

洛宁县人民政府办公室

关于落实农村宅基地和村民自建房管理工作的 通 知

各乡镇人民政府、县人民政府各部门、各相关单位：

根据《河南省人民政府关于印发河南省农村宅基地和村民自建房管理办法（试行）的通知》（豫政〔2021〕4号）、《中共洛阳市委农村工作领导小组关于贯彻落实河南省农村宅基地和村民自建房管理办法的通知》（洛农领办〔2021〕5号）等文件精神，为加快推进我县农村宅基地管理与改革工作，结合我县实际，现就此项工作有关事项通知如下：

一、切实做好部门工作职能转换、乡镇政府管理职能承接

按照机构改革后职能职责划分和《中华人民共和国土地管理法》要求及上级文件精神，各职能部门和各乡镇人民政府要进一步理顺监管体系，压实监管责任，各司其事、协调配合，依法做好农村宅基地用地建设申请、审批、监管、执法、纠纷的调处等全程管理工作。

县农业农村局：负责农村宅基地管理与改革工作，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；组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查，编制年度宅基地

用地计划并通报县自然资源局；参与编制国土空间规划和村庄规划。

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，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；对居民建房的建筑高度、层高、正负零控制点、建筑进深及消防通道预留等进行具体指导；加强村民自建房风貌规划；办理农村宅基地和房屋不动产登记。

县住房和城乡建设局：依法履行村民自建房建设质量安全行业管理职能，指导镇政府对村民自建房建设质量安全进行监管；负责根据每个村庄的山水格局和自然脉络，顺应村庄地形地貌、河湖水系等自然环境，确定能够延续村庄传统街巷肌理和建筑布局的农村住房建筑风貌定位，通过专业设计或引导村民使用住建部门推荐的 20 套建房设计图集进行建设，确保新建住宅建筑风格、色彩、选材能够突出地方文化特色；负责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。

乡镇人民政府：负责本辖区宅基地审批和村民自建房建设管理，承担村民自建房质量安全属地管理责任，对宅基地申请、审批、使用全程监管；落实宅基地申请审查到场、批准后丈量批放

到场、住宅建成后核查到场等“三到场”要求；负责对辖区宅基地用地的执法监管工作，建立农村宅基地动态巡查制度，及时发现和处置涉及宅基地使用的各类违法行为，防止产生新的违法违规占地现象；做好涉宅基地纠纷的调处和隐患排查化解工作。

村级组织：村级组织要在乡镇政府的指导下，制定完善本村宅基地民主管理办法，严格按照要求对农村村民建房申请进行审查。负责对涉及宅基地的意见或投诉举报进行调处，并出具书面意见。加强对农村宅基地建设的巡查、监管，建立村级宅基地协管员和动态巡查制度，对未依法取得用地和规划建设合法审批手续，或者未按批准内容进行建设的，应及时采取措施予以制止，并报乡镇相关部门处理。

二、加强村庄规划和乡镇国土空间规划编制用途管控

（一）严格实施村庄规划。各乡镇人民政府要牢固树立“规划即法”意识，宅基地的选址及规模应符合经依法批准的村庄规划，未经法定程序不得擅自修改村庄规划。村庄规划批准实施之前，在与生态保护红线及现行的乡级土地利用总体规划不冲突的情况下，宅基地规划管理可参考现行乡镇土地利用规划、乡镇主体规划、美丽乡村规划等规划，实行一事一议制度，确保与即将编制的“多规合一”实用性村庄规划做好衔接。

（二）强化土地用途管控。农村村民建设住宅要与美丽乡村建设、旧村改造、土地整治相结合，优先利用村内空闲宅基地、

空闲建设用地和未利用地。要严格控制新增宅基地占用农用地特别是耕地，严禁占用永久基本农田，涉及占用农用地的，应当依法办理农用地转用手续，其中占用耕地的，须由县人民政府纳入耕地占补平衡后方可实施。各乡镇人民政府每季度前5个工作日内将本辖区上季度农村宅基地审批情况，汇总上报县农业农村局和自然资源局。各乡镇人民政府应当将农村宅基地建设用地纳入年度用地计划，统筹安排农村宅基地建设。县自然资源局要制定宅基地年度计划用地指标，指导各乡镇人民政府加大村庄规划管控力度，严禁在村庄规划红线外进行建设。县城及镇规划区内的农村宅基地按国有建设用地管理，需报征为国有建设用地后，方可办理建设工程规划许可证。

（三）加强建筑风貌管控。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。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。

三、明确农村宅基地和村民自建房的申请、审批、管理

（一）农村宅基地和村民自建房申请条件

农村村民（是指具有农业户口的集体经济组织成员）符合下列条件之一的，可以提出申请：

- 1、无宅基地的；
- 2、除身边留一子女外，其他成年子女确需分户而已有宅基地低于分户标准的；
- 3、原宅基地影响规划，需收回而又无宅基地的；
- 4、由政府组织实施的能源、交通、水利、通信、邮政、军事等基础设施建设占用而无宅基地的；
- 5、在原宅基地上翻建、改建、扩建房屋的；
- 6、县级以上人民政府规定的其他条件。

（二）农村宅基地用地面积标准

宅基地是农村村民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。农村村民一户只能拥有一处宅基地。根据我县村庄人均耕地面积和省相关要求，我县每户宅基地面积不得超过167平方米。新审批宅基地面积不得超过规定的标准，新建住宅不超过三层。

农村村民应当严格按照批准面积建设住宅，禁止未批先建、超面积占用宅基地。超过规定的标准，多占的宅基地以非法占用土地论处。

（三）申请程序

1. **农户申请。**符合宅基地和村民自建房申请条件的村民，以户为单位向所在村民小组提出宅基地和建房书面申请，填写《农村宅基地和村民自建房申请表》和《农村宅基地使用承诺书》，

提供家庭户口簿复印件和户主及申请人身份证复印件、拟用地建房相邻权利人意见书。

2. 村、组审查。村民小组收到申请后，应当提交村民小组会议讨论，讨论通过后，将农户申请、村民小组会议记录等材料交村级组织审查并将申请理由、宅基地分配方案（拟用地位置和面积）和建房（规划许可）方案（拟建房层高和面积）等情况提交村级组织审查。村级组织可采取村民会议或者村民代表会议形式进行讨论，对讨论通过的，将申请人申请理由、拟用地位置和面积、建房标准及讨论结果进行公示，公示时间不得少于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宅基地和自建房管理窗口，未通过的，由会议召集人告知申请未通过原因。

3、部门联审。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日常管理工作。收到村级申请后，应当组织国土规划建设所、农业服务中心等相关部门完成联合审核工作。农业服务中心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。国土规划建设所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，是否取得用地计划，其中涉及占用农用地的，是否办理了农用地转用审批手续。涉及林业、水利、电力、交通等管理的，所在乡镇人民政府要及时征

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，出具联审联批意见并绘制宅基地坐标平面位置图。

4、乡镇审批。乡镇人民政府根据各部门联审结果，对农村村民宅基地申请进行审批，对审核通过的发放由县农业农村部门、自然资源部门统一印制的《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。

（四）农村宅基地和村民自建房申报材料

村级组织应当向乡镇人民政府报送以下申报材料：

- 1、《农村宅基地和村民自建房申请表》；
- 2、《农村宅基地使用承诺书》；
- 3、家庭户口簿复印件和户主及申请人身份证复印件；
- 4、拟用地建房相邻权利人意见书。

（五）乡镇政府对村民宅基地申请不予审批的情形：（有下列情形之一的不予审批）

- 1、宅基地选址不符合乡镇国土空间规划和村庄规划的；
- 2、将原有住房出租、赠与或者改作生产经营用途的；
- 3、申请另址新建住房，未签订退出原有宅基地协议的；

4、原有宅基地的面积已经达到规定标准或者能解决分户需要的；

5、宅基地选址存在安全隐患，不符合建房需求的；

6、不符合相关法律法规和政策规定的。

（六）严格落实“三到场”要求

一到场。乡镇人民政府在收到农户宅基地和村民自建房申请后，要组织国土规划建设所、农业服务中心等部门联合进行实地审查，并分别在《农村宅基地和村民自建房审批表》（附件4）上签署部门意见。

二到场。经乡镇人民政府批准用地建房的农户，开工前国土规划建设所、农业服务中心等部门工作人员到现场开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置，并填写《宅基地放线卡》（附件7）。

三到场。农户建房完工后，由国土规划建设所、农业服务中心等部门工作人员进行验收，实地检查农户是否按照批准面积、四至等要求使用宅基地，是否按照审批内容建设住房，并进行权籍调查，出具《农村宅基地和村民自建房验收意见表》和《不动产权籍调查表》。应拆旧的，按照承诺的时间拆除旧房，并无偿退出原有宅基地交由农村集体经济组织安排使用。通过验收的农户，及时向不动产登记机构申请办理农村房地一体不动产登记。

四、妥善处理农村宅基地管理中的历史遗留问题

对因农户是否具备用地条件，用地申请是否进行村组公示等引发的信访问题，由县农业农村局牵头，相关乡镇人民政府妥善处理；对因以前办理《乡村建设规划许可证》或办理不动产登记过程中引发的信访问题，由县自然资源局牵头，相关乡镇人民政府配合进行处理；对因宅基地审批、用地批放及执法监管过程中引发的信访问题，以乡镇人民政府为主进行处理；对因建房不符合建筑风貌，或因农户与施工队建设质量和安全引发的信访问题，以乡镇人民政府为主、县住房和城乡建设局配合进行处理。本文件出台前形成的宅基地纠纷，以乡镇人民政府为主，县自然资源局配合处理。

五、建立分级责任机制、严肃工作纪律

（一）建立上下联动分级责任机制。农村宅基地管理工作的重心在基层，建立“县级主导、乡镇主责、村级主体”的宅基地管理和村民自建房管理机制。各乡镇人民政府、村级组织依法履行职责，要落实巡查、报告和监管责任，坚决遏制新增违占和违建行为。乡镇人民政府要切实承担起农村宅基地审批和管理职责，主动将农村宅基地用地申请条件、申报审批程序、审批工作时限、审批权限等相关规定和年度用地计划向社会公开，及时公开审批结果。村级组织要依法依规制定符合本地实际的村规民约，完善宅基地民主管理程序，健全宅基地申请审核有关制度，确保宅基地分配使用公开、公平、公正。各乡镇人民政府按照属地管理原

则，负责本行政区域内的农村宅基地和村民自建房审批，同时核发《农村宅基地批准书》、《乡村建设规划许可证》。

（二）强化宣传培训。各级、各部门要充分利用宣传版面、标语、网络、电视、广播和微信等宣传媒介向群众宣传加强农村宅基地和村民自建住房管理的重要性、必要性，形成全方位、多角度、持续性的宣传报道态势，提高农村村民依法依规用地建房的意识。要分级分批对宅基地管理队伍、规划队伍、建房管理队伍、执法队伍开展轮训，特别是要加强对乡镇一线工作人员的培训，使他们能正确理解政策，严格执行政策，确保各项工作落地见效。

（三）严格执法监察。乡镇人民政府要根据乡镇综合行政执法改革要求建立完善综合执法队伍，按照网格化管理要求开展巡查，依法查处村民未批先建、违规建房等违法违规行为。县农业农村局、县自然资源局加强对乡镇执法的指导和监督，并向社会公开举报、投诉电话和信箱，受理群众举报和投诉，根据职能权限依规做好涉宅基地纠纷的处理工作。村级组织要设立宅基地协管员，指定1名村级组织负责人兼任宅基地和自建房协管员，负责开展宅基地和自建房日常监管。

（四）严肃工作纪律。宅基地是保障农民安居乐业和农村社会稳定的重要基础，宅基地管理事关广大农民的切身利益，事关乡村治理的质量水平，事关乡村振兴战略顺利实施。各乡镇要提

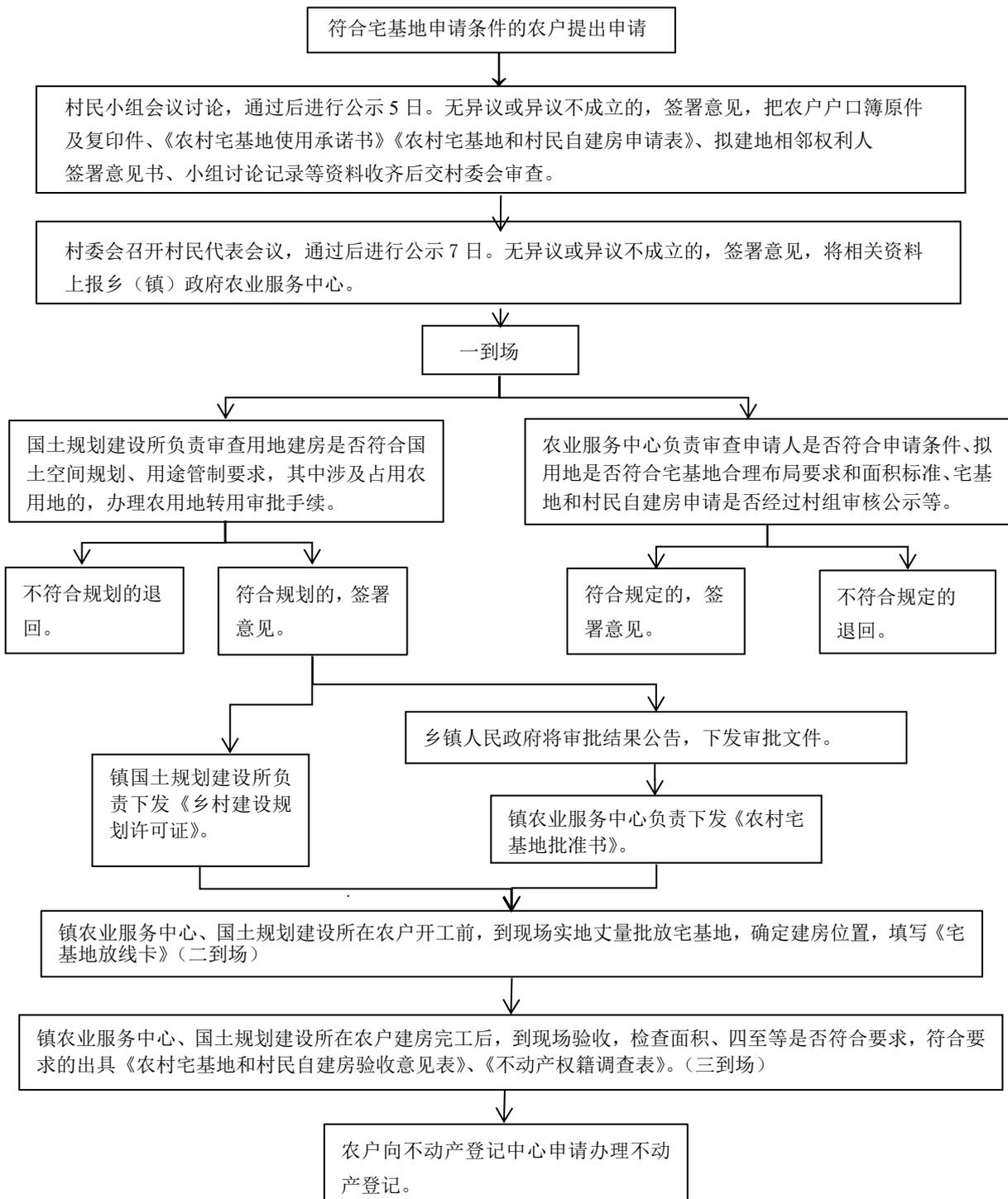
高政治站位，把农村宅基地和自建房管理纳入乡村振兴战略考核，坚决杜绝推诿扯皮和不作为、乱作为的现象，防止出现工作“断层”“断档”。对工作不力、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，要依纪依法严肃追责。

- 附件：1. 农村宅基地和村民自建房申请审批流程图
2. 农村宅基地和村民自建房申请表
3. 农村宅基地使用承诺书
4. 农村宅基地和村民自建房审批表
5. 乡村建设规划许可证
6. 农村宅基地批准书
7. 宅基地放线卡
8. 农村宅基地和村民自建房验收意见表
9. 不动产权籍调查表

2022年1月6日

附件 1

农村宅基地和村民自建房申请审批流程图



附件 2

农村宅基地和村民自建房申请表

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		房基占地面积	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			建筑高度	m		
	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								

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.新住房建设完成后,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

宅 基 地 坐 落 平 面 位 置	
	现场踏勘人员： <div style="text-align: right; margin-right: 100px;">年 月 日</div>
	制图人： <div style="text-align: right; margin-right: 100px;">年 月 日</div>
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(镇)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

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

_____镇_____村宅基地放线卡

编号：_____

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			
批准时间	年 月 日	批准面积	m ²
实放面积	长	m	占地类型 1. 建设用地； 2. 未利用地； 3. 农用地（耕地、林地、草地、其它_____）。
	宽	m	
	面积	m ²	
四至情况	东至		西至
	南至		北至
放线时间	年 月 日		
原有宅基地处理意见			
参加放线人员			

附件 9

不动产权籍调查表

宗地基本信息										
土地使用权人					身份证号		共有情况			
权利类型		权利性质			土地权属来源 证明材料					
坐落										
宗地四至	东				西					
	南				北					
批准宗地面积	m ²				实占宗地面积	m ²				
批准用途					实际用途					
房屋基本信息										
建筑物总面积	m ²				建筑物总层数					
房屋状况	幢号	层数	结构	竣工 时间	建筑面积 (m ²)	用途	墙体归属			
							东	南	西	北
产权来源					共有情况					
附加说明										
调查意见	(签章) 年 月 日									

宗地和建筑物平面图

说明：坐标系采用 2000 国家大地坐标系，四邻签章。