，任何单位和个人不得擅自调整和变更。在规划农村宅基地时，要考虑工程建设质量安全因素，避开自然灾害易发地带和地质条件不稳定区域。

第六条 乡镇应建立以乡镇党委、政府主要领导牵头负责，由乡镇相关负责人、乡贤、村干部、群众代表、规划方面的专业人员等共同组成的乡村规划委员会，制定和完善符合本地实际的乡村规划委员会运行管理机制，明确工作职责和议事规则，统一管理村庄规划编制与实施。引导村民全程参与村庄规划编制，充分听取村民意见，组织编制村庄宅基地现状图、住宅建设用地规划图和宅基地需求计划表，张榜公布，并由群众监督。在编制县、乡国土空间规划和村庄规划时，可预留不超过5%的建设用地机动指标，为村民住宅建设预留用地空间。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，依法依规做好“一户多宅”的腾退和集中供养五保户等闲置宅基地的收回，集中整合规范使用。

第七条 坚持一户一宅的原则，严禁一户多宅。人均耕地 667 平方米以下的平原地区和城镇郊区，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。村庄规划对村民自建住房标准做出统一安排，原则上以不超过两层的低层住宅为主，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。

第三章 宅基地申请审批

第八条 农村集体经济组织成员拥有宅基地使用权，参照农村集体产权改革有关规定，确认农村集体经济组织成员身份。按照在群众民主协商基础上确认的农村集体经济组织成员具体程序、标准和指导意见，建立健全农村集体经济组织成员登记备案机制。成员身份的确认既要得到大多数人的认可，又要防止多数人侵犯少数人权益，切实保护妇女合法权益。符合条件的村集体经济组织成员具有分配宅基地的资格。

第九条 农村宅基地审批要体现公平、公正、公开的原则。

符合下列条件之一的村集体经济组织成员，以户为单位提出申请：

（一）无宅基地的；

（二）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；

（三）现住房影响乡镇、村建设规划，需要搬迁重建的；

（四）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；

（五）因自然灾害损毁或避让地质灾害搬迁的；

（六）县级以上人民政府规定的其他条件。

第十条 符合宅基地申请条件的农户，以户为单位向所在村民小组提出宅基地和建房书面申请。申请人填写《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》。

第十一条 村民小组收到申请后，提交村民小组会议讨论。讨论通过后，村民小组将村民申请、村民小组会议记录等材料提交村级组织审查。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级组织统一办理的，村民直接向村级组织提出申请。

第十二条 村级组织重点审查提交的材料是否真实有效，将村民申请理由、拟用地位置和面积、建房标准、相邻权利人意见等提交村民代表会议讨论。讨论后将讨论结果进行公示，并留存照片，公示时间不少于7个工作日。公示无异议或异议不成立的，由村级组织签署意见，连同《农村宅基地和自建住房申请表》《农村宅基地使用承诺书》、家庭户口簿复印件和申请人身份

证复印件一并报送乡镇政府。未通过的，由会议召集人告知申请村民未通过原因。

第十三条 乡镇政府为农村宅基地和村民自建住房管理第一责任单位，要加强宅基地和村民自建住房管理机构队伍建设，成立农村宅基地和村民自建住房管理领导小组，由乡镇长任组长，分管农业农村工作和自然资源工作的副职任副组长，下设农村宅基地和村民自建住房管理办公室，负责农村宅基地和村民自建住房管理工作，并针对农村宅基地审批、村民自建住房监管建立一套完善的工作机制。

涉及宅基地审批事项，由乡镇政府设立一个审批窗口，实现“一个窗口受理，一站式办结”。组织本级农业农村、自然资源、房屋建设管理等相关机构进行实地审查。农业农村机构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。自然资源机构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；涉及占用农用地的，是否办理了农用地转用审批手续等。涉及林业、供电、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，出具联审联批意见，填写《农村宅基地和村民自建住房（规划许可）申请表》，并绘制宅基地坐标平面位置图。

第十四条 根据联审结果，由乡镇政府对村民宅基地申请进

行审批，对审核通过的发放《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》，对审核没有通过的及时告知村级组织。乡镇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，并将审批情况报县级农业农村、自然资源等部门登记备案。

第十五条 新宅基地的申请审批要围绕中心村规划建设，严禁在搬迁撤并类村新划宅基地。在原宅基地上新建、改建、扩建、翻建住房的，本户要承诺保证符合村庄风貌管控、建筑质量安全，乡镇及行政村要提供便民服务简化审批流程。

第十六条 村民申请宅基地的条件和乡镇对村民宅基地申请不予审批的情形按照有关法律、法规、规章执行。禁止未批先建、超面积审批宅基地。经批准易地建造住宅的，应严格按照“建新拆旧”要求，将原宅基地交还村集体。农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准。

第四章 一户多宅和宅基地面积超标治理

第十七条 以“依法依规、村民自治，明晰产权、分类处置”为指导，着力解决农村宅基地使用中的历史遗留问题。坚持公开、公平、公正，提高农户知情权、参与权和监督权，严格履行“四议两公开”程序和公示制度，依法合理、民主决策，确定各行政村一户多宅认定标准和宅基地面积超标的基数。

第十八条 确定为一户多宅的户，多占的宅基地必须腾退，

收归集体。对于一户一宅超面积的部分以腾退为主、有偿使用为辅，对于群众继续使用意愿强烈的，可以在村民自治的基础上，合理确定有偿使用标准。影响村庄规划或占用村主要公共用地的，要坚决腾退。按照“取之于民、用之于民”的原则，宅基地有偿使用费纳入村级集体资产账户，按照村财乡管的原则重点管理，主要用于村庄人居环境整治、基础设施建设等。

第十九条 全县党员干部及其直系亲属要做出表率，带头落实。多占、超占宅基地治理要同“扫黑除恶”、打击村霸无赖行动相结合。纪委监委对发现的违纪违规线索及时查处。

第五章 风貌管控

第二十条 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。

第二十一条 县住房城乡建设部门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。乡镇政府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 10 套以上，引导村民按照设计图册建设住房。

第二十二条 鼓励大专院校、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。

第六章 建房管理

第二十三条 村民在取得《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。

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

第二十四条 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。

第二十五条 住房城乡建设部门要建立建筑工匠培训制度。县住房城乡建设部门要会同乡镇政府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资质的施工单位。

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、施工技术标准和操作规程施工，明确施工现场的负责人、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。

第二十六条 在建房过程中，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。

第二十七条 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。

第二十八条 乡镇政府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：

- （一）要求被检查的建设主体提供有关资料；
- （二）进入施工现场进行检查；
- （三）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，乡镇政府要及时向县政府及应急管理、农业农村、自然资源、住房城乡建设等有关部门报告。

第二十九条 乡镇政府要明确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。

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。

第三十条 村民自建住房完工后，要向乡镇政府申请竣工验

收。乡镇政府接到申请后，要在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，出具《农村宅基地和村民自建住房验收意见表》。

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不动产登记机构申请不动产登记。

第七章 盘活利用闲置的宅基地和住宅

第三十一条 在治理多占、超占宅基地的同时，积极稳妥推进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。倡导“一宅变四园”。对零星分散的闲置宅基地，建成游园、树园、果园、菜园。对连片的闲置宅基地，建成文化生活广场、村庄景观、文化景观等基础设施。对有利利用价值的闲置住宅，开发为乡村博物馆、图书室、活动室等村民活动场所。对有特色的闲置住宅，倡导发展文化旅游和农事体验活动等。

第八章 监督管理

第三十二条 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。县农业农村、自然资源、住建、市场监管等部门要根据工作职责，加强对乡镇农村宅

基地和村民自建住房工作的指导。乡镇政府切实承担起宅基地监管职责，依法组织开展农村用地建房动态巡查，特别是加强对城乡结合部、公路沿线的日常巡查，及时发现和处置涉及宅基地使用中各类违法违规行为。

第三十三条 按照《河南省农村宅基地和村民自建住房管理办法（试行）》和《焦作市贯彻〈河南省农村宅基地和村民自建住房管理办法（试行）〉实施方案》要求，乡镇综合行政执法机构要组建 10 人以上的综合执法队伍，配齐执法装备，严格规范公正文明执法，及时对村民违法用地、未批先建、违规建房等违法违规行为发现和查处，责令停止建设，限期改正。逾期未改正的予以拆除。

第三十四条 落实“三到场”要求。乡镇政府收到宅基地和建房（规划许可）申请后，要及时组织乡镇、农业农村和自然资源机构实地审查申请人是否符合条件、拟用地是否符合规划和地类等；经批准用地建房的农户，应当在开工前向乡镇政府或授权的牵头部门申请划定宅基地用地范围，乡镇政府及时组织本级农业农村和自然资源机构到现场进行开工查验，实地丈量宅基地，确定建房位置；农户建房完工后，乡镇政府负责组织相关部门进行验收，实地检查农户是否按照原批准面积、四至等要求使用宅基地，是否按照批准面积和规划要求建设住房，并出具《农村宅基地和村民自建住房验收意见表》。

第三十五条 村级组织在乡镇政府的指导下，制定完善本村宅基地民主管理办法，依法管好宅基地。要加强农村宅基地日常巡查，建立协管员制度，及时发现和制止涉及宅基地的各类违法

违规行为，并将不听劝阻、拒不改正的情况及时向乡镇政府报告。

第三十六条 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。

第三十七条 乡镇政府及有关行政管理机构要依法履行职责，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，由相关部门依法予以处理。

第九章 附 则

第三十八条 本办法施行过程中，法律、法规另有规定的，按规定执行。

第三十九条 县农业农村、自然资源、住房城乡建设部门依据各自职责，负责对本办法进行解释。

第四十条 本办法自发布之日起试行。

- 附件：
1. 修武县农村宅基地和村民自建住房管理领导小组
 2. 农村宅基地和村民自建住房申请表
 3. 农村宅基地使用承诺书
 4. 农村宅基地和自建住房（规划许可）审批表
 5. 乡村建设规划许可证
 6. 农村宅基地批准书
 7. 农村宅基地和村民自建住房验收意见表

附件 1

修武县农村宅基地和村民自建住房 管理工作领导小组

- 组 长：**魏 松 县委副书记、县长
- 副组长：**闫荣涛 县委常委、宣传部部长、县政府副县长
张瑞生 县政府副县长
- 成 员：**薛 巍 县政府信息中心主任
付治安 县农业农村局局长
韩保田 县自然资源局局长
张利敏 县住房和城乡建设局局长
武拥军 县交通运输局局长
郭素萍 县水利局局长
马育明 县应急管理局局长
刘 飞 县文化广电和旅游局局长
范福生 县市场监督管理局局长
闻 勇 国网修武供电公司总经理

领导小组下设办公室，办公室设在县农业农村局，付治安同志兼任办公室主任。

附件 3

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）____村____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、地面标高、层高规定开工建设，不占用公共面积，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。

4. 本人保证建设期间建筑材料不占用公共场所，不随意倾倒建筑垃圾，并在完工后清理干净，交纳保证金 3000 元，如不履行上述承诺，村委可以将保证金扣除用于清理占道的剩余建材等。

5. 本人保证依法施工，不发生噪音扰民、污染空气等事件，如有违背，村委可扣除保证金。

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

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 5

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。

附件 6

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，
特发此书。
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 7

农村宅基地和村民自建住房验收意见表

申请人姓名		身份证号	
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	实际房基占地面积	平方米
批建层数/高度	层/ 米	竣工层数/高度	层/ 米
院内地面与街面高差	米	室内地面与街面高差	米
拆旧退还宅基地情况	1.不属于 <input type="checkbox"/> 2.属于, 已落实 <input type="checkbox"/> 3.属于, 尚未落实 <input type="checkbox"/>		
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
乡镇管理机构意见	农业机构审查意见 (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
乡镇政府验收意见	负责人: _____ (盖章) 年 月 日		
备注			