

# 如皋市人民政府文件

皋政规〔2025〕3号

## 市政府关于印发《如皋市农村村民住房建设管理办法》的通知

各镇（区、街道）人民政府（管委会、办事处），市各有关部门和单位：

《如皋市农村村民住房建设管理办法》已经市政府常务会议讨论通过，现予印发，请认真贯彻执行。

如皋市人民政府

2025年6月24日

（此件公开发布）

# 如皋市农村村民住房建设管理办法

**第一条** 为进一步规范农村自建住房规划建设行为，引导农民节约集约利用土地资源，改善农村人居环境，优化村庄风貌，建设宜居宜业和美乡村，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国农村集体经济组织法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》等相关法律法规，结合本市实际情况，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本市行政区域内集体建设用地上农村村民新建、翻建、改建和扩建住房的审批及管理。

**第三条** 农村住房建设应当遵循规划先行、节约集约、一户一宅、因地制宜、保障安全的基本原则。

**第四条** 积极优化镇村布局，健全农村自建住房规划建设管理机制，不断完善基础设施建设，强化安全建设监管，切实提升人居环境。

**第五条** 住房和城乡建设主管部门负责指导农村自建住房建设、技术服务、施工质量、施工安全、住房设计方案图集编制等有关工作。

农业农村主管部门负责农村宅基地改革和管理，指导宅基地分配、使用、流转以及闲置宅基地、闲置农房盘活利用等有关工作。

自然资源和规划主管部门负责国土空间规划（村庄规划）、土地利用计划和不动产登记等有关工作。

民政、财政、生态环境、数据等有关部门按照各自职责，做好农村自建住房管理有关工作。

镇（街道）人民政府（办事处）负责村庄规划编制、农村宅基地审批、自建住房规划建设管理、人居环境治理等有关工作，指导农村集体经济组织依法履行宅基地管理职能。

村（居）民委员会协助相关市级部门及各镇（街道）做好农村住房建设管理工作，指导集体经济组织就宅基地使用方案作出决定。

各集体经济组织按照法律规定对本集体经济组织宅基地使用方案作出决定。

**第六条** 镇（街道）人民政府（办事处）负责组织编制村庄规划，合理划定村庄建设用地范围，合理保障农村居住建设空间。

村庄规划应当从实际出发，统筹考虑村民生产、生活需求，尊重村民意愿，体现农村特色，注重保护和传承传统文化。

自建住房建设选址应当符合村庄规划。历史文化名村、传统村落等保护范围内的自建住房建设，还应当符合有关保护规划。

**第七条** 在城镇开发边界范围内拥有宅基地的村（居）民，不得原地新建、改建、扩建房屋。其住房无法满足居住需求的，可申请至城镇开发边界范围外本村（居）已规划的可建区域统一建房；或可向镇（街道）申请搬迁安置，镇（街道）应妥善保障村（居）民住房需求。

**第八条** 城镇开发边界范围外的村庄实行分类管理，按镇村布局规划将自然村分为规划发展村庄、其他一般村庄、搬迁撤并类村庄。

规划发展村庄内的建房户，可以按规定标准申请建房。

其他一般村庄原则上不再审批新增宅基地地块，建房户可以按规定标准在原宅基地申请建房或申请搬迁安置“进城进镇”居住。

搬迁撤并类村庄原则上不予建房审批，村（居）民可申请搬迁安置“进城进镇”居住。

**第九条** 镇（街道）应当积极引导建房户进行联建、统建，有条件的镇（街道）或村（居）可以引导村（居）民在已建安置房内入住。

**第十条** 市农业农村局会同市自然资源和规划局，指导镇（街道）组织开展农村新增宅基地农转用需求调查，农村宅基地农转用需求调查包括新增拟新选址宅基地面积和原址依法改扩建拟新增宅基地面积。

镇（街道）应保障农村住房建设用地需求，于每年十二月份完成下一年度农村新增宅基地需求调查。在组织需求调查前，镇（街道）应当在集体经济组织公示符合村庄规划可以新增宅基地的规划区域范围，并公开征集村民新增宅基地用地需求。

集体经济组织在上报农村宅基地需求方案前，应当召开本级集体经济组织成员大会，农村宅基地需求方案需经本级农村集体经济组织成员大会全体成员三分之二以上同意方可上报。

市农业农村局、市自然资源和规划局共同对农村新增宅基地农转用需求组织审查，并于每年一月份报市人民政府同意后实施。涉及农村村民住宅新增建设用地计划申报的，由市自然资源和规划局会同市农业农村局具体负责逐级上报，纳入年度土地利用计

划，专项保障农村住宅建设合理用地需求。计划下达后，镇（街道）按照土地利用计划，及时组织办理农转用报批。

**第十一条** 宅基地面积标准为 1 至 3 人户 120 平方米，4 人及以上户 135 平方米；建筑占地面积与宅基地面积比例适当，预留空间能够满足日常生活需要；房屋四至（含滴水）垂直投影、台阶等均应控制在经批准使用的宅基地范围内。

农村住房建筑层数原则上不超过三层、层高不超过 3.6 米；一或二层上建造阁楼的，阁楼前后墙的高度应低于 2.2 米，三层及以上禁止建造阁楼。

**第十二条** 地面标高、檐口及屋脊标高由镇（街道）根据实际情况确定，并应与毗邻建筑相协调。

**第十三条** 具有集体经济组织成员资格的村（居）民符合下列情形之一的，可以认定为建房户：

（一）父母只有一个子女的，认定为一户；

（二）有两个及以上子女的，子女达法定婚龄的可单独分户；

（三）有两个及以上子女的，分户时父母应当与其中一个子女认定为一户；

（四）夫妻双方已有住宅的，离婚后根据离婚协议或法院判决等相关司法文书，放弃住宅的一方原则上两年内不得再单独报批建房；再婚且符合建房条件的，按新组成家庭报批建房。

**第十四条** 建房人口以在册户农村集体经济组织成员和具有建房资格的新增人员为基础，可按照以下规定申请计算建房人口：

（一）未达到法定结婚年龄独生子女凭有效证明可增加 1 人

计算；

（二）已婚夫妻符合建房资格的，尚未生育子女的，凭结婚证可增加 2 人计算；

（三）祖父母与孙子女、父母与子女分户（户籍管理户）后，申请建房审批人数按分户前在册数计算；

（四）达到法定结婚年龄的未婚子女与父母或直系长辈属同一农户的，少于 4 人的可按 4 人计算；

（五）现役军人（不含军官）、在校大中专学生、服刑人员可计算建房人口；

（六）曾是本集体经济组织成员，未在其他集体经济组织享受宅基地且未享受过房改优惠政策的人员，本户内仍有户籍在册村（居）民的，申请建房时可据实增加计算建房人口；

（七）法律、法规、规章和政策规定的其他情形。

**第十五条** 建房户承诺符合下列条件，经农村集体经济组织审核确认，报送镇（街道）人民政府（办事处）备案，不再办理宅基地用地审批手续，无需重新核发《农村宅基地批准书》：

（一）原有的宅基地依法经过批准、取得相关不动产权证书；

（二）符合“一户一宅”要求；

（三）原宅基地所涉权利人未发生变化；

（四）原审批或登记材料标注了原审批宅基地四至；

（五）原宅基地范围不超过本办法规定的宅基地面积控制标准。

建房户现有合法自建住房，可在进行安全评估设计的基础上，按现行标准申请加层建设。

**第十六条** 农村自建住房以户为单位向所在集体经济组织提出申请，没有设立农村集体经济组织的，可以向村（居）民委员会提出申请。申请人需提交以下材料：

- （一）农村宅基地和建房（规划许可）申请表；
- （二）户主身份证复印件、户口簿复印件；
- （三）宅基地使用承诺书；
- （四）宅基地及房屋位置示意图；
- （五）三层及以上应当提供施工图（如选用政府部门推荐的设计图，需确认图纸编号）；
- （六）原不动产权证书复印件（若有）及相关注销申请材料；
- （七）其他需要提供的相关材料。

符合本办法第十五条规定条件的，建房户无需提出宅基地申请。

**第十七条** 集体经济组织或者村（居）民委员会收到齐全的申请材料后应当及时在村（居）公告栏、小组范围内进行公示，公示时间不少于十个工作日，公示内容应包括建房户的申请理由、拟用地位置和面积、宅基地四至、房屋建筑平面图、立面图、地面标高、檐口及屋脊高度等。

**第十八条** 公示结束后，拟建房户所在集体经济组织应及时召开本级集体经济组织成员会议，讨论宅基地使用事项并作出决定；向村（居）民委员会申请的，由村（居）民委员会指导集体经济组织召开集体经济组织成员会议，讨论宅基地使用事项并作出决定。相关讨论事项应当进行书面记录。

**第十九条** 集体经济组织或者村（居）民委员会重点审查提

交的材料是否真实有效、是否征求了用地建房相邻权利人意见、异议是否成立等，以及是否存在本办法第二十三条规定的相应情形，并形成初审意见。

对涉及人口、四至等宅基地使用方案的异议，集体经济组织或者村（居）民委员会结合成员会议讨论情况，审查认为异议不成立的，做好解释工作；审查认为异议成立的，应告知申请人具体异议内容。

对涉及层高、风貌等规划建设的异议，由村（居）民委员会审查并形成初审意见一并报镇（街道）。

**第二十条** 集体经济组织将申请材料、公示及集体经济组织成员会议讨论记录、集体经济组织初审意见以及村（居）民委员会初审意见上报至镇（街道），材料齐全的，镇（街道）向申请人出具受理通知；材料不全的，镇（街道）自收到材料后五个工作日内一次性告知补正。

**第二十一条** 镇（街道）应当建立由镇（街道）农业农村、建设、自然资源、综合执法等部门共同参与的镇（街道）建房工作联审制度，在收到齐备的申请材料后对村民建房申请进行实地踏勘、联审，并结合初步审查意见形成联审结果。

**第二十二条** 符合审批条件的，镇（街道）自行或可委托有资质的测绘单位出具批准宅基地的宗地图，向申请人发放《农村宅基地批准书》，并依据市数据局的委托一并核发《乡村建设规划许可证》，同时将审批结果抄送所涉集体经济组织及村（居）民委员会。

镇（街道）应当自受理申请之日起二十个工作日内作出决定，

并将审批情况向市农业农村局、数据局备案。

**第二十三条** 有下列情形之一的，不予批准：

- （一）不符合国土空间规划（村庄规划）和其他相关规划的；
- （二）申请建房用地因重大项目、基础设施等建设需要列入近期拆迁计划的；
- （三）申请建房户有违法建设未按规定处理或未处理完毕的；
- （四）在集体土地范围内“一户多宅”的；
- （五）出卖、出租、赠与住宅后再申请宅基地的；
- （六）已依法有偿退出宅基地的（包括补偿及安置）；
- （七）申请新增建房用地尚未办理农转用手续的；
- （八）依法不予批准的其他情形。

镇（街道）组织踏勘联审后，决定对已受理的建房申请不予批准的，应当在五个工作日内依法书面告知申请人，同时将审批结果抄送所涉集体经济组织及村（居）民委员会。

**第二十四条** 镇（街道）要建立宅基地用地建房审批管理台账，有关资料归档留存；村（居）民委员会、村集体经济组织建立建房申请统计台账，并及时更新，以便批后监管。

**第二十五条** 申请人应当自申请批准之日起一年内开工建设。需要延期的，应当在期限届满前一个月向镇（街道）提出延期申请。逾期未开工建设且未办理延期手续或者申请延期未获批准的，《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》自行失效。

**第二十六条** 建房户可使用政府部门推荐的通用图集，也可使用具备资质的设计单位出具的施工图纸，施工图纸应当具备农

村生活污水处理等新农村建设的基本功能。

**第二十七条** 建房户应当从住建部门公布的培训考试合格名单中选择乡村建设工匠或者有资质的施工单位施工，乡村建设工匠不得承揽三层及以上的农村自建住房施工项目。

**第二十八条** 建房户建设开工前，镇（街道）应当核验应拆房屋拆除情况。对于已经发放宅基地批准手续或农村房屋不动产权证的，建房户应当交还原不动产权证书，由不动产登记机构根据建房户提交的注销申请材料，依法注销原不动产权证书。

镇（街道）应当组织村（居）民委员会、集体经济组织代表、宗地图测绘单位、建房户、施工承揽人一并到场履行放线验线手续，划定宅基地四至及建房用地范围，共同确认施工图纸，并进行书面记录。

建房户未取得《农村宅基地批准书》《乡村建设规划许可证》，镇（街道）不得组织核验和放线验线。

建房户应当严格按照《农村宅基地批准书》《乡村建设规划许可证》和施工图纸的要求进行施工，并可以凭农村宅基地批准书、乡村建设规划许可证申请供水、供电等单位预批准。

**第二十九条** 镇（街道）应当明确监督检查人员对农民建房验线后动工情况进行全程监督和检查，发现未按照审批内容进行建设的应及时予以制止，并依法处置。监督检查情况应记录存档。

村（居）民委员会应当建立网格巡查制度，及时发现、劝阻、制止其管理范围内的违法建设行为，并立即上报镇（街道）。

**第三十条** 建房户应当与施工承揽人签订书面施工合同，明确质量安全责任、质量保修期限和双方权利义务。鼓励建房户委

托具备相应资质的监理单位或者相应资格的监理人员对住房建设进行监理。农村住房设计、施工、监理、材料供应等单位或个人分别承担相应的质量和安全责任。

施工承揽人不得承接未取得宅基地批准文件、乡村建设规划许可证的农村村民自建住房施工项目。

**第三十一条** 市住房和城乡建设局应定期组织施工承揽人进行质量安全培训，并指导镇（街道）加强对建房施工人员的培训管理。

**第三十二条** 镇（街道）应当建立农村自建住房工程质量和施工安全巡查制度，将巡查发现的质量安全问题及时告知建房户并要求整改。鼓励镇（街道）通过委托第三方质量安全服务机构协助开展监督巡查的方式，提升农村自建住房质量安全监管水平。

**第三十三条** 施工承揽人必须严格按照法律法规以及相关质量和安全要求进行施工，否则承担相应法律责任。鼓励施工承揽人为施工人员购买建筑施工意外伤害保险，鼓励建房户购买雇主责任险。

**第三十四条** 施工承揽人应当向镇（街道）递交安全文明施工承诺书，确保在施工过程中不破坏周边已建成的建（构）筑物和公共基础设施。

镇（街道）应指导村（居）委员会加强巡查，确保工地现场的建筑垃圾及时清运到指定地点，保持人居环境干净整洁。

**第三十五条** 自建住房竣工后，建房户应当向镇（街道）申请竣工验收。镇（街道）应当在接到申请后的十个工作日内组织村（居）民委员会、集体经济组织代表、宗地图测绘单位、建房

户、施工承揽人等到场验收，检查建房户是否按照要求使用宅基地，是否按照批准面积、规划和设计施工要求建设住房。建房户未及时申请竣工验收的，镇（街道）应当组织相关人员进行验收。

经验收合格，镇（街道）应当出具农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表，并委托宗地图测绘单位出具拟申请不动产权登记的宗地图，由建房户依法申请不动产登记。

**第三十六条** 在农村自建住房管理工作中，相关工作人员未依法依规履行管理职责，存在徇私舞弊、滥用职权等违法违纪情形，导致农村自建住房监管秩序混乱、造成重大事故、引发重大群体性事件或重大舆情的，移送纪检监察等部门追究责任；涉嫌犯罪的，移交司法机关处理。

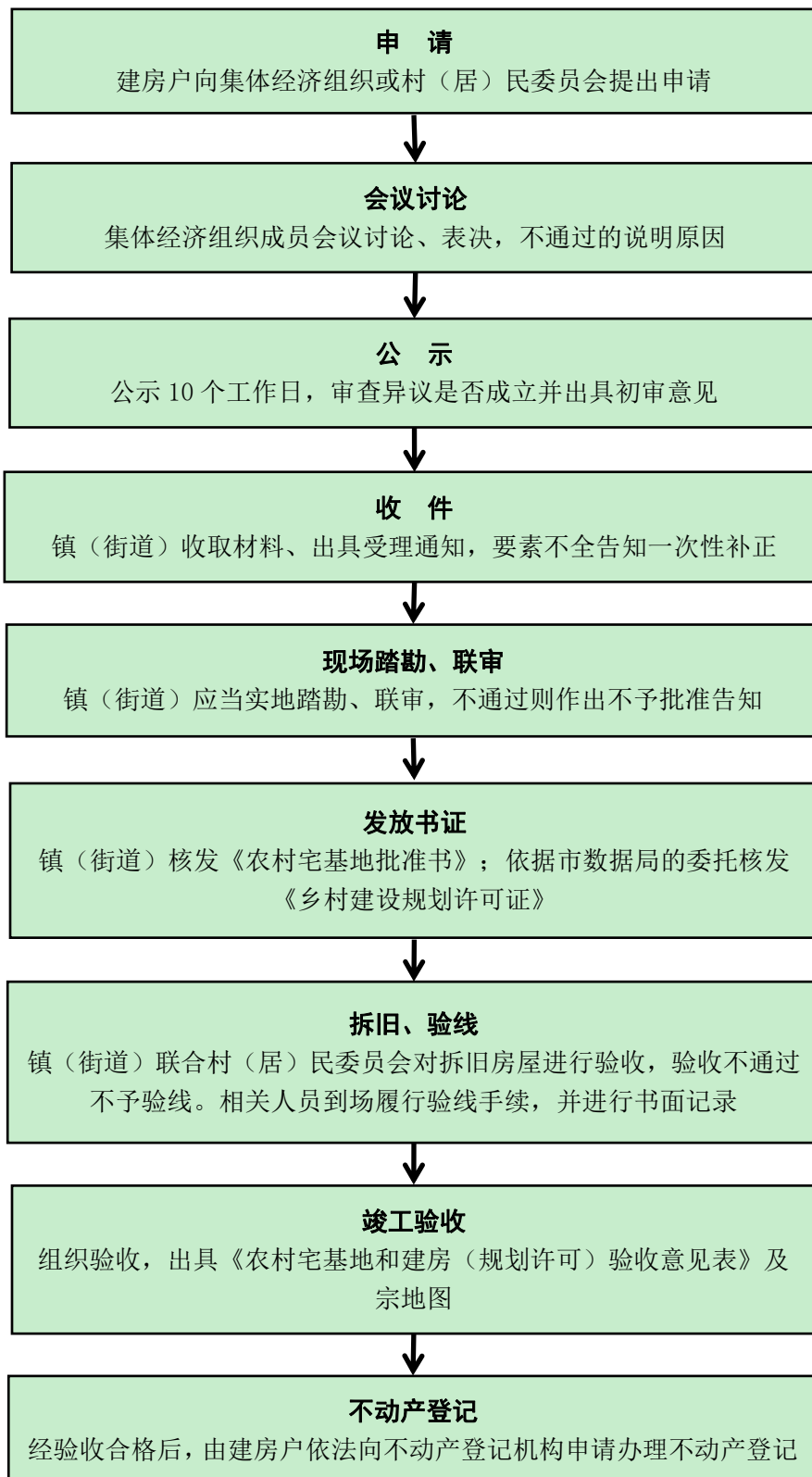
**第三十七条** 未依法取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的，由镇（街道）依据城乡规划相关法律法规依法查处。属于城镇开发边界内建设用地上违反规划进行建设的，由市城管局依据城乡规划相关法律法规依法查处。

**第三十八条** 农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准、非法占用土地建设住宅或超过标准多占土地的，由市农业农村局依据土地管理相关法律法规依法查处。

**第三十九条** 本办法自 2025 年 7 月 1 日起施行，有效期至 2030 年 6 月 30 日，《如皋市农村住房规划建设管理办法（试行）》（皋政规〔2019〕7 号）《如皋市农村宅基地和建房（规划许可）审批流程》（皋政办发〔2020〕121 号）同时废止。本办法由市农业农村局、住房和城乡建设局、自然资源和规划局、数据局在各自职责范围内做好宣传解读工作。

- 附件：1.如皋市农村宅基地和建房（规划许可）审批流程  
2.如皋市农村宅基地和建房（规划许可）申请表  
3.如皋市农村宅基地使用承诺书  
4.如皋市农村宅基地和建房（规划许可）审批表  
5.如皋市农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

## 如皋市农村宅基地和建房（规划许可）审批流程



## 附件 2

## 如皋市农村宅基地和建房（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			是否集体经济组织成员	
家庭成员 信息	姓名	年龄	与户主关系	身份证号	是否集体经济组织成员			
照顾人数			照顾依据					
原宅基地 及农房 情况	宅基地面积	m <sup>2</sup>		权属证书号				
	建筑占地面积	m <sup>2</sup>		建筑面积	m <sup>2</sup>	建筑层数		
宅基地申 请类型 (打“√”)	不需新申请宅基地 ( )				异址申请宅基地 ( )			
	原址申请宅基地 ( )：1.审批面积变化 ( )；2.权利人变更 ( )；3.确定四至 ( )							
拟申请宅 基地及建 房（规划 许可）情 况（不需 要申请宅 基地的只 需登记）	宅基地面积	m <sup>2</sup>		房基占地面积	m <sup>2</sup>			
	地址							
	四至	东至：	南至：		建房类型：1.原址翻改扩建 2.原房加层 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、其他）						
	住房建筑面积	m <sup>2</sup>		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（居） 民小组 意见	负责人： 年 月 日							
村（居） 集体经 济组织 或村（ 居）民 委员会 意见	负责人： (盖章) 年 月 日							

## 如皋市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.原房加层；5.其他）需要，本人申请在\_\_\_\_\_镇（街道）\_\_\_\_\_村（居）\_\_\_\_\_组使用宅基地建房，现郑重承诺：

- 1.本人及家庭成员（共\_\_\_\_\_人）为本集体经济组织成员；
- 2.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；
- 3.本人原有的宅基地依法经过批准，且四至清晰；
- 4.本人原宅基地所涉权利人未发生变化；
- 5.本人原宅基地范围不超过现规定的宅基地面积控制标准；
- 6.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，在批准的有效期内建设；
- 7.新住房建设完成后，按照规定\_\_\_\_日内拆除旧房，并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。

（以上条款可视实际情况增减，其中 3、4、5 条为不需申请宅基地的承诺条款）

承诺人（申请人）：

年 月 日



<p>宅基地 坐落平面 位置图及 示意图 (原房屋)</p>	
<p>宅基地 坐落平面 位置图及 示意图 (拟新建)</p>	
<p>现场踏勘 人员</p>	<p>年 月 日</p>
<p>镇(街道) 分管领导 意见</p>	<p>负责人: 年 月 日</p>
<p>镇(街道) 人民政府 (办事处) 审批意见</p>	<p>负责人: (盖章) 年 月 日</p>

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。



(此页无正文)

---

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院、  
检察院，市人武部，市各人民团体。

---

如皋市人民政府办公室

2025年6月24日印发

---