

舞阳县人民政府办公室文件

舞政办〔2021〕23号

舞阳县人民政府办公室 关于印发舞阳县农村宅基地和村民自建住房 实施细则（试行）的通知

各乡镇人民政府，县政府各部门，直属及驻舞各单位：

《舞阳县农村宅基地和村民自建住房实施细则（试行）》已经县政府第87次常务会议研究同意，现印发给你们，请结合实际认真抓好贯彻落实。



舞阳县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 目的和依据

为了切实规范我县农村宅基地和村民自建住房管理，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》《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》（农经发〔2019〕6号）《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，结合我县实际，制定本细则。

第二条 适用范围

本县行政区域内农村村民在集体所有土地上新建、改建、扩建和翻建住房（以下统称“村民建房”）及其监督管理，适用本细则。

第三条 有关用语的含义

本细则中下列用语的含义：

（一）农村村民，是指具有本县居民户口的农村集体经济组织成员，以及经村民委员会认定享有宅基地申请资格的人员。

（二）农村宅基地，是指农村村民通过合法手续取得土地用于建造住宅及其附属设施的集体建设用地，包括住房、附属用房和院落等用地。

(三)农村住房,是指农村村民在其宅基地上建设的住宅房屋。

第四条 基本原则

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。宅基地使用应当遵循一户一宅、节约用地、保护耕地的原则,村民建房应当符合安全适用、美观有序、生态环保的原则,体现历史文化、地域特色和乡村风貌。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建造住宅。

第五条 部门及乡镇人民政府管理职责

县农业农村局负责本县农村宅基地改革和管理有关工作。负责指导宅基地分配、使用、流转和宅基地合理布局、用地标准,指导闲置宅基地和闲置农房利用工作。组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查,及时将村民新增宅基地占用农用地需求通报县自然资源局。

县自然资源局负责国土空间规划、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宅基地用地规模和布局,安排至少5%的建设用地指标保障村民住宅用地,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。

县住房和城乡建设局依法履行村民自建住房建设质量安全行业管理工作,加强农村自建住房风貌管控工作,对农村住房建设实施质量安全监管,负责农村建筑工匠技能培训和日常监

管。组织编制农村建筑设计图集和通用图纸，无偿提供并指导村民选择使用。

县市场监督管理局、县应急管理局、县交通运输局等部门按照各自职责，负责本县农村宅基地和住房建设的相关管理工作。

乡镇政府成立乡镇规划委员会，负责本行政区域村民住宅建设管理，乡镇规划委员会下设办公室，履行宅基地审批和管理职责，对村民住宅建设的质量安全和违法行为进行监管，办公室设立一个审批窗口，统一受理宅基地审批事项，乡镇农业农村、自然资源等部门按分工配合做好农村宅基地审批“三到场”工作。乡镇政府要加强农村建房安全监管，要明确质量安全监管人员，对本乡镇村民自建住房质量和安全进行监管，也可以采取购买服务，外聘专业人员等形式，委托符合条件的第三方机构实施监管。乡镇政府要全面落实乡镇综合行政执法改革要求，组建规格为副科级、人员 10 人以上的综合执法队伍，配备满足工作需要的执法装备，综合执法队伍要加强日常巡查，负责发现和依法查处违法用地、未批先建、违规建房等违法违规行为，对没有按图纸建设或没有按合同施工的行为，立即制止，及时纠正。同时做好农村宅基地现状和需求情况调查上报工作，及时掌握农村宅基地需求和村民自建住房管理动态。

第六条 村级组织职责

村级组织（村民委员会或农村集体经济组织）要按照宅基地管理的相关制度，负责审查村民自建住房申请材料是否真实

有效（包含村民申请的理由、拟用地位置和面积、建房标准、相邻权利人意见等），保障村民合法权益，确保宅基地分配使用公开、公平、公正；负责宅基地统计、调查、申请、审核、申报等管理工作；负责组织成员的认定，闲置宅基地和闲置住宅盘活利用等；负责对农村住房建设中的违法用地、违法建设行为及时劝阻，并向乡镇人民政府报告。

第七条 公开办事制度

县农业农村局、县自然资源局、县住房和城乡建设局、乡镇人民政府应当实行公开办事制度，将农村宅基地和住房建设的申请条件、审批程序、审批时限、审批权限等相关规定、流程图和年度用地计划进行公开。

第二章 规划管理

第八条 规划编制

按照先规划后建设、不规划不建设的原则，农村宅基地和村民自建住房管理工作要与全县国土空间规划、人居环境整治工作、生态农业乡镇建设和乡村振兴战略充分结合，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。在深入研究村庄人口变化、区位条件和发展趋势的基础上，统筹并合理安排我县村庄布局和宅基地用地规模，改善农村村民居住环境和条件，并向社会公开。经依法批准的县、乡国土空间总体规划、村庄规划，是农村宅基地审批和住房建设管理的法定依据，未经法定程序不得修改。凡未进行村庄规划的村，不予办理宅基地审批手续。

第九条 乡村建设规划许可证

村民建房应当尽量使用原有的宅基地和村内空闲地，严格控制占用耕地，严禁占用永久基本农田和公益林地，不得在地质灾害隐患点选址建房。在村庄规划区内农村村民使用原有宅基地或者村内空闲地进行住宅建设的，应向村级组织提出申请，经村级组织同意后报乡镇人民政府。经审查符合规划的，乡镇人民政府应当自接到申请之日起10个工作日内核发《乡村建设规划许可证》。

在村庄规划区内进行农村村民住宅建设，确需占用农用地的，应当依照《中华人民共和国土地管理法》有关规定办理农用地转用审批手续后，由乡镇人民政府核发《乡村建设规划许可证》。

农村村民取得《乡村建设规划许可证》后，方可办理农村宅基地审批手续。

第三章 宅基地和建房审批

第十条 农村宅基地用地标准

农村村民一户只能拥有一处宅基地，人均耕地少于 667 平方米的，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，新批宅基地面积不得超过 167 平方米。

乡镇人民政府在核发《农村宅基地批准书》时，应当注明新房竣工后限期收回原有宅基地的内容。

第十一条 申请宅基地条件

符合下列条件之一的农村村民，可以申请宅基地用地：

- (一) 农户无宅基地的；
- (二) 农户除父母身边留一子女外，其他成年子女确需另立门户而已有的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) 法律、法规规定的其他情形。

有下列情况之一的，不得安排宅基地用地：

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

第十二条 申请建房条件

符合下列条件之一的农村村民，可以申请新建、改建、扩建和翻建住房：

- (一) 按照村庄规划需要新建的；

(二) 原有住房属于危险住房，需要异址新建或者在原址翻建的；

(三) 原有住房因自然灾害等原因灭失，需要异址新建或者在原址翻建的；

(四) 改善住房条件，需要原址改建、扩建、翻建的；

(五) 法律、法规规定的其他情形。

前款中的危险住房，是指根据我国危险房屋鉴定标准的有关规定，经具有资质的专业机构鉴定危险等级属 C 级或 D 级，不能保证居住和使用安全的住房。

第十三条 村民小组、村委会审查程序

农村村民申请宅基地和建房的，应当以户为单位向村民小组提交下列材料：

(一) 《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》和《农村宅基地使用承诺书》；

(二) 申请人的身份证及户口簿；

(三) 申请在原址改建、扩建、翻建住房的，需提交原宅基地使用证明；申请异址新建住房的，需提交原宅基地使用证明和同意退出原宅基地承诺书，除分户居住或其它不需拆除原宅基地上建筑物的情形外，需提交限期拆除其地上建筑物并交还农村集体经济组织使用的承诺书；

(四) 村民小组收到宅基地和建房申请后，应当进行资格审查。符合条件的，应当自收到申请后 10 个工作日内提交村民小组全体户代表或村民代表会议讨论，经到会人员的过半数同

意后，将申请理由、拟用地位置和面积、选择的建筑图形、拟建房层数、高度和面积等情况在本小组或村委会公示，公示期不少于7个工作日。公示无异议或异议不成立的，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。

村级组织对村民小组提交的材料是否真实有效，拟用地建房是否符合村庄规划、是否征求了用地建房相邻权利人意见等进行审查。审查通过的，由村级组织签署意见，报送乡镇人民政府。没有设立村民小组或村民小组集体土地由村级组织统一管理的，村民可直接向村级组织提出申请，经村民代表会议讨论通过并在本村级组织范围内公示不少于7个工作日后，由村级组织签署意见，报送乡镇人民政府。

第十四条 行政审批程序

农村宅基地和建房审批实行一个窗口对外受理、多部门内部联动运行的联审联办机制。乡镇人民政府在便民服务中心设立农村宅基地用地建房联审联办窗口，负责受理农村宅基地申请。乡镇人民政府和各有关部门应当充分利用政府政务服务平台进行网上审批，让数据多跑路、村民少跑路。

乡镇人民政府在收到村级组织申请的10个工作日内，组织乡镇农业农村、自然资源、住房和城乡建设等部门按照各自职责进行联合审查。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、是否选择建筑图纸等。

乡镇自然资源部门负责审查用地建房是否符合国土空间规划、用途管制要求和地质条件是否符合建房要求。涉及占用农

用地的，应先办理农用地转用审批手续。涉及林业、水利、电力等部门的，乡镇人民政府应当及时征求意见，并填写《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》。农业农村部门负责审查申请人是否符合申请条件、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（规划许可）申请是否通过村级组织审核公示等，并综合各有关部门意见提出审批建议。

乡镇人民政府应当根据联审意见，自接到申请之日起10日内对村民宅基地申请和选择的建筑图纸进行审批，核发《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》，涉及农用地转用的除外。乡镇人民政府在核发《农村宅基地批准书》时，应当核定竣工期限。村民建房的竣工期限一般为1年，最长不得超过2年。异址建房的，应当注明新房竣工后收回原有宅基地的期限。

第十五条 审批结果公开

乡镇人民政府和村级组织应当及时公布农村宅基地和建房规划许可的审批结果，接受群众监督。

第十六条 档案资料管理

乡镇人民政府要建立宅基地用地建房审批管理台账，有关资料归档留存，定期将审批情况报县农业农村局、县自然资源局备案。

第四章 建设管理

第十七条 农村住房设计规范

一户村民只能拥有一处宅基地，乡镇政府要依据建房面积

标准在村庄规划中对村民自建住房建设标准作出统一安排，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及利益方的同意后，纳入村庄规划，经乡镇政府严格依照《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《建设工程安全生产管理条例》等法律法规有关规定审查，审查通过后村民必须选择具备资质的施工单位进行施工。

县住房和城乡建设局应当结合自然地理环境、传统文化、村民居住生活习惯和经济承受能力，组织编制功能现代、风貌乡土、成本经济、结构安全、绿色环保的宜居型示范农房建筑图集和设计图纸，无偿提供并指导农村村民选择使用。

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、结构专业的注册人员进行设计并出具施工图纸，自行设计的图纸必须经乡镇审核把关。

第十八条 定位放线

农村村民取得《农村宅基地批准书》《乡村建设规划许可证》后，向乡镇政府提交住房设计图纸、施工合同、施工人员信息、质量安全承诺书等。乡镇人民政府应当在10个工作日内，组织乡镇农业农村、自然资源、城建、村级组织等到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置。定位放线后，方可开工建设。

第十九条 施工要求

村民建房应当选择具有相应资质的施工单位或农村住房建设施工队伍。每支施工队伍原则上不少于8人，其中建筑工匠不少于60%，应当配备经过培训的技术员、质量员、安全员等主要工种的建筑工匠（可以兼职）。

县住房和城乡建设局负责制定农村建筑工匠管理办法，对辖区内的农村建筑工匠开展登记备案制度，加强建筑工匠培训及管理，提高建筑工匠施工技术和安全意识。各乡镇人民政府根据当地需求，组建不少于3支农村住房建设施工队伍，报县住房和城乡建设局备案。

开工前，建房村民应当与确定的施工单位或已报备的施工队伍签订《农村住房建设施工合同》，明确双方的权利、义务，约定农村住房保修期限和保修责任。施工单位或施工队伍到乡镇农村宅基地用地建房联审联办窗口凭《农村住房建设施工合同》领取村民选定的房屋建筑施工图纸。县住房和城乡建设局负责制定《农村住房建设施工合同》示范文本。

第二十条 质量和安全生产管理

施工单位或施工队伍对农村住房建设的施工质量和安全负责，应当按照设计图纸、施工技术标准和操作规程施工；在施工中采取安全施工措施，及时发现和消除施工、消防等安全隐患。村民建房应当使用符合国家和省规定标准的建筑材料、建筑构（配）件和设备。鼓励使用绿色节能建筑材料、技术，采用装配式建筑。

县住房和城乡建设局负责制定农村住房建设质量安全管理

制度，对法定职责范围内农村住房建设质量安全实施监管，指导乡镇人民政府做好农村住房质量安全管理工作。乡镇人民政府履行对本辖区内农村住房建设质量安全的监管职责。以乡镇为单位，建立监理和技术员队伍，对施工进行监理或检查，排查村民住房建设安全隐患。

第二十一条 竣工验收

村民建房竣工后，应当申请乡镇人民政府进行竣工验收。乡镇人民政府应当收到申请5个工作日内，组织乡镇农业农村、自然资源、城建、施工方负责人、技术人员等进行验收，实地检查村民是否按照批准面积、四至等要求使用宅基地，是否按照批准面积和规划要求建设住房，房屋建设质量是否合格，并出具《农村宅基地和村民自建住房验收意见表》。验收合格的村民，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可向县自然资源局申请办理不动产登记。

农村村民按规划异地实施建房的，应当在新房竣工后1个月内拆除原宅基地上的建筑物、构筑物和其他附着物。原宅基地由村级组织依法收回盘活利用，或由乡镇人民政府及时组织整理或者复垦。

第五章 法律责任

第二十二条 监督检查

县政府要依法组织开展农村用地建房动态巡查，及时发现

和处置涉及宅基地使用和建房规划的各类违法违规行为。县农业农村局负责对违反农村宅基地管理法律、法规的行为进行监督检查。

县农业农村局、自然资源局、住房和城乡建设局应当依据法定职责建立违法用地、建筑施工投诉举报受理制度和信息共享机制，设立投诉举报电话、信箱、电子邮箱等，依法开展监督检查，发现有违反法律法规行为的，及时进行查处，并将受理的不属于本部门职权范围内的农村宅基地违法用地、违法建设等相关违法违规线索及时移交，形成执法合力。县住房和城乡建设局应当指导乡镇人民政府落实农村住房质量安全监督管理职责，建立安全巡查制度，开展农村住房安全排查，并将排查发现的违法违规线索进行移交。乡镇人民政府负责对本辖区内村民建房活动进行日常巡查和监督检查，发现有违反有关规定行为的，应当及时查处。依法无权查处的，应当及时向县农业农村局、自然资源局、住房和城乡建设局报告。

第二十三条 违反规划管理的法律责任

在村庄规划区内，未依法取得《乡村建设规划许可证》或者未按照《乡村建设规划许可证》的规定进行农村住房建设的，由乡镇人民政府依据《中华人民共和国城乡规划法》的有关规定，责令停止建设、限期改正，逾期不改正的，可以拆除。在县城、乡镇总体规划确定的中心城区、镇区范围内，未依法取得《建设工程规划许可证》或未按照《建设工程规划许可证》的规定进行农村住房建设的，由县自然资源局依据《中华人民

共和国城乡规划法》的有关规定进行查处。

第二十四条 非法占用土地的法律责任

擅自在耕地上建住宅的，由乡镇人民政府和县自然资源局责令限期改正并处罚款，构成犯罪的依法追究刑事责任。擅自在耕地上建住宅以外的房屋的，由县自然资源局依法履行监督检查和行政处罚。

农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建住宅的，由乡镇人民政府责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用的土地上新建的房屋。超过批准面积标准的土地，按非法占用土地处理。

新房竣工后，不按规定拆除原有房屋、退还宅基地的，按非法占用土地处理。

第二十五条 违反建设质量安全的法律责任

建房村民、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。

第二十六条 超期建设的法律责任

经批准的宅基地划定后，超过1年未开工建设或超过2年未申请竣工验收的，经村级组织报乡镇人民政府批准后，注销《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》，收回宅基地使用权。

第二十七条 执法者违法违规行为的追究

县人民政府有关部门和乡镇人民政府及其工作人员应当依法履行职责，严格依照法定程序办理农村宅基地和建房规划许

可手续，不得假借各种名义收取费用。

县人民政府有关部门和乡镇人民政府及其工作人员违反规定，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、收受贿赂、侵害农村村民合法权益的，由有关部门或纪检监察机关依法给予行政处分或政务处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附则

第二十八条 应用解释部门

本实施细则的具体应用问题由县农业农村局会同县自然资源局、县住房和城乡建设局进行解释。

第二十九条 施行日期

本细则自公布之日起实施。之前我县制定的农村宅基地和住房建设管理相关文件与本实施细则不一致的，按照本细则执行。

抄送：县委各部委，人大常委会办公室，县政协办公室，县人武部，县法院，县检察院。

舞阳县人民政府办公室

2021年7月21日印发
