

河南省农村宅基地和村民自建住房 管理办法（试行）

（修订征求意见稿 2024 年 7 月 30 日）

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》等法律、法规和政策规定，结合我省实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本省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 本办法所称农村宅基地，是指农村村民依法取得的用于建造住宅及其附属设施的农村集体建设用地，包括住宅、附属用房、庭院等用地。

本办法所称农村村民，是指具有农村集体经济组织成员身份的人员。

本办法所称村民自建住房，是指由农村村民以户为单位，自行申请在农村宅基地上建设的住宅房屋。

第四条 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、闲置宅基地和闲置村民自建住房利用；提出宅基地用地需求并通报同级自然资源部门；参与编制国土空间总体规划和村庄规划。

自然资源部门负责安排土地利用计划，依法办理农用地转用审批，办理农村房地一体宅基地确权登记，定期公布地质灾害隐患点。指导乡镇人民政府编制村庄规划，在村庄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，提出村民自建房风貌引导方案，核发规划许可。

✓ 住房和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；指导乡镇人民政府对村民自建住房建设质量安全进行监管，建立常态化村民自建住房安全隐患排查、危房改造机制；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，组织乡村建设工匠培训和管理。

市场监管部门负责建筑材料生产、销售环节的监督管理，维护建材市场秩序，及时发布不合格建材信息。

乡镇人民政府负责组织编制本辖区内的村庄规划，负责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。

第五条 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，体现当地历史文化、地域特色、传统民居和乡村风貌。

对历史形成宅基地超面积标准、一户多宅的问题，县级人民政府根据具体情况依法依规妥善处置，不得违法违规收费、拆除、没收。

村民宅基地原址改建、扩建、翻建的，按原有合法有效登记证件载明的原址宅基地面积继续使用，应当依法办理规划、宅基地用地、建设等手续。

非本集体经济组织成员、已合法取得宅基地的本集体经济组织成员依法继承农村村民住宅的，在该住宅存续期间可以依法依规使用宅基地。宅基地不能单独继承。

第二章 规划编制

第六条 位于城镇开发边界内且未明确城镇化任务的村庄，在符合国土空间规划管控要求的前提下，可编制村庄规划；位于城镇开发边界外的村庄，分类按需编制村庄规划。结合乡镇级国土空间规划编制，统筹新型城镇化和乡村全面振兴，优化细化镇村体系布局，明确重点发展村庄，合理布局公共服务设施用地、基础设施用地和宅基地，引导零星分散居住的村民逐步向村庄集中建设区域集中。

第七条 乡镇人民政府依据乡镇国土空间总体规划，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“实用性”村庄规划或“通则式”村庄规划，报上一级人民政府审批。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。严格控制切坡建房，确需利用不利地段的，县级有关部门应当指导建设方采取安全有效工程处置措施。

第三章 宅基地申请审批

第八条 一户村民只能拥有一处宅基地。各地要以县为单位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。村民自建住房原则上以不超过三层的低层住宅为主，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。

第九条 有下列情况之一的，村民以户为单位向所在的集体经济组织申请宅基地：

（一）本户无宅基地；

（二）因子女结婚等原因确需分户居住，现有宅基地无法满足分户居住需求的；村集体经济组织按照村民自治的方式确定分户数量。

（三）因自然灾害、政府规划、公共设施和公益事业建设、规划调整，原宅基地被损毁或占用，又无其他宅基地的；

（四）县级以上人民政府规定的其他条件。

第十条 符合申请条件的村民，以户为单位向所在农村集体

经济组织提出申请，没有设立农村集体经济组织的，向所在的村民委员会提出申请。村民申请时提供下列材料：

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. 申请人家庭户口簿、身份证原件和复印件。

第十一条 农村集体经济组织收到申请后，依法召开农村集体经济组织成员大会或成员代表大会集体讨论，审查村民申请理由、拟用地位置、面积、层数、结构，讨论通过后进行公示，公示时间不少于7个工作日，有异议的应当在公示期内向农村集体经济组织提出，由农村集体经济组织讨论形成意见。村民申请公示通过后，农村集体经济组织将村民申请、会议记录等材料提交乡镇人民政府。讨论未通过的，由会议召集人告知申请村民未通过原因。没有设立农村集体经济组织的，村民直接向村级组织提出申请。

第十二条 乡镇人民政府要明确专门内设机构负责农村宅基地和村民自建住房的管理和审批工作，一个窗口受理申请。服务窗口收到农村集体经济组织申请后，内设机构负责审查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；负责审查是否符合乡镇国土空间总体规划和村庄规划、用途管制要求，地质条件是否符合建房地质要求；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和存量村庄建设用地，严格控制新增宅基地。对符合条件的，出具审批意见，提交乡镇人民政府审批。

第十三条 乡镇人民政府根据内设机构审核意见，对审核通过的10个工作日内发放《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》，审核不通过的，10个工作日内告知村集体经济组织。

逐步建立省市县农村宅基地和村民自建住房信息管理平台。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，相关信息在管理平台报县级农业农村、自然资源、住房城乡建设等部门备案。

第十四条 宅基地申请有下列情形之一的，不予审批：

- （一）申请人不具备农村集体经济组织成员身份的；
- （二）不符合“一户一宅”的；
- （三）申请异址新建住宅但未签订原有宅基地退出协议的；
- （四）出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的；
- （五）原有宅基地及住宅被征收，已依法进行补偿安置的；
- （六）不符合分户申请宅基地条件的；
- （七）不符合乡（镇）国土空间总体规划、村庄规划的；
- （八）依法不予批准的其他情形。

不予批准的，应当书面告知申请人，并说明不予批准的理由。

第四章 风貌管控

第十五条 编制村庄规划时，应深入挖掘当地传统民居风貌特点和传统建筑文化内涵，尊重当地传统习俗和地域文化，保护和延续传统街巷肌理、建筑布局及风貌，提出风貌设计引导方案和管控要求，塑造富有河南特色的乡村风貌。

第十六条 积极推进功能现代、结构安全、成本经济、绿色环保、风貌协调的现代宜居村民自建住房建设。加快农村水电气路信等配套设施建设，提升村民自建住房建设品质。村民自建住房要将传统建造技艺与建筑新技术、新工艺、新材料相结合，引导发展装配式建筑。

第十七条 县级住房城乡建设部门要以县域为单元，因地制宜推广各类新型建造方式，结合村庄规划分区域编制具有地域特色、乡土特点的村民自建住房设计图册，免费供村民选用并提供技术咨询服务。设计图册应当包括建筑方案设计、施工图设计和重要节点大样图等。

第十八条 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 村民自建房管理

第十九条 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，向乡镇人民政府提交施工图纸、施工合同、施工人员信息、质量安全承诺书等资料，乡镇人民政府要在10个工作日内对资料进行审核，主要审核以下内容：

（一）是否有满足施工需要的图纸；

（二）住房建设项目合同信息是否完整，是否明确质量安全责任；

(三) 施工人员信息是否真实，乡村建设工匠是否取得培训合格证书；

(四) 质量安全承诺书是否为村民本人签字等。

符合开工条件的村民自建住房，可以选用标准设计图集，委托乡村建设工匠施工。乡镇人民政府应在审批许可后制作、发放村民自建住房施工信息公示牌。

村民自建三层以上住房经乡镇人民政府组织相关机构进行开工查验后，向县级住房城乡建设部门申请施工许可等必要手续，纳入工程质量安全监管范围。县级住房城乡建设部门应向乡镇人民政府推送施工许可信息，可委托乡镇政府进行日常监管。

第二十条 村民自建住房设计和施工应符合国家现行抗震设防等有关质量安全标准要求。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。

第二十一条 县级住房城乡建设部门、人力资源和社会保障部门要会同乡镇人民政府组织乡村建设从业人员参加技能和安全生产培训，按规定核发乡村建设工匠培训合格证书，提升乡村建设工匠职业技能和综合素质。各地应建立乡村建设工匠名录，以乡村建设工匠为主体，培育小型化、专业化、规范化的乡村建设服务团队，承接村民自建住房和小型工程项目建设，落实乡村建设工匠施工质量安全责任。

参与村民自建住房的乡村建设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。

鼓励建房农户购买雇主责任险、施工队伍购买村民自建住房建设安全生产责任险，保障施工安全。

第二十二条 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。施工单位或乡村建设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，施工单位或乡村建设工匠应当劝阻、拒绝。

第二十三条 同意村民自建住房开工建设的，乡镇人民政府要在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。

村民自建住房开工建设，应在施工现场显著位置悬挂、张贴施工信息公示牌。

第二十四条 乡镇人民政府要加强对村民自建住房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，乡镇人民政府要及时向上一级政府及应急管理、农业农村、自然资源、住房城乡建设等有关部门报告。

第二十五条 乡镇人民政府要强化审批事项的事中、事后监管，建立批前审查、现场检查、竣工验收相结合的监督机制。有条件的地区可以通过政府购买确有资质的第三方服务等方式，加强对村民自建住房的管理和服务。

村民确需在原有住房上实施改建、扩建的，要按照新建住房程序进行审批和监管，严格按照相关工程建设标准进行设计和施工。严禁违规变动房屋主体和承重结构进行装饰装修。将村民住房用作经营、公共服务和人员密集场所的，应确保房屋具备安全使用条件，符合所在行业领域法律法规规定，并依法办理有关审批手续。

第二十六条 村民自建住房完工后，要向乡镇人民政府申请竣工验收（无需再单独办理规划核实）。乡镇人民政府接到申请后，要在5个工作日内组织村民、施工负责人等相关方，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。

第二十七条 按照“谁拥有谁负责、谁使用谁负责”的要求，严格落实产权人和使用人的房屋安全主体责任。组织乡

镇人民政府建立村民自建住房安全常态化巡查机制，开展农户自查、镇村排查、县级巡查、执法检查 and 群众监督，结合旧村整治、新村建设、农村危房改造、洪涝和地质灾害工程治理、避险搬迁等工作，分类施策、系统整治房屋安全隐患。

第六章 闲置宅基地利用

第二十八条 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。鼓励各地创新闲置宅基地利用模式，积极盘活农村闲置土地资源。

第二十九条 村民新增住宅用地应充分利用原有的宅基地、符合村庄规划的村内空闲地。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。

禁止非本集体经济组织成员非法买卖或者变相买卖宅基地，严禁借流转之名违法违规圈占、买卖宅基地。

禁止城镇居民到农村购买宅基地，禁止下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。

允许进城落户的农村村民依法自愿有偿退出宅基地，不得以退出宅基地使用权作为农民进城落户的条件。除法律法规明确的退出情形外，不得强制农民退出依法取得的宅基地。退出的宅基地优先用于保障本集体经济组织成员的宅基地需求。

第三十条 有下列情形之一的，经乡镇人民政府批准，农村集体经济组织可以收回宅基地：

(一)农村村民经批准已异址新建住宅或者通过集中安置实现户有所居的，应当退出宅基地而没有退出的；

(二)农户消亡且无人继承宅基地上住宅的；

(三)被继承的农村住宅坍塌、被鉴定为D级危房无法正常使用，且继承人不符合宅基地申请条件的；

(四)其他依法应当收回的。

第七章 监督管理

第三十一条 建立省市指导、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，加强对乡镇人民政府农村宅基地管理和村民自建住房工作的指导。县级人民政府要依据本办法制定实施细则，将相关经费纳入年度财政预算。乡镇人民政府要落实巡查、报告和监督管理责任，严格落实审批前、建设中、竣工验收时的“三到场”监管机制。

第三十二条 乡镇综合行政执法机构负责巡查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 村级组织在乡镇人民政府的指导下依法依规管好宅基地，加强日常巡查，建立农村宅基地和村民自建住房管理协管员制度，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人民政府报告。

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 乡镇人民政府及其有关行政管理机构要依法履行职责,严格按照规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 由街道办事处管辖的位于城镇开发边界外的村庄和城镇开发边界内没有明确城镇化任务的村庄,其农村宅基地和村民自建住房管理参照本办法执行。

第三十七条 本办法由河南省农业农村厅、河南省自然资源厅、河南省住房和城乡建设厅、河南省市场监督管理局负责解释。

第三十八条 本办法自印发之日起试行。

- 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. 村民自建住房施工信息公示牌

附件 1

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 村民自建住 房情况	宅基地面积	平方米		建筑面积	平方米		权属证书号	
	现宅基地处置情况		1.保留 (平方米); 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	平方米			房基占地面积		平方米	
	地址							
	四至	东: 南:				建房类型: 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
	是否征求相邻权利人意见: 1.是 2.否							
申请理由								
村民小组 意见	申请人: 年 月 日							
村集体经济 组织或村民 委员会意见	负责人: 年 月 日							
	(盖章) 负责人: 年 月 日							

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	
乡镇内设 相关机构 意见	机构（盖章） 负责人： 年 月 日							
乡镇人民 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 4

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。

农村宅基地批准书

农村宅基地批准书(存根)

农宅字_____号

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	
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	

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	
东 南 四 至 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	
乡镇内设相关机构意见	审查意见 (签字): _____ _____ (盖章) _____ 年 月 日		
乡镇人民政府验收意见	_____ (盖章) 负责人: _____ 年 月 日		
备注			

附件 7

村民自建住房施工信息公示牌						
户主姓名			宅基地面积	m ²		
建房类型	1.新建 2.改建 3.扩建 4.翻建		建房地址			
建筑面积	m ²		建筑层数	层	建筑高度	m ²
开工日期	年 月 日		拟竣工日期	年 月 日		
主要施工人员 信息	施工负责人（企业代表）姓名		资质证书/乡村建设工匠培训合格证号			
	电话					
	现场质量员姓名		乡村建设工匠培训合格证号			
	电话					
	现场安全员姓名		乡村建设工匠培训合格证号			
村级村民自建 住房建设管理 协管员	姓名		电话			
乡（镇）/街道 监督员	姓名		电话			
施工安全提醒 恶劣天气不施工，大风暴雨要停工。 现场周边拉警戒，临边洞口要防护， 正确佩戴安全帽，须要系紧下颚带。 防护高度一米二，安全警示要醒目。 高空作业要小心，切记系上安全带。 用电设备应接地，作业停止要断电， 电缆拖地要避免，随意拉设有危险。 人走拉闸并上锁，木质电箱不能用。						

《河南省农村宅基地和村民自建住房管理办法（试行）》 修订条目对照表

河南省农业农村厅
二〇二四年七月

目 录

一、依据的法律、法规

- 1.《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月修正）
 - 2.《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月修正）
 - 3.《中华人民共和国建筑法》（2018年4月修正）
 - 4.《中华人民共和国农村集体经济组织法》（2024年6月通过）
 - 5.《河南省实施《中华人民共和国土地管理法》办法》（2024年1月施行）
- ## 二、参照有关规定
- 1.农业农村部《宅基地管理暂行办法（草案）》（拟于2024年出台）
 - 2.《自然资源部、农业农村部关于保障农村村民住宅建设合理用地的通知》（自然资发〔2020〕128号）
 - 3.《住房城乡建设部、应急管理部、自然资源部、农业农村部、市场监管总局等5部门关于加强农村房屋建设管理的指导意见》（建村规〔2024〕4号）
 - 4.《中央农办、农业农村部关于进一步加强农村宅基地管理的通知》（中农发〔2019〕11号）
 - 5.《四川省人民政府关于规范农村宅基地范围及面积标准的通告》（川府规〔2023〕4号）
 - 6.《四川省农村住房建设管理办法》（2024年1月24日四川省人民政府令 自2024年3月1日起施行）
 - 7.《江西省农村村民自建住房管理办法》（2023年9月28日江西省人民政府令 自2023年11月1日起施行）
 - 8.《河北省农村宅基地管理办法》（河北省人民政府令〔2002〕第7号 自2002年7月1日起施行）
 - 9.《中共江苏省委农村工作领导小组办公室、江苏省农业农村厅、江苏省自然资源厅关于加强和规范农村宅基地管理工作的通知》（苏农经〔2020〕11号）
 - 10.《安徽省农业农村厅、安徽省自然资源厅关于进一步加强农村宅基地审批管理的实施意见》（皖农合〔2020〕388号）

《河南省农村宅基地和村民自建住房管理办法（试行）》修订条目对比表

序号	原文	修订稿	修改参考依据、说明
1	第一章 总则	第一章 总则	——
2	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》等法律、法规和政策规定，结合我省实际，制定本办法。	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》等法律、法规和政策规定，结合我省实际，制定本办法。	未作改动。
3	第二条 本办法适用于本省行政区域内农村宅基地管理和村民自建住房及其管理。	第二条 本办法适用于本省行政区域内农村宅基地管理和村民自建住房及其管理。	未作改动。
4	无	第三条 本办法所称农村宅基地，是指农村村民依法取得的用于建造住宅及其附属设施的农村集体建设用地，包括住宅、附属用房、庭院等用地。 本办法所称农村村民，是指具有农村集体经济组织成员身份的人员。 本办法所称村民自建住房，是指由农村村民以户为单位，自行申请在农村宅基地上建设的住宅房屋。	1. 农业农村部《宅基地管理暂行办法（草案）》第二条“本办法所称农村宅基地（以下简称宅基地）是指依法用于农村村民建造住宅及其附属设施的集体建设用地。本办法所称农村村民，是指具有农村集体经济组织成员身份的人员。” 2. 《中央农办、农业农村部关于进一步加强农村宅基地管理的通知》（中农发〔2019〕11号）第三部分“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。” 3. 《河南省农村宅基地用地管理办法》第二条“本办法所称农村宅基地用地是指农村村民个人取得合法手续用以建造住宅的土地，包括房屋、厨房和院落用地。” 4. 《四川省人民政府关于规范农村宅基地范围及面积标准的通告》（川府规〔2023〕4号）第二条“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、附属用房和庭院用地。” 5. 《四川省农村住房建设管理办法》第二条“本办法所称农村住房，是指农村村民在宅基地上自主建设的住宅房屋。” 6. 《江西省农村村民自建住房管理办法》第二条“本办法所称村民自建住房，是指村民在宅基地上建设的自住房屋，包括新建、改建、扩建、翻建的住宅。本办法所称农村宅基地，是指村民用来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、庭院和围墙等用地。”

序号	原文	修订稿	修改参考依据、说明
5	第三条 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进行监管，指导乡村镇住房建筑风貌，组织编制村民自建住房设计图册，组织匠人培训和管理。 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。	第四条 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；提出宅基地需求和并通报同级自然资源部门；参与编制国土空间总体规划和村庄规划。 自然资源部门负责安排七地利用计划，依法办理农用地转用审批，办理农村房地一体宅基地确权登记，定期公布地质灾害隐患点。指导乡镇人民政府编制村庄规划，在村庄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，提出村民自建住房风貌引导方案，核发规划许可。 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；指导乡镇人民政府对村民自建住房建设质量进行监管，建立常态化村民自建住房安全隐患排查、危房改造机制；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，组织开展工匠培训和管理。 市场监管部门负责建筑材料生产、销售环节的监督管理，维护建材市场秩序，及时发布不合格建材信息。 镇人民政府负责组织编制本辖区内的村庄规划，负责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。	《农业农村部关于规范农村宅基地审批管理的通知》（农经发〔2019〕6号）文件第一部分中“农业农村、自然资源等部门分工”“农业农村部门负责农村宅基地改革和管理，建立健全宅基地分配、使用、流转、违法查处等管理制度，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，及时将农民建房新增建设用地需求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。”
6	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，体现当地历史文化、地域特色和传统民居和乡村风貌。 对历史形成宅基地超面积标准、一户多宅的问题，县级以上人民政府根据具体情况依法依规妥善处置，不得违法违规收费、拆除、没收。 村民宅基地原址改建、扩建、翻建的，按原有合法有效登记证件载明的原址地基面积继续使用，应当依法办理规划、宅基地用地、建设等手续。 非本集体经济组织成员、已合法取得宅基地的本集体经济组织成员依法继承农村村民住宅的，在该住宅存续期间可以依法依规使用宅基地。宅基地不能单独继承。	第五条 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，体现当地历史文化、地域特色、传统民居和乡村风貌。 对历史形成宅基地超面积标准、一户多宅的问题，县级以上人民政府根据具体情况依法依规妥善处置，不得违法违规收费、拆除、没收。 村民宅基地原址改建、扩建、翻建的，按原有合法有效登记证件载明的原址地基面积继续使用，应当依法办理规划、宅基地用地、建设等手续。 非本集体经济组织成员、已合法取得宅基地的本集体经济组织成员依法继承农村村民住宅的，在该住宅存续期间可以依法依规使用宅基地。宅基地不能单独继承。	《中央农办、农业农村部关于进一步加强对农村宅基地管理的通知》（中农发〔2019〕11号）第三部分“对历史形成的宅基地面积超标和‘一户多宅’等问题，要按照有关政策规定分类认定和处理。” 《中共江苏省委农村工作领导小组办公室、江苏省农业农村厅、江苏省自然资源厅关于加强和规范农村宅基地管理工作的通知》（苏农经〔2020〕11号）第一部分第三条“对历史形成的农村宅基地有关问题，各级农业农村部门、自然资源部门要按照‘尊重历史、兼顾现实、依法依规’的原则，协同妥善处理；情况复杂的，在当地政府统一协调下，区分问题产生根源、事项类别、发生时限，采取联合办理等方式稳妥解决。” 农业农村部《宅基地管理暂行办法（草案）》第二十六条“非本集体经济组织成员、已合法取得宅基地的本集体经济组织成员依法继承农村村民住宅的，在该住宅存续期间可以依法依规使用宅基地。宅基地不能单独继承。”

序号	原文	修订稿	修改参考依据、说明
7	第二章 规划编制	第二章 规划编制	
8	第五条 以县为单位，在深入研究村庄人口变化、区位条件和趋势的基础上，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范模式，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。	第六条 位于城镇开发边界内且未明确城镇化任务的村庄，在符合国土空间规划管控要求的前提下，可编制村庄规划；位于城镇开发边界外的村庄，分类按需编制村庄规划；结合乡镇级国土空间规划编制，统筹新型城镇化、乡村振兴、优化细化镇村体系布局、明确重点发展村庄，合理布局公共服务设施用地、基础设施用地和宅基地，引导零星分散居住的村民逐步向村庄集中建设区域集中。	省自然资源厅修改。
9	第六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、防灾减灾、生态环境保护、历史文化传承等因素，编制“多规合一”的实用性村庄规划，报上一级政府审批。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，任何单位和个人不得擅自调整变更。在规划实施过程中，要充分考虑工程地质条件、地质灾害易发地带和地质条件不稳定区域。	第七条 乡镇人民政府依据乡镇国土空间总体规划，统筹考虑土地利用、产业发展、居民点布局、防灾减灾、生态环境保护、生态保护和历史文化传承等因素，编制“实用性”村庄规划或“通则式”村庄规划，报上一级人民政府审批。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，任何单位和个人不得擅自调整变更。严格控制切坡建房，确需利用不利地段的，县级以上有关部门应当指导建设方采取安全有效工程处置措施。	省自然资源厅、省住房城乡建设厅、省农业农村厅修改。
10	无	第三章 宅基地申请审批	
11	第七条 一户村民只能拥有一处宅基地。各地要以县为单位根据实际制定标准，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，原则上不得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，要征得村集体组织或村民委员会（以下简称村级组织）以及利益相关方的同意后，纳入村庄规划。	第八条 一户村民只能拥有一处宅基地。各地要以县为单位根据实际制定标准，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。村民自建住房原则上不得超过三层的低层住宅为主，确需建设三层以上住房的，要征得村集体组织或村民委员会以及利益相关方的同意。	《中华人民共和国土地管理法》第六十二条“人均耕地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地区，县级人民政府在充分尊重农村村民意愿的基础上，可以采取相应措施，按照省、自治区、直辖市规定的标准保障农村村民实现户有所居。” 《农业农村部《宅基地管理暂行办法（草案）》》第十条“人均耕地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地区，在充分尊重农村村民意愿的基础上，可以采取多种方式保障农村村民实现户有所居。” 《中央农办、农业农村部关于进一步加强农村宅基地管理的通知》（中农发〔2019〕11号）第三部分“农村村民一户只能拥有一处宅基地，面积不得超过本省、自治区、直辖市规定的标准。……。人均耕地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地区，县级人民政府在充分尊重农村村民意愿的基础上，可以采取相应措施，按照省、自治区、直辖市规定的标准保障农村村民实现户有所居。”

序号	原文	修订稿	修改参考依据、说明
12	第三章 宅基地申请审批	无	《中华人民共和国农村集体经济组织法》第五条“农村集体经济组织依法代表成员集体行使所有权，履行下列之职能：……；（二）办理农村宅基地申请、使用事项；” 《农业农村部《农村宅基地管理暂行办法（草案）》第十四条“农村村民符合下列资格条件之一的，可以向农村集体经济组织提出宅基地申请： （一）家庭无宅基地的； （二）因子女结婚等原因确需分户居住，现有宅基地无法满足分户居住需求的； （三）因自然灾害、政策性搬迁、政府规划实施等原因，需要重新选址建设住宅的； （四）法律、法规和省、自治区、直辖市规定的其他情形。）” 《自然资源部、农业农村部关于保障农村村民住宅建设合理用地的通知》（自然资发〔2020〕128号）第五部分“注意分户的合理性，做好与户籍管理的衔接，不得设立互为前置的申请条件。” 《河北省农村宅基地管理办法》第七条“农村村民符合下列条件之一的，可以申请宅基地： （一）因子女结婚等原因确需分户，缺少宅基地的； （二）外来人口落户，成为本集体经济组织成员，没有宅基地的； （三）因发生或者防御自然灾害、实施村庄和集镇规划以及进行乡镇（镇）村公共设施和公益事业建设，需要搬迁的。” 《安徽省农业农村厅、安徽省自然资源厅关于进一步加强农村宅基地审批管理的实施意见》（皖农发〔2020〕388号）第三条“农村村民符合下列条件之一的，可以向户口所在地集体经济组织申请使用宅基地： 1. 因结婚等原因，确需建房分户，原宅基地面积低于分户标准的； 2. 因自然灾害或者实施村镇规划需要搬迁的； 3. 经县级以上人民政府批准回原籍落户，没有住宅需要新建住宅的； 4. 原有宅基地被依法征收，或者因公共设施和公益事业建设被占用的； 5. 县级以上人民政府规定的其他条件。”
13	无	第九条 有下列情形之一的，村民以户为单位向所在的集体经济组织申请宅基地： （一）本户无宅基地； （二）因子女结婚等原因确需分户居住，现有宅基地无法满足分户居住需求的；村集体经济组织按照村民自治的方式确定分户数量。 （三）因自然灾害、政府规划和公共设施和公益事业建设、规划调整，原宅基地被损毁或占用，又无其他宅基地的； （四）县级以上人民政府规定的其他条件。	
14	第八条 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》。	第十条 符合申请条件的村民，以户为单位向所在农村集体经济组织提出申请，没有设立农村集体经济组织的，向所在的村民委员会提出申请。村民申请时提供下列材料： 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. 申请人家庭户口簿、身份证原件和复印件。	《河南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第五十六条“农村村民申请宅基地的，应当以户为单位向所在的农村集体经济组织提出申请；没有设立农村集体经济组织的，应当向所在的村民委员会提出申请。”

序号	原文	修订稿	修改参考依据、说明
15	第九条 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。	第十一条 农村集体经济组织收到申请后，依法召开农村集体经济组织成员大会或成员代表大会集体讨论，审查村民申请理由、拟用地位置、面积、层数、结构，讨论通过后进行公示，公示时间不少于7个工作日，有异义的应当在公示期内向农村集体经济组织提出，由农村集体经济组织讨论形成意见。村民申请公示通过后，农村集体经济组织将村民申请、会议记录等材料提交乡镇人民政府。讨论未通过的，由会议召集人告知申请村民未通过原因。没有设立农村集体经济组织的，村民直接向村级组织提出申请。	《中华人民共和国集体经济组织法》第五条“农村集体经济组织依法代表成员集体行使所有权，履行下列职能：（二）办理农村宅基地申请、使用事项；”。第二十六条“农村集体经济组织成员大会由具有完全民事行为能力的全体成员组成，是本农村集体经济组织的权力机构，依法行使下列职权：（八）对农村土地承包、宅基地使用和集体经营性财产收益权份额量化方案等事项作出决定；” 《河南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第五十六条“农村村民申请宅基地的，应当以户为单位向所在的农村集体经济组织提出申请；没有设立农村集体经济组织的，应当向所在的村民委员会提出申请。宅基地申请依法经农村村民集体讨论通过并在本集体范围内公示，公示时间不少于七个工作日。公示无异议或者异议不成立的，报乡镇人民政府审核批准，批准程序和时限按照省人民政府的规定执行。”
16	第十条 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。	第十二条 乡镇人民政府要明确专门内设机构负责农村宅基地和村民自建住房的管理和审批工作，一个窗口受理申请。服务窗口收到农村集体经济组织申请后，内设机构负责审查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；负责审查是否符合乡镇国土空间总体规划、村庄规划、用途管制要求，地质条件是否符合建设用地规划、用途管制要求，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和存量村庄建设用地，严格控制新增宅基地。对符合条件的，出具审批意见，提交乡镇人民政府审批。	《中华人民共和国集体经济组织法》第五条“农村集体经济组织依法代表成员集体行使所有权，履行下列职能：（二）办理农村宅基地申请、使用事项；”。第二十六条“农村集体经济组织成员大会由具有完全民事行为能力的全体成员组成，是本农村集体经济组织的权力机构，依法行使下列职权：（八）对农村土地承包、宅基地使用和集体经营性财产收益权份额量化方案等事项作出决定；” 农业农村部《农村宅基地管理暂行办法（草案）》第十七条“乡（镇）人民政府受理宅基地申请后，应当组织开展审查。审查内容包括：（一）申请人是否符合第十四条所列的资格条件；（二）拟用地块是否符合宅基地合理布局要求和面积标准；（三）拟用地块是否符合有关规划、土地用途管制、安全保障等要求。拟用地块涉及林业、草原、电力、水利、交通等行业管理的，应当征求相关部门、单位的意见。” 《河南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第五十六条“农村村民申请宅基地的，应当以户为单位向所在的农村集体经济组织提出申请；没有设立农村集体经济组织的，应当向所在的村民委员会提出申请。宅基地申请依法经农村村民集体讨论通过并在本集体范围内公示，公示时间不少于七个工作日。公示无异议或者异议不成立的，报乡镇人民政府审核批准，批准程序和时限按照省人民政府的规定执行。”
17	第十一条 乡镇政府要建立“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，乡镇政府明确的机构组织农业农村、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是否符合条件，拟用地是否符合宅基地布局要求，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。	第十二条 乡镇人民政府要明确专门内设机构负责农村宅基地和村民自建住房的管理和审批工作，一个窗口受理申请。服务窗口收到农村集体经济组织申请后，内设机构负责审查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；负责审查是否符合乡镇国土空间总体规划、村庄规划、用途管制要求，地质条件是否符合建设用地规划、用途管制要求，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和存量村庄建设用地，严格控制新增宅基地。对符合条件的，出具审批意见，提交乡镇人民政府审批。	《中华人民共和国集体经济组织法》第五条“农村集体经济组织依法代表成员集体行使所有权，履行下列职能：（二）办理农村宅基地申请、使用事项；”。第二十六条“农村集体经济组织成员大会由具有完全民事行为能力的全体成员组成，是本农村集体经济组织的权力机构，依法行使下列职权：（八）对农村土地承包、宅基地使用和集体经营性财产收益权份额量化方案等事项作出决定；” 农业农村部《农村宅基地管理暂行办法（草案）》第十七条“乡（镇）人民政府受理宅基地申请后，应当组织开展审查。审查内容包括：（一）申请人是否符合第十四条所列的资格条件；（二）拟用地块是否符合宅基地合理布局要求和面积标准；（三）拟用地块是否符合有关规划、土地用途管制、安全保障等要求。拟用地块涉及林业、草原、电力、水利、交通等行业管理的，应当征求相关部门、单位的意见。” 《河南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第五十六条“农村村民申请宅基地的，应当以户为单位向所在的农村集体经济组织提出申请；没有设立农村集体经济组织的，应当向所在的村民委员会提出申请。宅基地申请依法经农村村民集体讨论通过并在本集体范围内公示，公示时间不少于七个工作日。公示无异议或者异议不成立的，报乡镇人民政府审核批准，批准程序和时限按照省人民政府的规定执行。”

序号	原文	修订稿	修改参考依据、说明
18	第十二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。	第十三条 乡镇人民政府根据内设机构审核意见，对审核通过的10个工作日内发放《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》，审核不通过的，10个工作日内告知村级组织。 第十四条 乡镇要建立农业农村和村民自建住房信息管理平台。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，相关信息在管理平台报县级农业农村、自然资源、住房城乡建设等部门备案。	《中华人民共和国土地管理法》第六十二条“农村村民住宅用地，由乡（镇）人民政府审核批准；其中占用农用地的，依照本法第四十四条的规定办理审批手续。” 《河南省农村自建住房规划和用地管理办法（试行）》（豫政办〔2021〕63号）第十三条“村民申请自建住房经村级组织审查通过后报乡镇政府审批。乡镇政府对符合规划审批要求的出具《农村宅基地、村民自建住房（规划许可）审批表》，其中：不涉及占用农用地、未利用地的10日内核发《乡村建设规划许可证》；涉及占用农用地、未利用地的按照本办法第十一条相关规定，办理新增建设用地审批手续后核发《乡村建设规划许可证》。” 《河南省自然资源厅关于规范乡村建设规划许可管理工作的通知》（豫自然资规〔2024〕1号）“村庄规划批准前的过渡期，由乡镇级人民政府出具承诺且用地选址在村庄建设便捷内的，核发机关可依据承诺按程序办理乡村建设规划许可。”
19	第十三条 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。	第十四条 宅基地申请有下列情形之一的，不予审批： （一）申请人不具备农村集体经济组织成员身份的； （二）不符合“一户一宅”的； （三）申请异地新建住宅但未签订原有宅基地退出协议的； （四）出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的； （五）原有宅基地及住宅被征收，已依法进行补偿安置的； （六）不符合分户申请宅基地条件的； （七）不符合乡（镇）国土空间总体规划、村庄规划条件的； （八）依法不予批准的其他情形。 （九）依法不予批准的其他情形。 不予批准的，应当书面告知申请人，并说明不予批准的理由。	《中华人民共和国土地管理法》第六十二条“农村村民一户只能拥有一处宅基地，……。农村村民建住宅，应当符合乡（镇）土地利用总体规划、村庄规划，……。农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准。” 农业农村部《农村宅基地管理暂行办法（草案）》第十九条“宅基地申请有下列情形之一的，不予批准： （一）申请人不具备农村集体经济组织成员身份的； （二）不符合“一户一宅”的； （三）申请异地新建住宅但未签订原有宅基地退出协议的； （四）出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的； （五）原有宅基地及住宅被征收，已依法进行补偿安置的； （六）不符合分户申请宅基地条件的； （七）不符合乡（镇）国土空间总体规划、村庄规划的； （八）依法不予批准的其他情形。” 《安徽省农业农村厅、安徽省自然资源厅关于进一步加强农村宅基地审批管理的实施意见》（皖农农〔2020〕38号）第八条“严格审查农村宅基地申请条件。申请宅基地有下列情形之一的，不予批准： 1.宅基地选址不符合乡镇国土空间规划和村庄规划的； 2.占用永久基本农田的； 3.将原有住房出卖、出租、赠与或者改作生产经营用途的； 4.申请另址新建住房，未签订退出原有宅基地协议的； 5.在地质灾害易发区选址建房可能引发地质灾害的； 6.不符合相关法律法规和政策规定的。”

序号	原文	修订稿	修改参考依据、说明
20	第四章 风貌管控	第四章 风貌管控	——
21	第十四条 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。	第十五条 编制村庄规划时,应深入挖掘当地传统民居风貌特点和传统建筑文化内涵,尊重当地传统习俗和地域文化,保护和延续传统街巷肌理、建筑布局及风貌,提出风貌设计引导方案和管控要求,塑造富有河南特色的乡村风貌。	省自然资源厅、省住房城乡建设厅修改意见。
22		第十六条 积极推进功能现代、结构安全、成本经济、绿色环保、风貌协调的现代宜居村民自建住房建设。加快农村水电气路信等配套设施建设,提升村民自建住房建设品质。村民自建住房要将传统建造技艺与建筑新技术、新工艺、新材料相结合,引导发展装配式建筑。	省自然资源厅、省住房城乡建设厅修改意见。
23	第十五条 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。	第十七条 县级住房城乡建设部门要以县城为单元,因地制宜推广各类新型建造方式,结合村庄规划分区区域编制具有地域特色、乡土特点的村民自建住房设计图册,免费供村民选用并提供技术咨询和服务。设计图册应当包括建筑方案设计、施工图设计和重要节点大样图等。	省住房城乡建设厅修改意见。
24	第十六条 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、建筑工程等相关专业人员在村民自建住房提供服务、参与乡村建设。	第十八条 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、建筑工程等相关专业人员在村民自建住房提供服务、参与乡村建设。	省农业农村厅根据基层调研情况修改。
25	第五章 建房管理	第五章 村民自建住房管理	省农业农村厅修改。
26	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,向乡镇政府提交施工图纸、施工合同、施工安全承诺书等资料,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《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。	第十九条 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,向乡镇人民政府提交施工图纸、施工合同、施工安全承诺书、质量安全承诺书等资料,乡镇人民政府要在10个工作日内对资料进行审核,主要审核以下内容: (一) 是否有满足施工需要的图纸; (二) 住房建设项目合同信息是否完整,是否明确质量安全责任; (三) 施工安全承诺书是否真实,乡村建设工匠是否取得培训合格证书; (四) 质量安全承诺书是否为村民本人签字等。 符合开工条件的村民自建住房,可以选用标准设计图集,委托乡村建设工匠施工。乡镇人民政府应在审批许可后制作、发放村民自建住房施工信息公示牌。 村民自建三层以上住房经乡镇人民政府组织相关机构进行开工查验后,向县级住房城乡建设部门申请施工许可等必要手续,纳入工程质量安全监管范围。县级住房城乡建设部门应向乡镇人民政府推送施工许可信息,可委托乡镇政府进行日常监管。	省住房城乡建设厅修改。

序号	原文	修订稿	修改参考依据、说明
27	第十八条 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。	第二十条 村民自建住房设计和施工应符合国家现行抗震设防等有关质量安全标准要求。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。	省住房城乡建设厅修改。
28	第十九条 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程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 and 操作规程施工，明确施工现场的负责人、质量员、安全员等主要负责人，对承接的房屋建设质量和施工安全负责。	第二十一条 县级住房城乡建设部门、人力资源和社会保障部门要会同乡镇人民政府组织乡村建设从业人员参加技能和安全生产培训，按规定核发乡村建设工匠培训合格证书，提升乡村建设工匠职业技能和综合素质。各地应建立乡村建设工匠名录，以乡村建设工匠为主体，培育小型化、专业化、规范化的乡村建设服务团队，承接村民自建住房和小型工程项目建设，落实乡村建设工匠施工质量安全责任。 参与村民自建住房的乡村建设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、安全员等主要负责人，对承接的房屋建设质量和施工安全负责。 鼓励建房农户购买雇主责任险、施工队伍购买村民自建住房建设安全生产责任险，保障施工安全。	省住房城乡建设厅修改。
29	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。	第二十二条 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。施工单位或乡村建设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，施工单位或乡村建设工匠应当劝阻、拒绝。	省住房城乡建设厅修改。
30	第二十一条 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。 村民自建住房开工建设，应在施工现场显著位置悬挂、张贴施工信息公示牌。	第二十三条 同意村民自建住房开工建设的，乡镇人民政府要在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。 村民自建住房开工建设，应在施工现场显著位置悬挂、张贴施工信息公示牌。	省住房城乡建设厅修改。

序号	原文	修订稿	修改参考依据、说明
31	第二十三条 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。施工中发生安全事故时，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、住房城乡建设等有关部门报告。	第二十四条 乡镇人民政府要加强对村民自建住房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。施工中发生安全事故时，乡镇人民政府要及时向上一级政府及应急管理、农业农村、自然资源、住房城乡建设等有关部门报告。	省住房城乡建设厅修改。
32	第二十三条 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。	第二十五条 乡镇人民政府要强化审批事项的事中、事后监管，建立批前审查、现场检查、竣工验收相结合的监督机制。有条件的地区可以通过政府购买有资质的第三方服务等方式，加强对村民自建住房的管理和服务。 村民确需在原有住房上实施改建、扩建的，要按照新建住房程序进行审批和监管，严格按照相关工程建设标准进行设计和施工。严禁违规变动房屋主体和承重结构进行装饰装修。将村民住房用作经营、公共服务和人员密集场所的，应确保房屋具备安全使用条件，符合所在行业领域法律法规规定，并依法办理有关审批手续。	省农业农村厅、省住房城乡建设厅修改。
33	第二十四条 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。	第二十六条 村民自建住房完工后，要向乡镇人民政府申请竣工验收（无需再单独办理规划核实）。乡镇人民政府接到申请后，要在5个工作日内组织村民、施工负责人等相关方，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。	省自然资源厅、省住房城乡建设厅修改。
	第二十七条 按照“谁拥有谁负责、谁使用谁负责”的要求，严格落实产权人和使用人的房屋安全主体责任。组织乡镇人民政府建立村民自建住房安全常态化巡查机制，开展农户自查、镇村排查、县级巡查、执法检查和群众监督，结合旧村整治、新村建设、农村危房改造、洪涝和地质灾害工程治理、避险搬迁等工作，分类施策、系统整治房屋安全隐患。	第二十七条 按照“谁拥有谁负责、谁使用谁负责”的要求，严格落实产权人和使用人的房屋安全主体责任。组织乡镇人民政府建立村民自建住房安全常态化巡查机制，开展农户自查、镇村排查、县级巡查、执法检查和群众监督，结合旧村整治、新村建设、农村危房改造、洪涝和地质灾害工程治理、避险搬迁等工作，分类施策、系统整治房屋安全隐患。	省住房城乡建设厅修改。

序号	原文	修订稿	修改参考依据、说明
35	第六章 闲置宅基地利用	第六章 闲置宅基地利用	
36	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。鼓励各地创新闲置宅基地利用模式，积极盘活农村闲置土地资源。	第二十八条 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。鼓励各地创新闲置宅基地利用模式，积极盘活农村闲置土地资源。	修改后不再限定闲置宅基地利用的具体形式，由各地在法律政策框架下因地制宜开展探索创新。
37	第二十六条 村民新增住宅用地应充分利用原有的宅基地、村内空闲地和村庄周边的丘陵坡地。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。	第二十九条 村民新增住宅用地应充分利用原有的宅基地、符合村庄规划的村内空闲地。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。禁止非村集体经济组织成员非法买卖或者变相买卖宅基地，严禁借流转之名违法违规圈占、买卖宅基地。禁止城镇居民到农村购买宅基地，禁止下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。严禁城镇居民到农村购买宅基地，禁止下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。《河南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第五十七条第三款“禁止违背农村村民意愿强制流转宅基地，禁止违法收回农村村民依法取得的宅基地，禁止以退出宅基地作为农村村民进城落户的条件，禁止强迫农村村民搬迁退出宅基地。”《中华人民共和国土地管理法》第三十三条“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。”《中华人民共和国土地管理法》第六十二条“国家允许进城落户的农村村民依法自愿有偿退出宅基地。”《河南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第五十七条第一款、第三款“进城落户的农村村民可以依法自愿有偿退出宅基地。退出的宅基地在符合国土空间规划的前提下，优先用于保障本集体经济组织成员宅基地需求。……禁止违背农村村民意愿强制流转宅基地，禁止违法收回农村村民依法取得的宅基地，禁止以退出宅基地作为农村村民进城落户的条件，禁止强迫农村村民搬迁退出宅基地。”	《中央农办、农业农村部关于进一步加强农村宅基地管理的通知》（中农发〔2019〕11号）第六部分“要充分保障宅基地资格权和农民房屋财产权。不得以各种名义违背农民意愿强制流转宅基地和强迫农民‘上楼’，不得违法收回农户合法取得的宅基地，不得以退出宅基地作为农民进城落户的条件。严格控制整村撤并，规范实施程序，加强监督管理。宅基地是农村村民的基本居住保障，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。”《河南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第五十七条第三款“禁止违背农村村民意愿强制流转宅基地，禁止违法收回农村村民依法取得的宅基地，禁止以退出宅基地作为农村村民进城落户的条件，禁止强迫农村村民搬迁退出宅基地。”《中华人民共和国土地管理法》第三十三条“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。”《中华人民共和国土地管理法》第六十二条“国家允许进城落户的农村村民依法自愿有偿退出宅基地。”《河南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第五十七条第一款、第三款“进城落户的农村村民可以依法自愿有偿退出宅基地。退出的宅基地在符合国土空间规划的前提下，优先用于保障本集体经济组织成员宅基地需求。……禁止违背农村村民意愿强制流转宅基地，禁止违法收回农村村民依法取得的宅基地，禁止以退出宅基地作为农村村民进城落户的条件，禁止强迫农村村民搬迁退出宅基地。”
38	无	第三十条 有下列情形之一的，经乡镇人民政府批准，农村集体经济组织可以收回宅基地： （一）农村村民经批准已另址新建住宅或者通过集中安置实现户有所居的，应当退出宅基地而没有退出的； （二）农户消亡且无人继承宅基地上住宅的； （三）被继承的农村住宅坍塌、被鉴定为D级危房无法正常使用，且继承人不符合宅基地申请条件的； （四）其他依法应当收回的。	农业农村部《农村宅基地管理暂行办法（草案）》第三十一条“有下列情形之一的，经乡（镇）人民政府批准，农村集体经济组织可以收回宅基地： （一）依照本办法第三十条规定应当退出宅基地而没有退出的； （二）农户消亡且无人继承宅基地上住宅的； （三）被继承的住宅坍塌，且继承人不符合宅基地申请条件的； （四）其他依法应当收回的。”

序号	原文	修订稿	修改参考依据、说明
39	第七章 监督管理	第七章 监督管理	——
40	第二十七条 建立省市指导、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、住房城乡建设等部门要根据职责，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。县级政府要根据本办法制定实施细则，将相关经费纳入年度财政预算。乡镇人民政府要落实巡查、报告和监督管理责任，严格落实审批前、建设中、竣工验收时的“三到场”监管机制。	第三十一条 建立省市指导、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、住房城乡建设等部门要根据职责，加强对乡镇人民政府农村宅基地管理和村民自建住房工作的指导。县级政府要根据本办法制定实施细则，将相关经费纳入年度财政预算。乡镇人民政府要落实巡查、报告和监督管理责任，严格落实审批前、建设中、竣工验收时的“三到场”监管机制。	省农业农村厅修改。
41	第二十八条 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。	第三十二条 乡镇综合行政执法机构负责巡查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。	省农业农村厅修改。
42	第二十九条 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建房行为，对不听劝阻、拒不改正的及时向乡镇政府报告。	第三十三条 村级组织在乡镇人民政府的指导下依法依法管好宅基地，加强日常巡查，建立农村宅基地和村民自建住房管理协管员制度，及时发现和制止各类违法违法建房行为，对不听劝阻、拒不改正的及时向乡镇人民政府报告。	省农业农村厅修改，吸收基层调研情况。
43	第三十条 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。	未作改动。
44	第三十一条 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。	第三十五条 乡镇人民政府及其有关行政管理机构要依法履行职责，严格按照规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。	未作改动。

序号	原文	修订稿	修改参考依据、说明
45	第八章 附则	第八章 附则	——
46	无	第三十六条 由街道办事处管辖的位于城镇开发边界外的村庄和城镇开发边界内没有明确城镇化任务的村庄，其农村宅基地和村民自建住房管理参照本办法执行。	省农业农村厅修改，吸收基层调研情况。
47	无	第三十七条 本办法由河南省农业农村厅、河南省自然资源厅、河南省住房和城乡建设厅、河南省市场监督管理局负责解释。	省农业农村厅修改。
		第三十八条 本办法自印发之日起试行。	未作改动。
		附件3 农村宅基地和村民自建住房（规划许可）审批表中，将“自然资源机构意见、其他机构意见、农业农村机构审查意见”三项内容合并为“乡镇内设相关机构意见”，右侧三栏合并为一栏。	省农业农村厅、省自然资源厅、省住房和城乡建设厅修改。
		附件6 农村宅基地和农民自建住房验收意见表中，将表头“农民”改为“村民”，删去房屋质量验收意见中“技术单位”验收意见一栏，乡镇管理机构意见右侧三个机构意见合并为一栏。	省住房和城乡建设厅修改，吸收基层调研情况。
51	——	附件7 村民自建住房施工信息公示牌（新增附件）	省住房和城乡建设厅修改。