

000266

河南省人民政府文件

豫政〔2025〕12号

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 管理办法的通知

各省辖市人民政府，济源示范区、航空港区管委会，省人民政府各部门：

现将《河南省农村宅基地和村民自建住房管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。



2025年5月14日

河南省农村宅基地和村民自建住房管理办法

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》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宅基地管理和村民自建住房及其管理。

第三条 本办法所称宅基地，是指村民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，是指由村民以户为单位，自行申请在宅基地上建设的住宅房屋。

第四条 农业农村部门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。

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。

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。

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。

第五条 乡镇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。

第六条 宅基地审批和村民自建住房建设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。

第二章 规划编制

第七条 位于城镇开发边界外的村庄，可分类按需编制实用性村庄规划或“通则式”村庄规划；对暂不单独编制村庄规划的村庄，可在所属县、乡镇级国土空间总体规划中设置“通则式”村庄规划管理规定专章作为乡村地区规划管理的依据。位于城镇开发边界内，但近期暂未明确城镇化任务的村庄，可在充分尊重村民意愿并与城镇整体布局协调一致的前提下，在总体规划中明确范围，编制村庄规划。

第八条 乡镇政府应当统筹考虑土地利用、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村庄规划。引导村民参与村庄规划编制，充分听取村民意见，规划成果应当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，建设方应当采取安全有效工程处置措施。

第九条 一户村民只能拥有一处宅基地。各地应当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。

村庄规划中应当明确村民自建住房标准，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，应当征得村集体经济组织或村民委员会同意。

第三章 申请和审批

第十条 有下列情况之一的，村民可以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。

各地可以结合当地实际，合理确定分户申请宅基地的条件，加强与户籍管理的衔接，不得设立互为前置的申请条件。

第十一条 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：

- （一）《农村宅基地和村民自建住房申请表》；
- （二）《农村宅基地使用承诺书》；
- （三）申请人家庭户口簿、身份证原件和复印件。

第十二条 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。

第十三条 乡镇政府应当明确专门内设机构负责宅基地和村民自建住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。

乡镇政府收到农村集体经济组织提交的材料后，应当组织相关内设机构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。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。

对符合条件的，乡镇政府相关内设机构出具审核意见，填写《农村宅基地和村民自建住房（规划许可）审批表》，提交乡镇政

府审批。

第十四条 乡镇政府根据内设机构审核意见进行审批，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。

乡镇政府自受理申请到发放《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》的期限不得超过20个工作日，涉及办理农用地转用审批手续的，农用地转用审批通过后20个工作日内办理完成。

乡镇政府应当建立宅基地用地建房审批管理台账，将有关资料归档留存。

第十五条 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，符合已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。

第四章 风貌管控

第十六条 村庄规划应当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，塑造富有本地特色的乡村风貌。

第十七条 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。鼓励村民自建住房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。

第十八条 县级住房城乡建设部门应当以县域为单元，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。

第十九条 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 建房管理

第二十条 村民应当在取得《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

工人员信息、质量安全承诺书等资料，乡镇政府应当在 10 个工作日内对资料进行审核，符合条件的方可开工。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。

乡镇政府审核合格后制作、发放村民自建住房施工信息公示牌，并在 5 个工作日内组织相关机构到现场开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置。村民自建住房未经查验的，不得开工。

建设村民自建住房，应当在施工现场显著位置悬挂或张贴施工信息公示牌。

第二十一条 村民自建住房设计和施工应当符合国家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。

第二十二条 县级住房城乡建设部门、人力资源社会保障部

门应当会同乡镇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。各地应当建立乡村建设工匠名录，培育小型化、专业化、规范化的乡村建设服务团队。

建设村民自建住房应当选择培训合格的乡村建设工匠或具备资质的施工单位并签订施工合同。承接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。

鼓励建房村民购买雇主责任险、施工方购买村民自建住房建设安全生产责任险。

第二十三条 在建房过程中，建房村民和施工方应当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。

第二十四条 乡镇政府应当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，乡镇政府应当及时向上级政府及应急管理、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 村民自建住房完工后，应当向乡镇政府申请竣工验收。乡镇政府接到申请后，应当在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（规划许可）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（规划许可）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 村民利用原有的宅基地进行住宅翻建、改建、扩建的，应当依法办理宅基地用地、规划许可、建设等手续。

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。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，应当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。

村民建设三层（不含）以上或有地下室的住房应当选择具备资质的施工单位，严格执行《中华人民共和国建筑法》《建设工

程质量管理条例》等法律、法规，并将其纳入工程质量监管范围。

第六章 盘活利用

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。鼓励各地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。

第二十九条 规划村民新增住宅用地应当充分利用原有的宅基地和村内空闲地。村民按照规划另址建房的，应当按照承诺的时间无偿退出原有宅基地。

不允许城镇居民到农村购买农房、宅基地，不允许退休干部到农村占地建房。

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。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。

第七章 监督管理

第三十条 建立省市指导、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。加强信息化建设，逐步建立省、市、县三级农村宅基地和村民自建住房信息管理平台。

第三十一条 各级农业农村、自然资源、住房城乡建设、市场监管等部门应当根据工作职责，加强对农村宅基地管理和村民自建住房工作的指导。县级政府应当建立健全管理机制，将相关工作经费纳入年度财政预算。

乡镇政府应当落实巡查、报告和监督管理责任。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爲，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。

第三十三条 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 乡镇政府及其有关行政管理机构应当依法履行职责，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、推托不办、拖延迟办等行

为，村民可以向乡镇政府反映，经调查属实的由乡镇政府责令限期改正。

第八章 附 则

第三十五条 由街道办事处管辖的村庄，其宅基地和村民自建住房管理参照本办法执行。没有成立农村集体经济组织的，由村民委员会代行宅基地和村民自建住房管理职责。

第三十六条 本办法自印发之日起施行。《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）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
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（规划许可）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：				
	现状地类	1. 建设用地 2. 未利用地 3. 农用地（耕地、林地、草地、其他_____） 备注：现状地类以最新年度国土变更调查成果为准。						
		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								
本农村集体经济组织意见								
	(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. 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。（分户新建住房和原址改、扩、翻建住房无需填写本条内容）

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

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：						
	现状地类	1. 建设用地 2. 未利用地 3. 农用地（耕地、林地、草地、其他_____） 备注：现状地类以最新年度国土变更调查成果为准。						
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。	

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	

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，宅基地申请批准后村民必须开工建设的时间。

附件 6

农村宅基地和村民自建住房（规划许可）
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		
乡镇政府验收意见	负责人： (盖章) 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	平方米		
建房类型	1. 新建 2. 改建 3. 扩建 4. 翻建		建房地址			
建筑面积	平方米		建筑层数	层	建筑高度	平方米
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。						

主办：省农业农村厅

督办：省政府办公厅三处

抄送：省委各部门，省军区，驻豫部队，部属有关单位。

省人大常委会办公厅，省政协办公厅，省法院，省检察院。

河南省人民政府办公厅

2025 年 5 月 15 日印发

