

安阳市人民政府文件

安政〔2021〕2号

安阳市人民政府 关于规范和加强农村宅基地和村民自建住房管理的 通 知

各县（市、区）人民政府，市人民政府各部门及有关单位：

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》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国建筑法》《河南省人民政府关于印发河南省农村宅基地和村民自建住房管理办法（试行）的通知》（豫政〔2021〕4号）等相关法律、法规和政策规定，结合我市实际，现就进一步规范和加强农村宅基地和村民自建住房管理有关事项通知如下。

一、切实履行职责

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同级自然资源和规划部门；参与编制国土空间规划和村庄规划。

自然资源和规划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。

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。

二、坚持规划引领

（一）村庄分类和布局。以县（市、区）为单位，在深入研究村庄人口变化、区位条件和发展趋势的基础上，逐村明确集聚

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，对短时间内难以确定类型的村庄可暂不分类。合理确定村庄布局 and 规模，统筹县（市、区）域村庄基础设施、公共服务设施布局，组织本行政区域村庄规划编制工作。

（二）村庄规划编制。按照先规划后建设、不规划不建设的原则，乡镇政府依据国土空间规划，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传承等因素，编制“多规合一”的实用性村庄规划，报上一级政府审批，其中，市辖区内村庄规划报市政府审批。引导村民全程参与村庄规划编制，充分听取村民意见，规划成果应在村内显著位置公示。村庄规划一经批准必须严格实施，任何单位和个人不得随意调整和变更。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。

（三）宅基地标准。一户村民只能拥有一处宅基地。各县（市、区）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。

三、规范申请和审查程序

县级人民政府要按照“以成员认定、以户取得”的原则，进一步完善“一户一宅”认定标准，细化以户为单位分配取得农村宅基地的具体条件和实施办法。要充分运用农村集体产权制度改革成果，科学合理确认农村集体经济组织成员身份，严把农户申请资格。

（一）村民申请。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》（附件1）、《农村宅基地使用承诺书》（附件2），提交申请人身份材料等相关申请要件。

（二）小组讨论。村民小组收到申请后，提交村民小组会议讨论。讨论通过后，将村民申请、村民小组会议记录等材料提交村级组织审查。没有分设村民小组或宅基地和建房申请等事项已统一由村级组织办理的，村民直接向村级组织提出申请。

（三）村级审查。村级组织可以按照“四议两公开”的议事规则决策实施。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。未通过的，由会议召集人告知申请村民未通过原因。

（四）报送材料。公示无异议或异议不成立的，由村级组织在《农村宅基地和村民自建住房申请表》签署意见，连同申请村

民提交的其他相关材料一并报乡镇政府。报送材料包括《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》、家庭户口簿复印件和申请村民身份证复印件。

四、优化乡镇审批流程

县级人民政府有关部门要加强对农村宅基地和建房规划许可工作的指导。按照法定职责，农村村民住宅用地由乡镇政府审核批准，其中，涉及占用农用地的，依照《中华人民共和国土地管理法》第四十四条的规定，办理农用地转用审批手续。乡镇政府要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，要建立一个窗口受理申请、多部门内部联动运行的农村宅基地和村民自建住房联审联批制度，切实履行属地责任，优化审批流程，提高审批效率，加强事中事后监管，提升为民服务质量。机构设置和人员配备要尽快落实到位。

（一）农村宅基地审批原则

1. 坚持规划先行。各县（市、区）要按照国家和省相关规定，指导乡镇编制村庄规划，为宅基地审批管理提供依据。编制乡镇国土空间规划、村庄规划应当统筹并合理安排宅基地用地，改善农村村民居住环境和条件。乡镇要主动对接县级自然资源和规划部门，在新一轮空间规划中落实好农村宅基地的选址和用地规模。

2. 坚持一户一宅。农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准。人均土地少、不能保障一户拥有一处

宅基地的地区，县级政府在充分尊重农民意愿的基础上，可以采取的措施，按照宅基地面积标准，保障农村村民实现户有所居。

3. 坚持节约集约用地。严格落实土地用途管制，村民自建住房要符合乡镇国土空间规划、村庄规划。要合理安排宅基地用地，严格控制新增宅基地占用农用地，不得占用永久基本农田。城镇建设用地区域外的村庄，要通过优先安排新增建设用地计划指标、村庄整治、废旧宅基地腾退等多种方式，增加宅基地空间，满足符合宅基地分配条件村民的建房需求。城镇建设用地区域内的村庄，可以通过建设村民公寓、村民住宅小区等方式，满足村民居住需求。

（二）严格审批程序

1. 部门联审。收到村级申请后，乡镇政府明确的专门机构要及时组织农业农村、自然资源和规划、房屋建设管理等相关机构进行审查。农业农村部门负责审查申请人是否符合条件、拟用地是否符合宅基地合理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。自然资源和规划部门负责审查用地建房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、电力、水利、交通等管理的，要及时征求意见。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，在《农村宅基地和村民自建住房（规划许可）审批表》（附件3）出具机构联审意见并绘制宅基地坐标平面位置图。

2. 乡镇审批。根据各相关机构联审结果，由乡镇政府对村民宅基地申请进行审批，对审核通过的，及时在《农村宅基地和村民自建住房（规划许可）审批表》（附件3）签署批准意见，发放《农村宅基地批准书》（附件5）和《乡村建设规划许可证》（附件4）。涉农街道办事处城镇规划建设用地范围外的农村宅基地和村民自建住房（规划许可）审批，由区政府授权涉农街道办事处参照本通知执行。

3. 及时报备。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，并将审批情况及时报县级农业农村、自然资源和规划等部门备案。

经联审联批不符合宅基地和用地审批申请条件的，乡镇政府应依法答复申请村民，并说明理由；属报送材料不完善的，应一次性告知申请村民需要补充的材料和要求。

（三）村民申请宅基地的条件和乡镇政府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。

五、加强风貌管控

（一）培育特色风貌。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。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。

(二) 编制建房图集。县级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，引导村民按照设计图册建设住房。

六、强化建房管理

(一) 施工备案。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。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) 施工图纸。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) 施工队伍。住房城乡建设部门要建立建筑工匠培训制度。县级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、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。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。

（四）建材质量。在建房过程中，建房村民和施工方要选用符合国家和河南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。

（五）施工管理。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。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，乡镇政府要及时向上一级政府及应急管理、农业农村、自然资源和规划、住房城乡建设等有关部门报告。

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。

（六）建成验收。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》（附件6）。

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。

七、稳妥开展闲置宅基地和闲置住宅盘活利用

各县（市、区）要统筹考虑区位条件、资源禀赋、环境容量、产业基础和历史文化遗产，选择适合本地实际的农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用模式，探索研究制定适合本地实际的宅基地自愿有偿退出机制。

在充分尊重农民意愿并符合规划的前提下，对保留产权的闲置宅基地和闲置住宅进行整理，对愿意放弃产权的闲置宅基地和

闲置住宅进行收回，整理出的土地优先满足村民新增宅基地需求、村庄建设和乡村产业发展。零星分散的闲置宅基地可以建成游园、树园、果园、菜园；连成片的闲置宅基地可以建成文化广场、村庄景观、文化景观等基础设施；闲置住宅可以建成村史馆、图书室、活动室等村民活动场所；有特色的闲置住宅倡导依法依规发展文化旅游和开展农事体验活动等。

村民新增住宅用地应充分利用符合村庄规划的原有宅基地、村内空闲地和村周边的丘陵坡地。经批准另址建造住宅的，要按照“建新拆旧”要求，原宅基地按照承诺的时间无偿退回。各相关部门要加强对农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作的指导。

八、加强基层监管执法队伍建设

根据乡级综合执法改革要求，乡镇综合行政执法机构要充实人员、加强力量，配备必要的执法装备，按照《中华人民共和国土地管理法》和豫政〔2021〕4号文件要求，加强农村宅基地和村民自建住房管理的监管执法力度。乡镇综合行政执法机构负责发现和依法查处村民未批先建、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。县级农业农村、自然资源和规划、住房城乡建设等部门要加强指导，积极支持开展工作。

要发挥村级组织的作用，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。村级组织要加强日常巡查，建立协管员制度，指定1名村级组织负责人兼任协管员，在村民申请建房过程中全程参与，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政府报告。同时，要发挥村民自治作用，加强村民自我管理、监督和约束，将宅基地和自建住房管理主要内容纳入村规民约，坚持民事民议民办。

九、工作要求

（一）建立管理机制。按照“市级指导、县级主导、乡镇主责、村级主体”的要求，建立农村宅基地和村民自建住房管理机制。各级农业农村、自然资源和规划、住房城乡建设、市场监管等部门要根据工作职责，加强对乡镇政府农村宅基地管理和村民自建住房工作的指导。县级政府要建立村民自建住房长效管理机制，依据国家、省、市相关法律、法规和政策，结合本地实际，因地制宜制定本地区农村宅基地和村民自建住房管理的实施细则。乡镇政府是本行政区内农村宅基地审批和村民自建住房管理的责任主体，要落实巡查、报告和监督管理责任，要建立乡村规划管理委员会，确定一位负责同志担任主任，并建立一套完善的工作机制。

（二）严格依法管控。不得以任何名义违背村民意愿强制流转宅基地和强迫农民“上楼”，不得违法收回村民合法取得的宅基地，不得以退出宅基地作为村民进城落户的条件。不准占用永

久基本农田建房，不准强占多占耕地建房，不准买卖、流转耕地违法建房，不准在承包耕地上违法建房，不准巧立名目违法占用耕地建房，不准违反“一户一宅”规定占用耕地建房，不准非法出售占用耕地建的房屋，不准违法审批占用耕地建房。严禁城镇居民到农村购买宅基地，严禁下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆，严禁借流转之名违法违规圈占、买卖宅基地。

（三）全程跟踪监管。乡镇政府要全面落实“三到场”要求。“一到场”是收到宅基地和建房（规划许可）申请材料后组织相关机构实地审查，实地审查申请人是否符合条件和政策、拟用地是否符合规划和地类等，绘制宅基地坐标平面位置图，核发批准书和乡村建设规划许可证。“二到场”是乡镇政府组织相关机构到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置，绘制宅基地建房放线图。“三到场”是村民建房完工后，乡镇政府组织相关机构进行验收，实地检查村民是否按照批准面积、“四至”等要求使用宅基地，是否按照批准面积、建筑外观等指标和要求建成住房，确保按要求建设。乡镇政府要明确质量监管人员，对村民自建住房实行质量和安全监管。

（四）严肃工作纪律。乡镇政府及其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，由有权机关依法予以处理。

- 附件：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
7. 农村宅基地申请审批流程图



附件 1

农村宅基地和村民自建住房申请表

[illegible]

附件 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）____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

附件 3

农村宅基地和村民自建住房（规划许可）审批表

申请户主 信 息	姓 名	性别	身份证号		家庭住址		申请理由	
拟批准 宅基地 及建房 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：					性质：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
自然资源 机构意见	(盖章) 负责人： 年 月 日							
其他机构 意 见								
农业农村 机构审查 意 见	(盖章) 负责人： 年 月 日							
乡镇政府 审核批准 意 见	(盖章) 负责人： 年 月 日							

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。

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）有责任接受查验。
- 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 5

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	平方米
批准用地面积	平方米
其中：房基占地	
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。

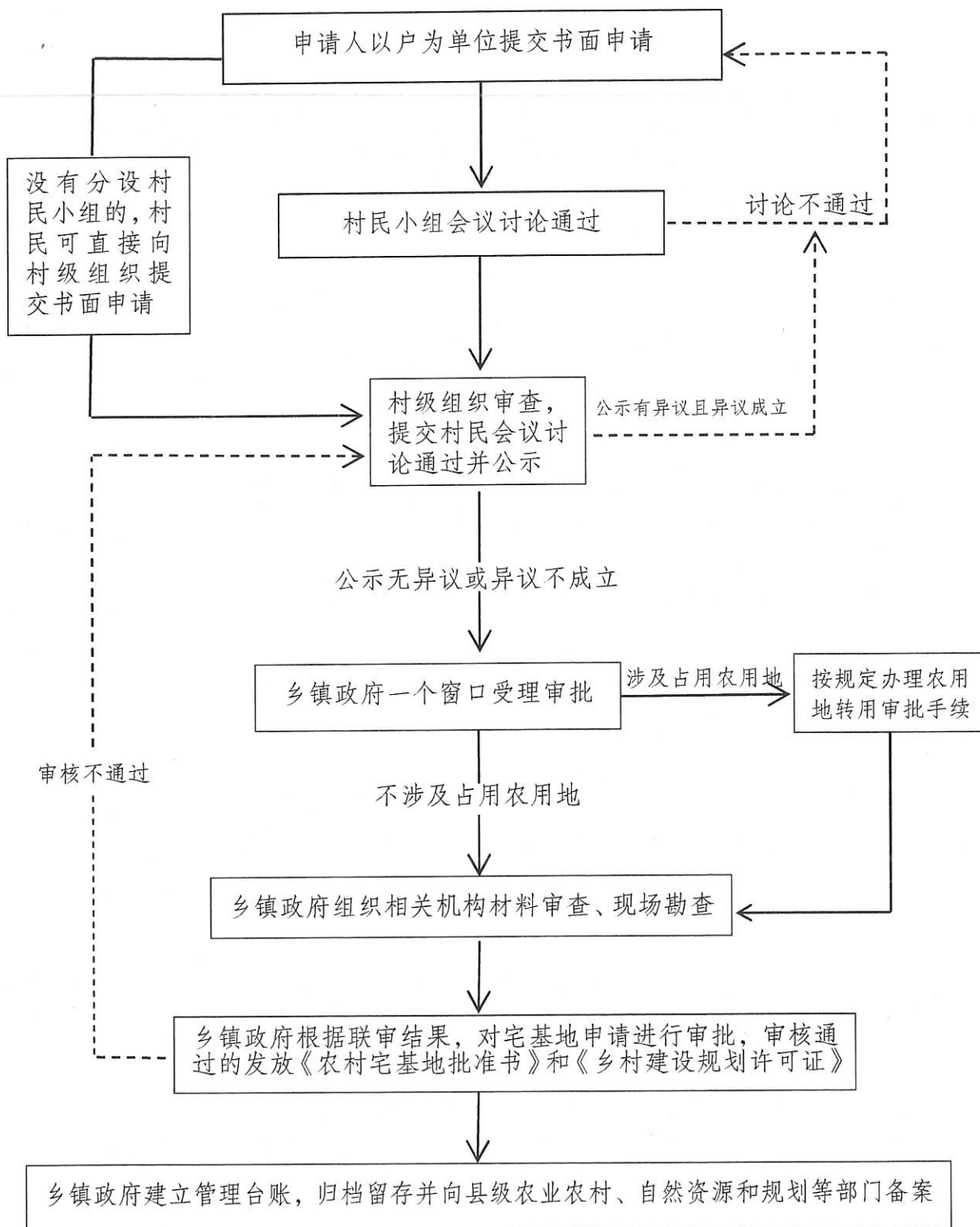
附件 6

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	
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				

附件 7

农村宅基地申请审批流程图



主办：市农业农村局

抄送：市委各部门，安阳军分区，省属驻安单位。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院。

安阳市人民政府办公室

2021年4月29日印发

