

关于对《唐河县农村宅基地管理实施办法（征求意见稿）》公开征求意见的公告

为规范和加强我县的农村宅基地（以下简称宅基地）和农村村民（以下简称村民）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》《中华人民共和国农村集体经济组织法》《河南省农村宅基地和村民自建住房管理办法》（豫政〔2025〕12号）等法律法规和政策规定，结合我县实际制定了《唐河县农村宅基地管理实施办法（征求意见稿）》。现向社会公众征求意见及建议。

一、征求意见时间: 2025年11月4日至2025年12月4日，请在时限内反馈对本办法的意见和建议。

二、联系单位: 唐河县农业农村局; 地址: 唐河县凤山大道。联系人: 乔振森; 联系电话: 17518925132; 电子邮箱: thncshsy@163.com。

提交途径: 通过信件或电子邮件提交，来信请在信封上注明“唐河县农村宅基地管理实施办法公开征求意见字样”。

特此公告。

附件: 《唐河县农村宅基地管理实施办法》征求意见稿



《唐河县农村宅基地管理办法》

征求意见稿

第一章 总则

第一条 为规范和加强农村宅基地（以下简称宅基地）和农村村民（以下简称村民）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》《中华人民共和国农村集体经济组织法》《河南省农村宅基地和村民自建住房管理办法》（豫政〔2025〕12号）等法律法规和政策规定，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，指导宅基地合理布局、闲置宅基地和闲置村民自建住房利用，参与编制国土空间总体规划和村庄规划；县级农业农村部门统计宅基地用地需求并通报同级自然资源部门。

县自然资源局：负责安排土地利用计划，依法办理农用地转用审查报批手续，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；指导乡镇政府编制村庄规划、核发乡村建设规划许可证，在村庄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，提出村民自建房风貌引导方案。

县住房和城乡建设局：负责依法履行村民自建住房建设质量安全行业管理工作，指导乡镇政府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，组织乡村建设工匠培训和管理；参与编制国土空间总体规划和村庄规划。

县市场监督管理局：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：负责组织编制本行政区域内的村庄规划，负责宅基地和村民自建住房（规划许可）审批、建设管理，对村民自建住房质量安全负属地管理责任。

农村集体经济组织：依法代表农村集体行使宅基地所有权，负责本集体经济组织内宅基地和村民自建住房的日常管理和监督。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做好地质安全风险防控工作，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，避开地质灾害危险区。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、保证建筑质量安全，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。

城镇郊区和人均耕地少于 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）本户无宅基地的；

（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）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）申请人不具备本农村集体经济组织成员身份的；
- （二）不符合“一户一宅”要求的；
- （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，符合依法重新安排宅基地建房、提供安置房任一情形的；
- （六）不符合分户申请宅基地条件的；
- （七）选址不符合乡镇级国土空间总体规划、村庄规划确定的规划用途的；
- （八）依法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，以户为单位向所在农村集体经济组织提出申请。村民申请时应当提供下列材料：

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。

（二）村集体经济组织审核把关

农村集体经济组织收到村民宅基地申请后，应当在 10 个工作日内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、拟用

地面积和拟建住房面积、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；讨论未通过的，及时告知申请人未通过原因。公示期内村民有异议的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政府审核批准。农村集体经济组织自收到村民申请到提交乡镇政府审核的期限不得超过20个工作日。

（三）乡镇人民政府及其相关部门联审

乡镇人民政府制定本乡镇村民宅基地审批工作联审牵头部门（简称联审牵头部门），负责村民宅基地和自建房的管理和审批工作，实行“一个窗口”受理申请，为农民群众提供便捷高效的服务。

乡镇人民政府收到农村集体经济组织提交的材料后，应当组织联审牵头部门开展实地核查和材料审查。审查内容包括：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；拟用地是否符合乡镇级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；拟用地涉及占用农用地的，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，应当及时征求相关部门意见。

对符合条件的，联审部门出具审核意见，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，提交乡镇人民政府审批。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占用农用地。

第十二条 乡镇人民政府根据联审部门审核意见进行审批，符合条件审批通过的，发放《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》。不予批准的，应当自收到农村集体经济组织提交的材料后 5 个工作日内书面告知农村集体经济组织和申请村民，并说明不予批准的理由。

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，积极稳妥开展闲置住宅盘活利用工作。允许村民合法拥有的住房通过出租、入股、合作等方式盘活利用。鼓励创新闲置住宅利用模式。村民住宅出租的，出租人和承租人应当依法订立租赁合同，明确双方权利义务。

第十四条 宅基地及其房屋出租的，出租人和承租人应当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。

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，优先用于保障本农村集体经济组织成员的宅基地需求。

第十九条 严禁城镇居民到农村购买农房、宅基地，严禁退休干部到农村占地建房。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 建立健全“县级主导，乡镇主责，村级主体”的宅基地和村民自建住房管理机制。

乡镇人民政府应当落实巡查、报告和监督管理责任。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。

乡镇综合行政执法机构负责巡查，依法查处违反宅基地管理办法建房、乱占耕地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。

第二十一条 乡镇人民政府及其有关行政管理机构应当依法履行职责，指导和协同相关机构，严格按照法定程序办理农村宅基地和村民自建住房相关手续，不得违规收取费用。对在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。

对农村集体经济组织履职不力、推诿不办、拖延迟办等行为，村民可以向乡镇人民政府反映，经调查属实的由乡镇人民政府责令限期改正。

第二十二条 农村集体经济组织、村民委员会、村民小组在乡镇政府的指导下依法依规加强宅基地管理，加强日常巡查，建立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政府报告。

第二十三条 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，在村民申请宅基地过程中应当全程参与，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。

第六章 附则

第二十四条 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。

第二十五条 本办法自印发之日起施行。《唐河县农村宅基地管理办法（试行）》（唐政办〔2023〕38 号）同时废止。国家对宅基地和村民自建住房另有规定的，从其规定。

附件：

1. 农村宅基地和村民自建住房（规划许可）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（规划许可）验收意见表