

郑州市农业农村工作委员会 郑州市自然资源和规划局 文件 郑州市城乡建设局

郑农〔2020〕141号

郑州市农业农村工作委员会 郑州市自然资源和规划局 郑州市城乡建设局 关于印发《郑州市农村宅基地管理导则》的 通 知

各县（市、区）农业农村工作委员会、自然资源和规划局、城乡建设局：

为贯彻党和国家机构改革精神，落实新修订的土地管理法有关要求，进一步加强部门协作配合，落实属地管理责任，加强农房建设管理，建立农村宅基地带图审批和宅基地用地建房联审联办工作机制，现将《郑州市农村宅基地管理导则》印发给你们，

请认真贯彻执行。



郑州市农业农村工作委员会



郑州市自然资源和规划局



郑州市城乡建设局

2020年7月9日

郑州市农村宅基地管理导则

第一章 总则

第一条 为切实加强农村宅基地用地建房审批管理工作，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国物权法》等法律法规和标准规范制定本导则。

第二条 本导则所称农村宅基地，是指村民通过合法手续取得土地用以建造住宅，包括房屋、厨房和院落用地。

第三条 本导则所称村民，是指经农村集体经济组织认定的组织成员，以及经村民委员会认定享有宅基地申请资格的人员。

第四条 农村宅基地属于集体所有，村民对宅基地只享有资格权和使用权。宅基地的所有权、资格权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵占、买卖或者以其它形式非法转让。

第五条 农村宅基地使用应遵循节约和合理利用每寸土地，切实保护耕地的原则。宅基地划定严格按照国土空间规划和村庄规划，严禁擅自占用自留地、自留山建造住宅。

第六条 县（市、区）人民政府、开发区管委会要加强组织领导，统筹组织协调相关部门、乡（镇）、村级组织依法履行职责。

第七条 县级农业农村行政主管部门负责指导宅基地分配、使用、流转、纠纷仲裁管理和宅基地合理布局、用地标准、违法用地查处，指导闲置宅基地和闲置农房利用工作。组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查，及时将村民建房新增宅

基地需求通报同级自然资源和规划部门。

第八条 县级自然资源和规划行政主管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要，依法办理农用地转用审批和规划许可等相关手续。

第九条 县级城乡建设行政主管部门负责指导和规范本行政区域农村住房建设和管理工作，对农村住房建设实施质量安全监管，负责农村建筑工匠技能培训。组织编制农村建筑设计图集和通用图纸，无偿提供并指导村民选择使用。

第十条 乡（镇）负责本行政区域村民住宅建设管理，履行宅基地审批和管理职责，对村民住宅建设的质量安全和违法行为进行监管，开展农村宅基地现状和需求情况统计调查上报工作。

第十一条 村级组织（村民委员会或农村集体经济组织）要按照宅基地相关制度，保障村民合法权益，确保宅基地分配使用公开、公平、公正。村民委员会负责宅基地统计、调查、申请、审核、申报等管理工作。农村集体经济组织负责组织成员的认定，闲置宅基地和闲置住宅盘活利用等工作。

第二章 宅基地规划

第十二条 县（市、区）人民政府、开发区管委会加强村庄规划工作的领导，建立政府领导、自然资源和规划部门牵头、多部门协同、村民参与、专业力量支撑的工作机制。

第十三条 村庄规划由乡（镇）组织编制，报上级政府审批。

在开展村庄规划时，要依据国土空间规划，整合村土地利用规划、村庄建设规划等乡村规划，实现土地利用规划、城乡规划等有机融合，编制“多规合一”的实用性村庄规划。

第十四条 村庄规划要坚持村民主体地位，尊重村民意愿，反映村民诉求。要按照上位规划确定的农村居民点布局和建设用地管控要求，合理确定宅基地规模，划定宅基地建设范围。

严禁占用永久基本农田和公益林地，不得在地质灾害隐患点选址建房。

第三章 宅基地申请条件、标准

第十五条 具备下列条件之一的村民，可以申请宅基地用地：

- （一）村民户无宅基地的；
- （二）村民户除身边留一子女外，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）原宅基地影响规划，需要收回而又无宅基地的；
- （四）县级以上人民政府规定的其他条件。

第十六条 符合下列条件之一的村民，可以申请原址翻建、改扩建、异址新建住房：

- （一）按照村庄规划调整宅基地，需要异址新建的；
- （二）现有住房属于危险房屋，需要原址翻建的；
- （三）现有住房因自然灾害等特殊情形造成灭失的，需要异址新建或原址翻建的；
- （四）改善住房条件，需要原址改扩建、翻建的；

(五) 法律、法规规定的其他情形。

本条第(二)款所指危险房屋,是指经依法设立的房屋安全鉴定机构鉴定为C级或D级,不能满足正常使用要求的农村房屋。

第十七条 村民一户只能拥有一处宅基地,宅基地申请面积按下列标准执行:

(一) 城镇郊区和人均耕地1亩以下的平原地区,每户用地不得超过一百三十四平方米;

(二) 人均耕地1亩以上的平原地区,每户用地不得超过一百六十七平方米;

(三) 山区、丘陵地区每户用地不得超过三百平方米,占用耕地的适用本条(一)、(二)款的规定。

第十八条 有下列情况之一的,不得安排宅基地用地:

(一) 出卖、出租或以其它形式非法转让房屋的;

(二) 违反计划生育政策的;

(三) 一户一子(女)有一处宅基地的;

(四) 户口已迁出不在当地居住的;

(五) 年龄未满十八周岁的;

(六) 其他按规定不应安排宅基地用地的。

第四章 宅基地申请

第十九条 符合宅基地申请和建房申请条件的村民,以户为单位填写《农村宅基地和建房(规划许可)申请表》和《农村宅基地使用承诺书》,以及选定的由城乡建设行政主管部门提

供的农村建筑设计图纸，同时准备申请人身份证、户口簿原件及复印件三份，向所在的村民小组提交。

申请原址翻建、改扩建、异址新建住房的，另需提交原宅基地使用证明。

第二十条 村民小组收到申请后，提交村民小组全体户代表会议讨论，并将申请理由、拟用地位置和面积、选择的建筑图形、拟建房层数、高度和面积等情况在本小组范围内公示，公示期不少于5个工作日。

第二十一条 公示无异议或异议不成立的，村民小组将村民申请、村民小组会议记录等材料交村级组织审查。

第二十二条 村级组织对村民小组提交的材料是否真实有效、拟用地建房是否符合村庄规划、是否征求了用地建房相邻权利人意见等进行审查。审查通过的，由村级组织签署意见，报送乡（镇）。

第二十三条 没有设立村民小组或宅基地和建房申请等事项由村级组织办理的，村民可直接向村级组织提出申请，经村民代表会议讨论通过并在本村级组织范围内公示不少于5个工作日后，由村级组织签署意见，报送乡（镇）。

第五章 宅基地审批及验收

第二十四条 乡（镇）在便民服务中心设立农村宅基地用地建房联审联办窗口，负责受理农村宅基地申请。

第二十五条 乡（镇）在收到村级组织申请的10个工作日之内，组织本级农业农村、自然资源和规划、城乡建设等部门

按照各自职责进行联合审查。实地审查申请人是否符合条件、拟用地是否符合规划和地类、是否选择建筑图纸等。

第二十六条 自然资源和规划部门负责审查用地建房是否符合国土空间规划、用途管制要求。涉及占用农用地的，应先办理农用地转用审批手续。

第二十七条 涉及林业、水利、电力等部门的，由乡（镇）组织及时征求意见，并填写《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》。

第二十八条 农业农村部门负责审查申请人是否符合申请条件、拟用地是否符合宅基地合理布局要求和面积标准、宅基地和建房（规划许可）申请是否通过村组审核公示等，并综合各有关部门意见提出审批建议。

第二十九条 乡（镇）根据各部门联审结果，在 20 个工作日内对村民宅基地申请和选择的建筑图纸进行审批，出具《农村宅基地批准书》，核发《乡村建设规划许可证》。需要办理农用地转用审批手续的，自然资源和规划部门按有关规定确定办理时限。

第三十条 经批准用地建房的村民，在开工前向乡（镇）或授权的牵头部门申请划定宅基地用地范围，乡（镇）在收到申请 5 个工作日内，组织本级农业农村、自然资源和规划部门到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置。

第三十一条 建房的村民在确定施工企业或农村建筑工匠后，由施工企业或农村建筑工匠到乡（镇）农村宅基地用地建

房联审联办窗口凭《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》领取村民选定的房屋建筑施工图纸。

第三十二条 村民建房完工后向乡（镇）申请验收，乡（镇）在收到申请10个工作日内，组织本级农业农村、自然资源和规划、城乡建设部门进行验收，实地检查村民是否按照批准面积、四至等要求使用宅基地，是否按照批准面积和规划要求建设住房，房屋建设质量是否合格，并出具《农村宅基地和建房（规划许可及竣工）验收意见表》。

第三十三条 通过验收的村民，可向当地不动产登记机构申请办理不动产登记。

第六章 宅基地建房管理

第三十四条 农村宅基地自建住宅以两层以下的低层住宅为主，最高不超三层。建筑檐口高度不得超过10米，坡屋顶总建筑面积不得超过13米。建筑高度均以室外地坪标高起计。特殊控制区等规划有另行要求的除外。

第三十五条 农村宅基地自建住宅的由建房村民选择具备相应资质的施工企业或农村建筑工匠承接施工。县级城乡建设行政主管部门对辖区内的农村建筑工匠开展登记备案制度，各乡（镇）组建不少于3支农村住房建设施工队伍，报县级城乡建设行政主管部门备案。

第三十六条 施工企业或农村建筑工匠应当严格履行合同，按照建筑施工图纸和国家有关施工规范、质量标准进行施工。以乡（镇）为单位，建立监理和技术员队伍，对施工进行监理

或检查，排查村民住房建设安全隐患。

第七章 宅基地使用权流转、退出

第三十七条 在保持宅基地集体所有权不变的前提下，村民在依法取得不动产登记证后，宅基地使用权可以通过转让、出租、互换等方式进行流转。村民房屋和宅基地使用权的转让、互换须经本人所在村级组织批准，且受让人必须是本集体经济组织成员。宅基地使用权人转让、出租其宅基地使用权后，不得再向村级组织申请宅基地。

宅基地使用权的流转统一纳入农村产权流转交易进行管理。

第三十八条 宅基地使用权流转的，按以下程序办理：

（一）申请。宅基地流转双方必须同时向村级组织申请，村级组织对流转双方的资格进行审查，经村民会议或村民代表会议同意后，由村级组织将申请流转双方的相关信息在本村内部公示5个工作日，无异议的，报乡（镇）审核。

（二）审核。乡（镇）在接到申请后，组织本级农业农村、自然资源和规划部门人员对宅基地流转进行调查，符合条件的，乡（镇）将审核结果予以公示，公示期不少于5个工作日。

（三）签订流转协议。经乡（镇）批准后，在乡级农村产权流转交易服务站的指导下，流转双方签订流转协议并进行交易鉴证。

（四）转移登记。以转让、互换方式流转的，受让方按照转移登记的相关要求，到不动产登记机构申请转移登记。

第三十九条 农村宅基地使用权流转未经所在村级组织、乡（镇）批准的，其流转交易行为不受法律保护。

宅基地出租期限不得超过 20 年。

第四十条 宅基地退出包括宅基地自愿有偿退出和无偿退出两种方式。

宅基地自愿有偿退出的补偿标准由村级组织根据实际情况与宅基地使用权人协商确定或委托有资质的评估机构评估确定。

第四十一条 宅基地有偿退出的补偿费用，由村级组织按照《中华人民共和国村民委员会组织法》的相关规定进行集体表决后，从村级组织财务中列支。

第四十二条 对村内无主、绝亡户的宅基地或房屋，经村级组织公示 3 个月无异议的，由村级组织无偿收回。

第四十三条 退出收回宅基地的，经所在村级组织、乡（镇）批准，并报经原批准用地的人民政府批准后，由宅基地使用权人或村级组织持相关批准手续到当地不动产登记机构办理注销登记。退出收回的宅基地，由村级组织统一调配安排使用，首先预留一定面积用于宅基地，其余可按村庄规划用于发展农村二、三产业或组织复垦。

第八章 监督管理

第四十四条 县（市、区）人民政府、开发区管委会要依法组织开展农村用地建房动态巡查，及时发现和处置涉及宅基地使用和建房规划的各类违法违规行为。

第四十五条 乡(镇)要建立宅基地用地建房审批管理台帐,有关资料归档留存,每季度将审批情况报县级农业农村、自然资源和规划部门备案。

第四十六条 对擅自突破宅基地用地计划指标,致使土地被乱占滥用的,或利用职权擅自批准宅基地的,所在单位或上级有关机关,应根据情节轻重对主管人员或直接责任人员给予行政处分。

第四十七条 擅自在耕地上建房的,由县级人民政府自然资源和规划行政主管部门责令限期改正并处罚款,构成犯罪的依法追究刑事责任。农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准,非法占用土地建住宅的,由县级人民政府农业农村行政主管部门责令退还非法占用的土地,限期拆除在非法占用的土地上新建的房屋。超过河南省宅基地标准的,多占的土地以非法占用土地论处。

第四十八条 经批准的宅基地划定后,超过一年未建房的,由乡(镇)人民政府组织有关部门注销《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》,收回土地使用权。

第九章 附则

第四十九条 纳入城区和镇区规划的村庄,不再纳入农村宅基地管理范围。

第五十条 不具备宅基地审批管理权限的办事处,其所辖村庄宅基地审批管理权由其上一级政府承担。

第五十一条 本导则由市农业农村工作委员会、市自然资源

和规划局、市城乡建设局进行解释。

第五十二条 本导则自印发之日起施行。

农村宅基地和建房（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	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，按照建筑设计图纸施工，在批准后_____月内建成并使用；

3. 新住房建设完成后应拆旧的，按照规定_____日内拆除旧房，并无偿退出原有宅基地，交由村级组织安排使用。

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

农村宅基地和建房（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	m ²		房基占地面积	m ²		地址	
	四至	东至：_____			南至：_____			性质：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		层		建筑高度	
自然资源 部门意见	(盖章) 负责人：_____年 月 日							
其他部门 意见								
农业农村部门 审查意见	(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

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	
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。

