

唐河县人民政府办公室文件

唐政办〔2023〕38号

唐河县人民政府办公室 关于印发《唐河县农村宅基地管理办法（试行）》的 通 知

各乡镇人民政府、县直有关单位：

《唐河县农村宅基地管理办法（试行）》已经县政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

2023年7月11日



唐河县农村宅基地管理办法（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》和《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）等法律法规和文件要求，结合我县实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本县行政区域内城市及城镇规划区之外的农村宅基地管理。

第三条 农村宅基地是指农村村民依法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，不包括与宅基地相连的农业生产性用地、农户超出宅基地范围占用的空闲地等土地。

宅基地属于农民集体所有，依法依规无偿分配给本农村集体经济组织成员，以户为单位占有使用。宅基地不得买卖。

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。

第四条 相关单位在农村宅基地管理工作中的职责。

县农业农村局：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，以及违法使用查处等制度，完善宅基

地使用标准，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等相关手续；办理农村宅基地和房屋不动产登记。

乡镇人民政府：负责本辖区内宅基地审批和规划许可等工作，指导农村集体经济组织开展宅基地管理。

农村集体经济组织：按照宅基地所有权归属，代表集体行使宅基地所有权，依照法律规定管理本集体所有的宅基地，引导村民合理利用宅基地。农村集体经济组织不健全的，由村民委员会或村民小组依法代表集体行使宅基地所有权。

鼓励农村集体经济组织通过村规民约、依托各类自治组织、设立宅基地协管员等方式，加强宅基地日常管理。

县交通、水利、应急管理、电力等有关部门按照各自职责，协同实施本办法。

第二章 布局和用地标准

第五条 乡镇和村庄规划应当适应村庄演变规律，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。

农村村民住宅用地选址应当符合乡镇国土空间规划、村庄规划。在原宅基地上新建、改建、扩建、翻建住房的，要承诺保证符合村庄风貌管控、建筑质量安全，乡镇、村提供便民服务，简化审批流程。

第六条 新规划的农村宅基地优先利用存量建设用地，严格控制新增宅基地占用农用地，不得占用永久基本农田。

第七条 一户村民只能拥有一处宅基地。

人均耕地少于 667 平方米的村，每户宅基地面积不得超过 134 平方米；人均耕地 667 平方米以上的村，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。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。

第三章 申请与审批

第八条 农村宅基地分配遵循成员申请、集体审议、按户取得、一户一宅、面积限定、规划管控的原则。

第九条 农村宅基地审批要体现公平、公正、公开的原则。

符合下列条件之一的村集体经济组织成员，以户为单位提出

宅基地申请：

- （一）无宅基地的；
- （二）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）原宅基地影响村镇建设规划，需要收回而又无宅基地的；
- （四）因自然灾害损毁或避让地质灾害搬迁的；
- （五）法律法规规定的其他情形。

夫妻双方属于不同的农村集体经济组织成员的，应当结合实际生活居住情况，按照村规民约或风俗习惯，在其中一方所在集体申请宅基地。

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户住宅的，在该住宅存续期间可以依法使用宅基地。

第十条 农村村民申请宅基地，有下列情形之一的，乡镇人民政府不予批准：

- （一）不符合“一户一宅”规定的；
- （二）申请异址新建住宅但未签订退出原有宅基地承诺书的；
- （三）出卖、出租、赠与农村住宅后，再申请宅基地的；
- （四）原有宅基地及住宅被征收，已依法进行补偿安置的；
- （五）不符合分户申请宅基地条件的；

- (六) 不符合国土空间规划、村庄规划的；
- (七) 现有土地资源无法满足分配需求的；
- (八) 法律法规规定的不予批准的其他情形。

第十一条 审批流程

(一) 村民提交申请材料

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申请，填写《农村宅基地和村民自建住房申请表》和《农村宅基地使用承诺书》。

(二) 村民小组会议讨论（3个工作日内）

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民委员会审查。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集体经济组织办理的，村民直接向村集体经济组织提出申请。

(三) 村集体经济组织审核把关（15个工作日内）

村级集体经济组织重点审查提交的材料是否真实有效，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代表会议讨论，将讨论结果进行公示，并留存照片，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，连同《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》、家庭户口簿复印件和申请人身份证复印件一并报送乡镇人民政府。未通过的，由会议召集人告知申请村

民未通过原因。

（四）乡镇人民政府及其相关部门联审（10个工作日内）

乡镇人民政府根据实际情况，指定本乡镇村民宅基地审批工作联审牵头部门（简称为联审牵头部门）。

联审牵头部门受理村民宅基地申请。收到村级申请后，组织相关部门进行审查。联审内容如下：

1.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。

2.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，是否已办理农用地转用审批手续等。

3.涉及林业、电力、水利、交通等管理部门的，联审牵头部门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，填写《农村宅基地和村民自建住房（规划许可）审批表》，并绘制宅基地坐标平面位置图。

第十二条 联审牵头部门根据联审意见，报乡镇人民政府审批，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集体经济组织。

乡镇人民政府要建立宅基地用地建房审批管理台账，按照利用空闲宅基地审批、原址翻建审批、新增用地指标审批宅基地等

分类进行统计，将有关资料归档留存，并在每季度最后一月 25 日前将审批情况报县农业农村、自然资源等部门备案。

乡镇每年年底前要组织开展下年度辖区内新增宅基地用地需求摸底调查，以行政村为单位填写农村村民住宅建设用地需求调查台账，以乡镇为单位填写农村村民住宅建设用地需求调查统计汇总表，加盖乡镇人民政府公章后报送至县农业农村局、自然资源局。

第四章 闲置宅基地利用

第十三条 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。

第十四条 宅基地及其房屋出租的，出租人和承租人应依照相关法律法规订立租赁合同，明确双方当事人的权利义务，约定租赁期限、用途、租金及其支付方式等内容。租赁合同期限不得超过二十年，超过二十年的，超过部分无效。

出租人应当将宅基地及其房屋出租情况向村集体经济组织报备。

禁止借出租名义买卖宅基地。

第十五条 经宅基地所有权人同意，宅基地使用权可以在本集体经济组织范围内互换，也可以转让或赠与给符合宅基地申请条件的本集体经济组织成员，附着于该土地上的住宅及其附属设施应当一并处分。转让人、赠与人不得再申请宅基地。

宅基地使用权互换、转让、赠与的，应当向登记机构申请变更登记。

第十六条 允许进城落户的农村村民依法自愿有偿退出宅基地。禁止以退出宅基地作为村民进城落户的条件。

对历史形成的“一户多宅”、宅基地面积超标准且没有违反当时法律法规和政策规定的，按照有关政策规定分类进行认定和处置，鼓励通过自愿有偿方式退出多占的宅基地。

第十七条 有下列情形之一的，经乡镇人民政府批准，村集体经济组织可以收回宅基地：

（一）为乡镇村公共设施和公益事业建设，需要使用该处土地的；

（二）农村村民经批准异址新建住宅或通过集中安置实现户有所居，原宅基地依法应当收回的；

（三）农户消亡且无人继承宅基地上住宅及其附属设施的；

（四）宅基地批准后两年未开工建设的，但因特殊情况经乡镇人民政府同意延期使用的除外；

(五) 不按照批准的用途使用宅基地的；

(六) 法律法规规定的其他情形。

依照前款第(一)条规定收回农户宅基地的，对宅基地使用权人应当适当补偿，或再行分配宅基地。

禁止违法收回农村村民合法占有的宅基地。

第十八条 退出、收回宅基地的，应当及时办理宅基地使用权注销登记。

退出、收回的宅基地应当优先用于保障农村集体经济组织成员的住宅建设用地；富余的土地可以按照有关规定进行复垦或用于建设农村公共设施、发展乡村产业等；涉及转为农村集体经营性建设用地入市的，依法履行相关程序。

第十九条 严禁城镇居民到农村购买宅基地，对城镇居民非法占用宅基地建造的住宅或购买的农户住宅依法不予办理不动产登记。

第五章 监督管理

第二十条 村集体经济组织应当履行宅基地所有权人职责，规范管理和合理利用宅基地。在村民申请宅基地和农民自建住房过程中，村民委员会全程参与，并落实“五到场”制度（放线验线到场、基础施工到场、地上主体建筑施工逐层到场、竣工验收到场、配套设施建设到场）。

各村设村级协管员 1 名，负责农村宅基地管理的日常巡查工作，建立村级巡查台账，全程参与“五到场”工作，对违反宅基地管理办法的建房行为及时制止，对不听劝阻、拒不改正的及时向乡镇人民政府报告。

第二十一条 乡镇人民政府要加强宅基地审批及后续管理。

乡镇人民政府是农村宅基地违法违规建设的执法主体，要落实“三到场”原则（宅基地申请审查到场、开工前丈量批放到场、建成后核查验收到场），建立健全日常监督管理机制。

乡镇人民政府负责依法查处未批先建、违规建房等违法违规行为。在执法过程中，要规范公正文明；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。

对违反宅基地管理办法建房、乱占耕地建房，乡镇人民政府要依法依规处理。

联审牵头部门依法履行职责，指导和协同相关机构，严格按照法定程序办理农村宅基地相关手续，不得违规收取费用。

第二十二条 县政府成立农村宅基地管理工作领导小组，建立联席协调会议制度，统筹做好农村宅基地管理工作。各行政主管部门依据各自职责，开展监督检查，做好信息共享互通，负责本办法的解释。

第六章 附则

第二十三条 本办法施行过程中，法律、法规、规章另有规定的，从其规定。

第二十四条 本办法自发布之日起试行。

- 附件：1.唐河县农村宅基地管理工作领导小组名单
- 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

唐河县农村宅基地管理工作领导小组名单

组 长：	方 明	县政府副县长
副组长：	李 磊	县政府办副主任
	邹伟东	县农业农村局党组书记
	刘金明	县自然资源局局长
	郭立林	县住建局局长
成 员：	赵玉强	县财政局副局长
	宋云平	县规划中心主任
	赛志军	县住建局副局长
	郭 举	县应急管理局副局长
	魏小兵	县交通局副局长
	王大庆	县水利局副局长
	王华礼	县供电公司副经理
	各乡镇乡镇长	
领导小组下设办公室，办公室设在县农业农村局，邹伟东同志兼任办公室主任。		

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			
家族成员信息	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	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	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)_____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_____个月内建成并使用;

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

宅基地坐落平面位置图

<p>宅基地坐落平面位置图</p>	
	<p>图例</p>
<p>现场踏勘人员：</p>	<p>年 月 日</p>
<p>制图人：</p>	<p>年 月 日</p>
<p>备注</p>	<p>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。</p>

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已经有权机关批准，特此书。
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：房基地	平方米
土地所有人	
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
房基地面积	平方米
土地所有人	
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

农村宅基地和村民自建住房验收意见表

申请户主		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 <input type="checkbox"/> 2.属于, 已落实 <input type="checkbox"/> 3.属于, 尚未落实 <input type="checkbox"/>		
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): _____ 年 月 日
乡镇管理机构意见	房屋建设管理机构审查意见 (签字): (盖章) 年 月 日	自然资源所审查意见(签字): (盖章) 年 月 日	
乡镇人民政府验收意见	负责人: _____ (盖章) 年 月 日		
备 注			

（共）

唐河县农村基层干部队伍建设意见

主要任务		主要措施	
1. 提高素质		2. 改善待遇	
3. 加强培训		4. 严格考核	
（一）	（二）	（三）	（四）
（五）	（六）	（七）	（八）
（九）	（十）	（十一）	（十二）
（十三）	（十四）	（十五）	（十六）
（十七）	（十八）	（十九）	（二十）
（二十一）	（二十二）	（二十三）	（二十四）
（二十五）	（二十六）	（二十七）	（二十八）
（二十九）	（三十）	（三十一）	（三十二）
（三十三）	（三十四）	（三十五）	（三十六）
（三十七）	（三十八）	（三十九）	（四十）
（四十一）	（四十二）	（四十三）	（四十四）
（四十五）	（四十六）	（四十七）	（四十八）
（四十九）	（五十）	（五十一）	（五十二）
（五十三）	（五十四）	（五十五）	（五十六）
（五十七）	（五十八）	（五十九）	（六十）
（六十一）	（六十二）	（六十三）	（六十四）
（六十五）	（六十六）	（六十七）	（六十八）
（六十九）	（七十）	（七十一）	（七十二）
（七十三）	（七十四）	（七十五）	（七十六）
（七十七）	（七十八）	（七十九）	（八十）
（八十一）	（八十二）	（八十三）	（八十四）
（八十五）	（八十六）	（八十七）	（八十八）
（八十九）	（九十）	（九十一）	（九十二）
（九十三）	（九十四）	（九十五）	（九十六）
（九十七）	（九十八）	（九十九）	（一百）

抄送：县委、县政府领导及办公室，县人大、县政协办公室。

唐河县人民政府办公室

2023年7月11日印发