

汝州市人民政府
关于印发汝州市农村宅基地和村民自建住房
管理办法（试行）的通知

汝政〔2023〕12号

各乡镇人民政府，市政府各部门，各街道办事处：

《汝州市农村宅基地和村民自建住房管理办法（试行）》已经市政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

2023年3月28日

汝州市农村宅基地和村民自建住房
管理办法（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》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国

和国建筑法》及《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）、《平顶山人民政府办公室关于贯彻落实河南省农村宅基地和村民自建住房管理办法（试行）的通知》（平政办明电〔2021〕23号）等法律、法规和政策规定，结合我市实际，特制定本办法。

第二条 本办法适用于我市行政区域内农村宅基地管理和村民自建住房及其管理。

第三条 各单位要按照法定职能，理顺监管体系，压实监管责任，既各司其职，又协调配合，形成监管合力，依法做好农村宅基地用地建设申请、审批、监管、执法等全程管理工作。

市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、违法用地查处等管理制度，完善宅基地用地标准，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市自然资源和规划局；参与编制国土空间规划和村庄规划。

市自然资源和规划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。

市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、街道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。

市市场监管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。

各乡镇、街道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。成立规划委员会，负责辖区宅基地审批、使用、执法和农村建房质量全过程监管等工作。

第四条 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、节约用地、因地制宜、保障安全的原则，体现汝州历史文化、地域特色、传统民居和乡村风貌。

第二章 规划编制

第五条 市自然资源和规划局负责组织编制市域村庄分类和布局规划，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，合理确定村庄布局和规模，统筹全市村庄基础设施、公共服务设施布局，指导各乡镇、街道开展村庄规划编制工作。

第六条 严格实施建设管控，按照“先规划后建设、不规划不建设”的原则。乡镇、街道依据国土空间规划，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，并报市政府审批。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。

市农业农村局每年要对各乡镇、街道上报的农村宅基地新增用地需求及占用农用地情况进行统计汇总，并及时通报给市自然资源和规划局；市自然资源和规划局要在年度土地用地计划中，按照能够满足合理宅基地需求的原则，安排农村村民宅基地用地计划指标。市农业农村局根据市自然资源和规划局确认的宅基地年度用地计划，对各乡镇、街道的宅基地用地指标进行分解。各乡镇、街道依据市农业农村局下发的用地指标，开展宅基地用地审批工作。

第七条 严格落实“一户一宅”，即一户村民只能拥有一处宅基地。结合我市实际，城镇郊区和人均耕地 667 平方米以下的平原地区，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。在村庄规划中对村民自建住房标准做出统一安排，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相关方的同意后，纳入村庄规划。要严格按照批准面积和建房标准建设

住宅，禁止未批先建、超面积占用宅基地。

第三章 宅基地申请审批

第八条 严格资格审查。农村村民有下列情形之一的，可以以户为单位申请宅基地：

- (1) 农村村民无宅基地的；
- (2) 农村村民除身边留一子女外，其他成年子女确需另立门户而已有宅基地低于分户标准的；
- (3) 原宅基地影响乡（镇）村建设规划，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) 上级政府对农户申请宅基地条件有其他规定的。

第九条 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，并填写《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》。

第十条 村民小组收到申请后，提交村民小组会议讨论通过后，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。

第十一条 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在本小组和本村范围内同时进行公示，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、街道；未通过的，由会议召集人告知申请村民未通过原因。

第十二条 乡镇、街道要建立一个窗口受理申请，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。

收到村级申请后，乡镇、街道宅基地办理机构组织农业农村、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、宅基地和建房申请是否经过村组审核公示等。自然资源和规划机构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；对涉及占用农用地的，是否办理了农用地转用审批手续等。涉及林业、水利、电力、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。

第十三条 根据各相关机构联审结果，由乡镇、街道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。暂时没有编制村庄规划的，可按照市、乡级国土空间规划中明确的村庄国土空间用途管控规划和建设管控要求，核发《乡村

建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》，并按照建设管控要求和使用条件，规范村民住宅建设行为。乡镇、街道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，并将审批情况报市农业农村局、自然资源和规划局等部门备案。经审批的宅基地划定后，超过一年未建房的，由乡镇、街道注销审批过的各种文书，收回土地使用权，仍需建房的需重新申请审批。凡是村内闲置宅基地未退腾到位的，一律暂停新宅基地审批。

第十四条 村民申请宅基地的条件和乡镇、街道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

第十五条 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。

第十六条 市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。各乡镇、街道要引导辖区村民委员会将风貌管控要求纳入村规民约，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，确保新建住房建筑风格、色彩、选材能够彰显地方文化特色。

第五章 建房管理

第十七条 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、街道提交施工图纸、施工合同、施工人员信息、质量安全承诺书等资料，乡镇、街道要在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、街道审查符合开工条件的，要严格执行《中华人民共和国建筑法》《建设工程安全生产管理条例》《建筑工程质量管理条例》《房屋建筑和市政基础设施工程质量监督管理规定》《河南省房屋建筑和市政基础设施工程质量监督管理实施办法》等法律、法规有关规定，纳入工程质量安全监管范围。

第十八条 村民自建住房可选用市政府提供的村民自建住房建筑图集和设计图纸，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、街道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。

第十九条 市住房和城乡建设局要建立建筑工匠培训制度并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。

第二十一条 同意村民自建住房开工建设的，乡镇、街道要在5个工作日内组织相关机构进行现场开工查验，实地丈量批放，确定建房位置，建立宅基地放线详细资料台账；村民自建住房未经现场开工查验的，不得开工。

第二十二条 乡镇、街道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、街道要及时向市政府及应急管理、农业农村、自然资源、住房城乡建设等有关部门报告。

第二十三条 乡镇、街道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，允许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，按照新建住房程序进行审批和监管。

第二十四条 村民自建住房完工后，要向乡镇、街道申请竣工验收。乡镇、街道接到申请后，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 闲置宅基地利用

第二十五条 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。

第二十六条 按照“宜林则林、宜园则园、宜开发则开发、

宜生态则生态”原则，鼓励乡镇、街道采取整理、复垦、复绿等方式，积极稳妥开展农村闲置宅基地整治，整治出的土地优先用于满足农民新增宅基地需求、村庄建设和乡村产业发展。对宅基地退出后复垦为耕地的，由市自然资源和规划局组织有关部门验收合格后，可享受政府奖补资金；对腾退出不宜复垦的宅基地，开展“一宅变四园”（果园、菜园、花园、游园）建设。

第二十七条 各乡镇、街道要因地制宜选择适合本地实际的闲置住宅盘活利用模式，可利用闲置住宅发展符合乡村特点的村史馆、图书室、活动室等村民活动场所；农村集体经济组织及其成员、返乡人员等可采取自营、出租、入股、合作等多种方式利用闲置住宅发展休闲农业、乡村旅游、餐饮民宿、文化体验、创意办公、电子商务等新产业新业态，以及农产品冷链、初加工、仓储等一二三产业融合发展项目，拓宽农村村民增收渠道。闲置住宅的租赁要严格遵守相关法律规定，租赁合同期限不得超过二十年。合同到期后，双方可另行约定。

第二十八条 村民新增住宅用地应充分利用原宅基地、村内空闲地和村周边丘陵坡地。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。

第七章 监督管理

第二十九条 建立市级主导、乡级主责、村级主体的农村宅

基地和村民自建住房管理机制。市农业农村、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、街道农村宅基地管理和村民自建住房工作的指导。要建立农村宅基地和村民自建住房联席会议制度等长效管理机制，乡镇、街道要落实审批、巡查、报告和监督管理责任。

第三十条 市财政局要将农村宅基地用地改革和管理及执法等工作经费列入年度财政预算，各乡镇、街道也要列出专项资金，加强资金保障，确保农村宅基地调查、宣传、培训、执法等工作能够有序开展。

第三十一条 市融媒体中心、各乡镇、街道要通过广播、网络、宣传标语、发放政策手册等多种形式，开展全方位宣传，市农业农村局要加强对乡、村、组干部和具体工作人员的培训和指导，真正让农民了解政策，营造全市农村宅基地和村民自建住房管理工作的浓厚氛围。

第三十二条 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。

第三十三条 村级组织在乡镇、街道的指导下，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、街道报告。

第三十四条 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。

第三十五条 乡镇、街道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。

第八章 附 则

第三十六条 本办法自印发之日起试行。

- 附件：
1. 汝州市农村宅基地改革和管理工作领导小组
 2. ____乡（镇、街道）____村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. ____乡（镇、街道）____村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. ____乡（镇、街道）____村农村宅基地和村民自建住房放线卡

8. _____乡（镇、街道）_____村农村宅基地和村民自建住房验收意见表

附件 1

汝州市农村宅基地改革和管理工作领导小组

组 长：韩春晓（市委副书记、市长）

副组长：刘国朝（市委常委、常务副市长）

李鑫琪（市政府副市长）

陈振军（市政府党组成员、市政协副主席）

朱同正（市政府党组成员）

成 员：刘均莹（市农业农村局局长）

杨景山（市自然资源和规划局党组书记）

王国强（市住房和城乡建设局局长）

韩增群（市财政局局长）

刘建青（市水利局局长）

范强立（市市场监督管理局局长）

薛通文（市林业局局长）

梁帅军（市交通运输局局长）

裴军芳（市融媒体中心主任）

陈卫东（国网汝州市供电公司总经理）

各乡镇街道行政正职

领导小组下设办公室，办公室设在市农业农村局，刘均莹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、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，在批准后_____月内建成并使用；

3. 迁址新建住房完成后，按照规定_____日内拆除旧房，并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 4

__乡（镇、街道）__村农村宅基地和村民 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	东至：_____		南至：_____		性质：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	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					
农业农村 机构审查 意见	(盖章) 负责人：_____年 月 日					
其他机构 意见						
乡镇政府 （街道办 事处）审 核批准意 见	(盖章) 负责人：_____年 月 日					

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	
<p>遵守事项</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	

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

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

__乡（镇、街道）__村农村宅基地和村民 自建住房放线卡

户主姓名		宅基地位置	
乡村建设规划许可证号			
农村宅基地批准书号			
乡镇审批文号			
批准时间	年 月 日	批准面积	m ²
实放面积	长	米	
	宽	米	
	面积	平方米	
四至情况	东至		西至
	南至		北至
原有宅基地处理意见			
乡（镇、街道） 放线人员及 放线时间	放线时间： 年 月 日		

附件 8

__乡（镇、街道）__村农村宅基地和村民 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			

<p>竣工 平面 简图 (标 注长 宽及 四至)</p>	
<p>备注</p>	

