

新乡市人民政府文件

新政〔2021〕4号

新乡市人民政府 关于印发新乡市农村宅基地和村民自建住房 实施细则（试行）的通知

各县（市）、区人民政府，市人民政府各部门：

《新乡市农村宅基地和村民自建住房实施细则（试行）》经2021年8月11日市政府第71次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

新乡市人民政府

2021年8月20日

新乡市农村宅基地和村民自建住房 实施细则（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）等法律法规及相关文件要求，结合本市实际，制定本实施细则。

第二条 本实施细则所称农村宅基地，是指村民通过合法手续取得，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。

第三条 本实施细则适用于本市行政区域内农村宅基地管理和村民自建住房及其管理。

第四条 农村宅基地属于集体所有，村民对宅基地只享有资格权和使用权。宅基地的所有权、资格权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵占、买卖或者以其它形式非法转让。

第五条 农村宅基地使用应遵循节约和合理利用每寸土地，切实保护耕地的原则。宅基地划定严格按照国土空间规划和村庄规划，严禁擅自占用自留地、自留山建造住宅。

第六条 各县（市、区）成立农村宅基地和村民自建住房工作领导小组，负责本行政区域内农村宅基地和村民自建住房管理综合协调工作。

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，按照宅基地用地标准，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。

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。

第七条 村民委员会或村集体经济组织(以下统称村级组织)要按照宅基地相关制度，保障村民合法权益，确保宅基地分配使用公开、公平、公正。村民委员会负责宅基地统计、调查、申请、审核、申报等管理工作。村集体经济组织负责组织成员的认定，闲置宅基地和闲置住宅盘活利用等工作。

第二章 规划编制

第八条 以县为单位，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。合理确定村庄布局和规模，统筹县域村庄基础设施、公共服务设施布局，组织本行政区域村庄规划编制工作。

第九条 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。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。

第十条 一户村民只能拥有一处宅基地。按照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 平方米的标准规划、审批宅基地。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，要征得村级组织以及利益相关方的同意后，纳入村庄规划。

第三章 申请审批

第十一条 农村宅基地和村民自建住房申请人身份应为本村集体经济组织成员或户口在本村具有宅基地资格权的居民。

符合下列条件之一的村民，以户为单位提出宅基地申请：

- （一）农村居民户无宅基地的；
- （二）农村居民户除身边留一子女外，其他成年子女确需另立门户或已有宅基地低于分户标准的；
- （三）原宅基地影响规划，需要收回而又无宅基地的；
- （四）县级以上人民政府规定的其他条件。

符合下列条件之一的村民，可以申请原址翻建、改扩建、异址新建住房：

- （一）按照村庄规划调整宅基地，需要异址新建的；
- （二）现有住房属于危险房屋，需要原址翻建的；
- （三）现有住房因自然灾害等特殊情形造成灭失的，需要异址新建或原址翻建的；
- （四）改善住房条件，需要原址改扩建、翻建的；
- （五）法律、法规规定的其他情形。

本条第三款第（二）项所指危险房屋，是指经依法设立的房屋安全鉴定机构鉴定为 C 级或 D 级，不能满足正常使用要求的农村房屋。

第十二条 有下列情况之一的，不得安排宅基地用地：

- （一）出卖、出租或以其它形式非法转让房屋的；
- （三）一户一子（女）有一处宅基地的；
- （四）户口已迁出不在当地居住的；
- （五）年龄未满十八周岁的；
- （六）其他按规定不应安排宅基地用地的。

第十三条 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》。

第十四条 村民小组收到申请后，提交村民小组会议讨论。讨论通过后，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办理的，村民直接向村级组织提出申请。

第十五条 村级组织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。公示无异议或异议不成立的，由村级组织签署意见，与相关材料一并报乡镇政府。未通过的，由会议召集人告知申请村民未通过原因。

第十六条 要成立以乡镇政府主要领导为主任，农业农村、生态环境、自然资源和规划、住房和城乡建设等相关站所（室）负责人为成员的乡村规划建设委员会，下设办公室，负责辖区内农村宅基地审批和村民自建住房规划建设管理。乡镇要组建综合行政执法机构，发现和依法查处村民未批先建、违规建房等违法违规行为。

乡镇政府要建立一个窗口受理申请，收到村级申请后，乡村规划建设委员会办公室组织农业农村、自然资源、房屋建设管理等相关机构进行审查。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、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，出具联审联批意见并绘制宅基地坐标平面位置图。

第十七条 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、自然资源等部门备案。

第十八条 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。

第四章 风貌管控

第十九条 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。

第二十条 县级住房和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。

第二十一条 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。

第五章 建房管理

第二十二条 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。

第二十三条 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。

第二十四条 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。

第二十五条 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。

第二十六条 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。

第二十七条 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，乡镇政府要及时向上级政府及应急

管理、农业农村、自然资源、住房城乡建设等有关部门报告。

第二十八条 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。

第二十九条 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。

第六章 宅基地使用权流转、退出

第三十条 在保持宅基地集体所有权不变的前提下，村民在依法取得不动产登记证后，宅基地使用权可以通过转让、出租、互换等方式进行流转。村民房屋和宅基地使用权的转让、互换须经本人所在村村级组织批准，受让人必须是本集体经济组织成员，且本人（户）无宅基地。宅基地使用权人转让、出

租其宅基地使用权后，不得再向村级组织申请宅基地。

第三十一条 宅基地使用权流转的，按以下程序办理：

（一）申请。宅基地流转双方必须同时向村级组织申请，村级组织对流转双方的资格进行审查，经村民会议或村民代表会议同意后，由村级组织将申请流转双方的相关信息在本村内部公示5个工作日，无异议的，报乡（镇）审核。

（二）审核。乡（镇）在接到申请后，组织本级农业农村、自然资源和规划部门人员对宅基地流转进行调查，符合条件的，乡（镇）将审核结果予以公示，公示期不少于5个工作日。

（三）签订流转协议。经乡（镇）批准后，流转双方签订流转协议。

（四）转移登记。以转让、互换方式流转的，受让方按照转移登记的相关要求，到不动产登记机构申请转移登记。

第三十二条 农村宅基地使用权流转未经所在村级组织、乡（镇）批准的，其流转交易行为不受法律保护。

宅基地出租期限不得超过20年。

第三十三条 宅基地退出包括宅基地自愿有偿退出和无偿退出两种方式。

宅基地自愿有偿退出的补偿标准由村级组织根据实际情况与宅基地使用权人协商确定或委托有资质的评估机构评估后村级组织研究确定并公示。

第三十四条 宅基地有偿退出的补偿费用，由村级组织按

照《中华人民共和国村民委员会组织法》的相关规定进行集体表决后，从村级组织财务中列支。

第三十五条 对村内无主、绝亡户的宅基地或房屋，经村级组织公示 3 个月无异议的，由村级组织无偿收回。

第三十六条 退出收回宅基地的，经所在村级组织、乡（镇）批准，并报经原批准用地的人民政府批准后，由宅基地使用权人或村级组织持相关批准手续到当地不动产登记机构办理注销登记。退出收回的宅基地，由村级组织统一调配安排使用，首先预留一定面积用于宅基地，其余可按村庄规划用于发展农村二、三产业或组织复垦。

第七章 闲置宅基地利用

第三十七条 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。

第三十八条 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。

第八章 监督管理

第三十九条 建立市级指导、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。各级农业农村、自然资源、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，乡镇政府要落实巡查、报告和监督管理责任。

第四十条 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。

第四十一条 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。村级组织要加强日常巡查，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政府报告。

第四十二条 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。

第四十三条 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。

第九章 附 则

第四十四条 纳入城区规划的村庄,不再纳入农村宅基地管理范围。

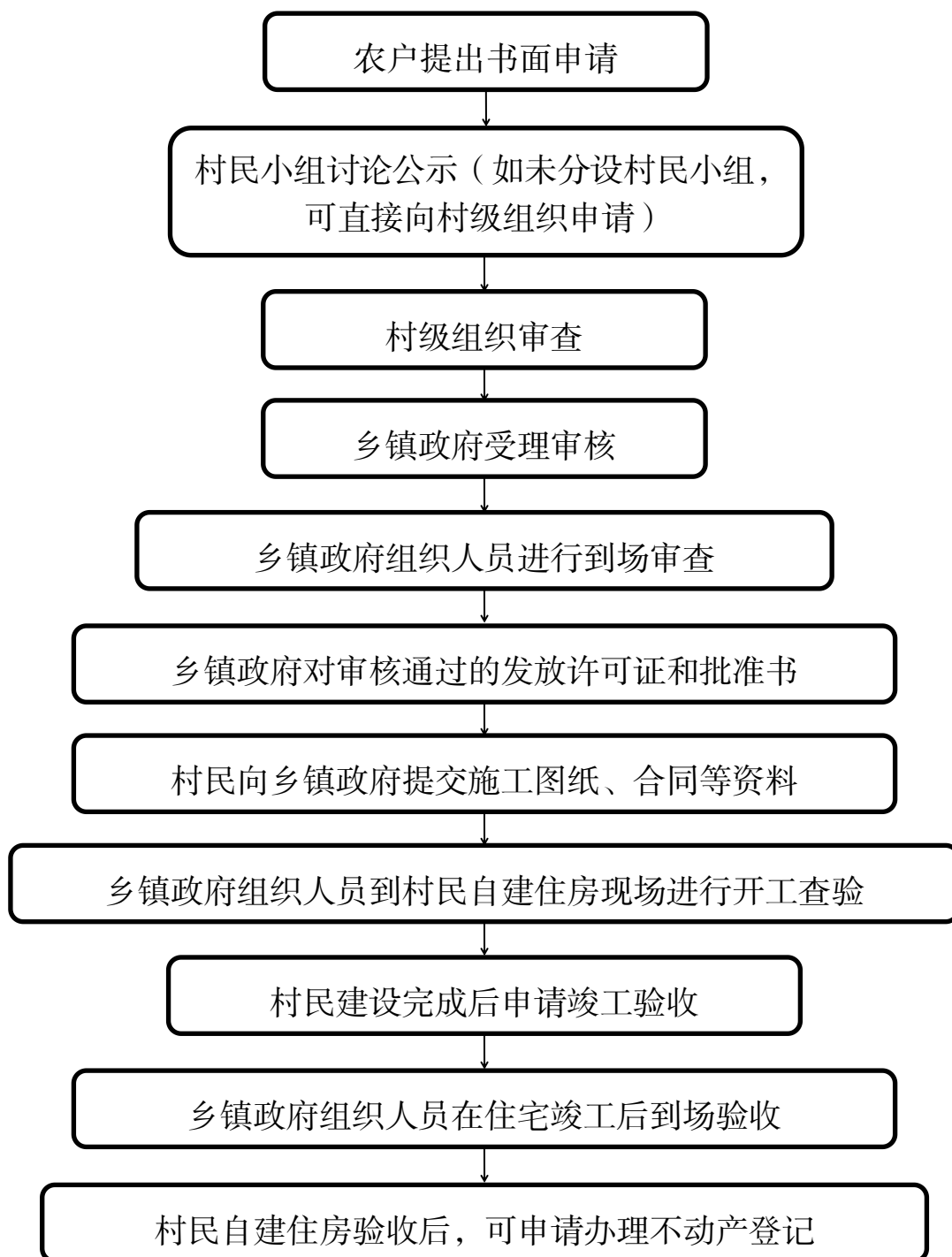
第四十五条 本实施细则由市农业农村局、市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局、市市场监督管理局负责解释。

第四十六条 本实施细则自印发之日起试行。

- 附件:
1. 农村宅基地和村民自建住房申请流程图
 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. 农村宅基地和村民自建住房(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

农村宅基地和村民自建住房申请流程图



附件 2

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	m ²		建筑面积	m ²		权属证书号		
	现宅基地处置情况	1. 保留 (m ²); 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	m ²		房基地面积	m ²				
	地址								
	四至	东至:		南至:		建房类型: 1. 原址翻建 2. 改扩建 3. 异址新建			
		西至:		北至:					
	地类	1. 建设用地 2. 未利用地 3. 农用地 (耕地、林地、草地、其它_____)							
	住房建筑面积	m ²		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	申请人: _____ 年 月 日								
村民小组意见	负责人: _____ 年 月 日								
村集体经济组织或村民委员会意见	(盖章) 负责人: _____ 年 月 日								

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、街道）_____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，按照建筑设计图纸施工，在批准后_____月内建成并使用；

3. 新住房建设完成后应拆旧的，按照规定_____日内拆除旧房，并无偿退出原有宅基地，交由村级组织安排使用。

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 4

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	宅基地面积	m ²	房基占地面积	m ²	地址	
准宅 基地	四至	东至： 南至：		性质： 1. 原址翻建 2. 改扩建 3. 异址新建		
		西至： 北至：				
及建 房情 况	地类	1. 建设用地 2. 未利用地 3. 农用地（耕地、林地、草地、其它_____）				
	住房建筑面积	m ²	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。

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

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

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

农村宅
农村宅基地批准书 (存根)

备注

基地批准书

农宅字 _____ 号

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 位数字表示街道(地区) 办事处、镇、乡(苏木), 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(区、市) 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

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	m ²	实用宅基地面积	m ²
批准房基占地面积	m ²	实际房基占地面积	m ²
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(签字): _____ 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	(盖章)		

	负责人: _____ 年 月 日
备注	

农村宅基地和村民自建住房验收意见表

主办：市农业农村局

督办：市政府办七科

抄送：市委各部门，新乡军分区。

市人大办公室，市政协办公室，市法院，市检察院。

新乡市人民政府办公室

2021年8月23日印发

