

阜平县人民政府文件

阜政规〔2026〕1号

阜平县人民政府 关于印发《阜平县农村宅基地管理实施细则》 的通知

各乡镇人民政府，县直有关部门：

《阜平县农村宅基地管理实施细则》已经县政府研究同意，
现印发给你们，请结合实际认真抓好贯彻落实。



阜平县农村宅基地管理实施细则

第一章 总则

第一条 法律依据

为进一步加强农村宅基地管理，切实保护耕地，促进节约集约利用土地，根据《中华人民共和国土地管理法》《河北省土地管理条例》《河北省农村宅基地管理办法》等法律法规和政策规定文件，结合我县实际，制定本实施细则。

第二条 适用范围

（一）本实施细则适用于全县范围内的农村宅基地的管理。

（二）本实施细则所称农村宅基地（以下简称宅基地），是指农村村民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。

第三条 责任体系

（一）县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、违法用地查处等管理制度，完善宅基地用地标准，指导宅基地合理布局 and 闲置农房利用。

（二）县自然资源和规划部门负责国土空间规划、土地利用计划、村庄规划许可等工作，统筹安排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，指导和监督乡村建设规划许可，推进房地一体的宅基地使用权确权登记颁证工作。

（三）住房城乡建设部门负责组织编制并推广农村住房

建设标准准则，指导做好房屋质量安全监督管理。

（四）各乡镇人民政府要明确宅基地综合管理服务机构，健全联审联办制度，推行村庄规划、申请条件、审批程序、审批结果、投诉举报方式“五公开”，全面落实申请审查到场、批准后丈量批放到场、住宅建成后核查到场“三到场”要求。

（五）村集体经济组织或者村民委员会是宅基地管理的主体，具体负责本村宅基地和建房的申请核实、施工管理、纠纷调解以及违法违规行为的劝阻和报告等工作，每村至少设立一名宅基地协管员。

第四条 审批原则

宅基地审批应遵循以下原则：

（一）严格实施村庄规划。村庄规划是法定规划，是国土空间规划体系中乡村地区的详细规划，未经法定程序不得擅自修改变动。

（二）强化国土空间用途管控。农村村民建设住宅要与旧村改造、土地整治、美丽乡村建设相结合，严格控制新增宅基地占用农用地特别是耕地，严禁占用永久基本农田，严禁在国土空间规划确定的建设用地范围外建设住宅。

（三）坚持节约集约利用土地。农村村民建设住宅要优先利用原有宅基地、村内空闲宅基地、空闲建设用地和未利用地，尽量在集中建房点建房和使用符合规划的空闲宅地、现聚居区或老屋场的缝隙地。从严控制占用耕地，涉及占用

农用地的，应当依法先行办理农用地转用手续，其中占用耕地的，要落实耕地占补平衡。

（四）严格落实“一户一宅”规定。农村村民一户只能拥有一处宅基地。禁止未批先建、超面积占用宅基地。经批准易地建造住宅的，严格按照“建新拆旧”要求，将原宅基地交还村集体。农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准。对历史形成的宅基地面积超标和“一户多宅”等问题，按有关政策规定分类进行认定和处置。

（五）翻建和改扩建住宅的规定：

村民一户只能新建、改建、扩建或者翻建一处住宅。一户多宅的，农户只能对确权的住宅进行改建、扩建或者翻建，未经确权的不得改建、扩建或者翻建。村民改建、扩建和翻建住宅时，要符合村庄规划要求，不得超过宅基地确权登记面积。1982年《村镇建房用地管理条例》实施前，本村农民集体成员建房占用的宅基地，按确权登记面积进行改扩建；1982年《村镇建房用地管理条例》实施起至1987年《中华人民共和国土地管理法》实施时止，本村农民集体成员建房占用的宅基地，按确权登记面积进行改扩建；1987年《中华人民共和国土地管理法》实施后，本村农民集体成员建房占用的宅基地，改扩建按现行《中华人民共和国土地管理法》规定进行。

非本集体经济组织成员继承和农村村民一户一处之外宅基地上的房屋损坏不能利用的，不允许进行翻建和改扩建，可转让给符合宅基地申请条件的农户或依法自愿有偿退出

宅基地。符合宅基地申请条件的农户受让宅基地，应当按照本实施细则第四章的规定提出申请和进行审批。城镇开发边界内已纳入近期改造计划的村庄，不得新增村民住宅用地，不再允许住宅的翻建和改扩建，只可进行原状维修，但在改造实施方案未批准前，经鉴定属于危房、符合“一户一宅”的，允许进行危房屋原址翻建。进行危房屋原址翻建，应经鉴定并由村集体组织审核同意后，向所属的乡（镇）人民政府、街道办事处申请办理乡村建设规划许可证，翻建住宅控制在原有合法产权建筑面积和原基底范围内，不得改变使用性质。暂时未纳入近期改造计划，位于城镇开发边界内的村庄，原则上不再进行单宗分散的宅基地分配、不得新建单家独院式住宅，符合“一户一宅”及宅基地建房标准的村民可以进行住宅的翻建和改扩建，城镇开发边界内村庄村民住宅的翻建和改扩建，可遵循“依法、便民、务实”的原则，按照相关程序向各乡镇政府申请取得乡村建设规划许可证后进行建设，城乡规划管理部门及乡镇政府行政执法机构加强监管。

依法保护农民合法权益，充分保障农村村民的基本居住权，严禁城镇居民到农村购买宅基地，严禁下乡利用宅基地建设别墅大院和私人会馆，严禁借流转之名违法违规圈占、买卖宅基地。

（六）乡镇政府和村民委员会在受理、审核、审批宅基地过程中，不得向宅基地申请人收取费用。

第五条 闲置农房利用的情形

农村集体经济组织及其成员可以通过自主经营、合作经

营、委托经营等多种方式，依法依规盘活利用合法取得、权属清晰的农村闲置农房。利用闲置农房开展经营性活动的，应当征得宅基地所有权人同意，符合相关规划和市场监管、特种行业管理、房屋安全监管、房屋租赁管理、消防、环保、食品卫生等有关规定，不得损害农村集体经济组织和其他村民的合法权益。

第六条 应予收回的情形

下列宅基地的使用权，由村民委员会向乡镇政府提出申请，经县自然资源和规划主管部门审查、县政府批准后可以收回：

- 1、为实施国土空间规划进行旧村改造需要调整的宅基地；
- 2、为进行乡村公共设施和公益事业建设需要占用的宅基地；
- 3、农村村民一户一处之外的宅基地；
- 4、农村“五保户”腾出的宅基地；
- 5、自依法批准之日起连续二年未按照批准的用途使用的宅基地；
- 6、县人民政府规定应当收回的其他宅基地；

由于前三种情形规定的原因收回宅基地使用权的，村民委员会应当根据地上附着物的评估价格对原有宅基地使用权人给予适当补偿。

第二章 规划管理

第七条 严格乡村建设规划许可

农村村民建房应依据《河北省城乡规划条例》的有关规定，依法依规办理乡村建设规划许可证。已有村庄规划的，要严格落实。村庄规划暂未批准的，在审批宅基地用地时，统筹考虑宅基地规模和布局，与未来规划做好衔接。暂时没有条件编制村庄规划的，应在乡镇政府国土空间规划中明确村庄国土空间用途管制规则和建设管控要求，作为实施国土空间用途管制、核发乡村建设规划许可的依据。

第八条 规范农村住房设计

农村住房建设应符合村庄规划，体现“安全、绿色、环保、适用、美观”要求。县住房城乡建设部门会同乡镇政府推荐具有乡土风貌、地域建筑特色、体现时代气息的通用设计方案，供建房农户选用，并做好技术指导服务。农民自建住房原则上不超过三层且在施工许可限额范围内，经批准的限额以上工程应依法依规委托有相应资质的设计单位进行设计。限额以上工程应依法依规办理乡村建设规划许可和开工许可后，方可组织建设，并接受项目所在地住房城乡建设部门的质量安全监督管理；限额以下农村住房建设，在办理乡村建设规划许可的基础上，县级住房城乡建设部门指导乡镇政府对施工建设、竣工验收等提供技术服务，开展施工现场巡查，督促整改落实，确保施工质量和安全。

第三章 一户一宅认定

第九条 一户一宅认定

（一）“一户”认定。

1、宅基地管理中的“户”要根据法律法规、历史沿革、

风土人情、政策走向，参考但不强制、结合但不局限于公安部门户籍登记资料、农村土地承包经营权确权登记颁证成果中的户信息、农村集体经济组织成员资格认定、民政婚姻登记部门登记资料等大数据和与本村发生的实际生产生活联系综合权衡确定。

2、符合以下 12 种情形之一的可认定为“一户”：

在综合权衡其生产生活与宅基地的依存关系基础上，原则上必须认真考虑户主是否为适婚年龄、是否属于本村集体经济组织成员、原有宅基地面积是否低于规定标准、人均建筑面积是否满足需要等情形。

(1) 夫妻与未达到法定婚龄子女同住的为“一户”。

(2) 达到法定婚龄或结婚后的子女可以继续与父母为“一户”，也可单独立户；

(3) 离异后无宅基地一方再婚且配偶在本集体经济组织无宅基地的可为“一户”。

(4) 具有本村户口或属于本集体经济组织成员，其家庭成员共同生活在同一住所的为“一户”。

(5) 夫妻户籍不在一处的只认定“一户”。

(6) 未成年人与其法定监护人共同认定为“一户”。

(7) 投亲靠友的以实际生活居住的共同成员为“一户”。

(8) 学生（学前、幼儿园、大中专学生、硕士研究生、博士生、硕博连读、博士后）和未就业的各阶段毕业生、义务兵和士官（按照《退役士兵安置条例》，如果国家或者地方政府已经为退役人员妥善安置了工作和满足需要的住房

则不计在此列）、服刑人员、外出打工人员所在的家庭户。

（9）符合分户建房条件，但未分开居住的，其实际使用的宅基地没有超过分户后建房用地合计面积标准，且实际使用的建筑面积没有超过分户后建房合计建筑面积标准的住宅，在符合村庄整体风貌或整治后与周边整体环境相协调的情况下，视为多户合并建房，每宅的每户可认定为“一户”。

（10）符合相关政策规定，因各种原因可以回村、来村定居的。

（11）符合相关政策规定的港、澳、台胞和华侨需要回村居住的。

（12）其他经过民主程序或者历史原因、国家政策变化、不可抗力形成的、现实认可的等情况也可认定为“一户”。

（二）“一宅”认定。

1、由村（居）民自行向村委会（村集体经济组织）申报或举证，经村委会（村集体经济组织）公示后无异议的，由村委会（村集体经济组织）出具意见，并报乡镇人民政府、审核确认。

2、乡镇人民政府按照“以成员认定、以户取得”的原则，进一步完善细化以户为单位取得宅基地分配资格的具体条件和认定规则。

3、各部门不能人为设置户籍分户登记、农村土地承包经营权证、农村集体经济组织成员资格或股权证、结婚证等权属证明与宅基地分配互为前置条件。

4、是否属于“一宅”的情况，也可结合不动产登记部

门出具的申请人及本户内所有家庭成员《个人名下房地产登记情况查询证明》方式进行辅助认定。

5、户内成员通过继承、遗赠取得的非本村集体土地住房，以及拥有的国有土地上的住房，不计入“一宅”。

6、符合分户建房条件，但未分开居住的，其实际使用的宅基地没有超过分户后建房用地合计面积标准，且实际使用的建筑面积没有超过分户后建房合计建筑面积标准的住宅，在符合村庄整体风貌或整治后与周边整体环境相协调的情况下，视为多户合并建房，每户的每宅可认定为“一宅”。

7、其他历史、现实等各种原因形成的事实居住使用状态。

（三）其他情形。

1、合法继承所得农村住房的装修、维修、改建、扩建不应超出原宅基地四至范围，根据“房地一体”原则自然取得的宅基地使用权合法有效，原证不变不换继续生效，也可依照规定进行“房地一体”不动产登记确认。

非本集体经济组织成员继承和农村村民一户一处之外宅基地上的房屋损坏不能利用的，不允许进行翻建和改扩建，可转让给符合宅基地申请条件的农户或依法自愿有偿退出宅基地。

2、原住宅维修，原则上均不需要补充办理或者重新办理审批手续。进行维修，符合以下情形的无需办理规划审批手续。

（1）内部合理调整各楼层层高，但不作为不动产权证

变更建筑面积的依据。

(2) 非文物保护单位、非历史建筑、非传统风貌建筑及非预先保护对象，更换原坡屋顶的屋面材料、改变房屋屋顶结构或将坡屋顶改为平屋顶，不超过房屋原有坡屋顶檐口高度。

(3) 仅在房屋内部增设梁、柱等结构加固、更换楼板或拆除、改建房屋内部楼梯，不影响房屋外立面。

(4) 符合建筑设计规范，升高或降低室内地台不大于0.45米。

(5) 非文物保护单位、非历史建筑、非传统风貌建筑及非预先保护对象，更换外墙饰面材质或更换门窗，不改变房屋门窗位置、尺寸。

(6) 不增加宅基地总面积或者不增加住宅总基底占地面积的。

(四) 面积规定。

根据《河北省农村宅基地管理办法》第十三条的规定，我县属于人均耕地不足一千平方米的山区县，每处宅基地不得超过二百平方米。

第四章 申请和审批

第十条 申请条件

农村村民符合下列条件之一的，可以申请使用宅基地：

(一) 外来人口落户，成为本集体经济组织成员，没有宅基地的；

(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、政策性搬迁、政府规划实施等原因，需要重新选址建设住宅的；

（四）法律法规和河北省规定的其他情形。

第十一条 村级审核

1、农户申请。符合宅基地和建房申请条件的农户（以下简称申请人），填写《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》（以下简称《申请表》）、《农村宅基地使用承诺书》（以下简称《承诺书》），建房审批表申请人身份证和户口簿。以户为单位向所在村集体经济组织或村民委员会（以下简称村级组织）提出书面申请。

2、村级组织初审。村级组织自收到申请人书面申请 5 个工作日内就《申请表》《承诺书》等材料是否完整进行初审，填写不完整的退回申请人补正，填写完整的提交最近一次即将召开的村民代表会议讨论。

3、村民代表会议讨论。村级组织依法召集村民代表会议，村民代表会议有三分之二以上的组成人员参加方可召开，对申请人资格、申请理由、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讨论，所作决定应当经到会人员的过半数同意。

4、公示。村级组织将村民代表会议所作决定及申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积等情况在本集体经济组织范围内公示，公示时间不少于 5 个工作日。

5、审查结果上报。公示无异议或异议不成立的，村级

组织在公示结束之日起5个工作日内签署意见，连同申请人提交的相关材料、村民代表会议记录、公示情况等报送乡镇人民政府。

第十二条 材料上报

村级组织审查通过后应当向乡镇政府宅基地审批受理窗口报送以下申报材料：

（一）村委会已加具意见签章的《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》；

（二）经村委会核实的《农村宅基地使用承诺书》；

（三）家庭户口簿复印件和户主及申请人或者各家庭成员身份证复印件；

（四）村民委员会在初审、公示等程序中形成的会议记录、公示照片、调查笔录等材料。

第十三条 乡镇政府审批

1、初步审核。乡镇政府收到宅基地和建房申请后，对申请材料是否齐全、《申请表》《承诺书》填写是否符合要求等当场进行审核。报送材料完备的，予以受理；报送材料不完备的，当场一次性告知申请人需要补正的全部要求，不告知的，自收到申请材料之日起即为受理。

2、现场勘查。乡镇政府应及时组织完成现场勘察和材料审核等工作。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等，绘制宅基地宗地草图。

3、审查审批。乡镇政府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）申请是否经过村组审核公示等，并综合各有关单位意见提出审批建议。

乡镇人民政府会同自然资源和规划部门审查用地建房是否符合国土空间规划、用途管制要求，涉及占用农用地及未利用地的，应在办理农用地及未利用地转用审批手续后，依法核发乡村建设规划许可证。

在乡镇、村庄规划区内使用自己原有宅基地进行农村村民住宅建设的，按照《河北省城乡规划条例》等有关法律法规规定办理规划许可。申请的宅基地选址涉及林业规划、河道防洪泄洪退让、高压供电架空走廊、公路铁路及各类工程管线安全退让距离等问题的，由乡镇政府组织征求林业、水利、电力、交通等相关部门意见。

乡镇政府自受理宅基地和建房申请之日起 20 个工作日内作出是否批准的决定，农用地及未利用地转用审批时限不包含在内。20 个工作日内不能办结的，经乡镇政府负责人批准，可以延长 10 个工作日，并应当将延长期限的理由告知申请人。

4、审批公布。经审核认为符合申请条件的，乡镇政府自作出准予批准决定之日起 5 个工作日内出具《农村宅基地批准书》。经核查符合批准条件的由乡镇政府依法办理规划许可，用地审批手续。申请不予批准的，在作出不予批准决定之日起 5 个工作日内书面通知申请人，并说明理由。经依法批准的宅基地，村民委员会及时将审批结果张榜公布。

5、档案备案。乡镇政府要建立宅基地用地建房审批管

理台账，有关资料归档留存，并在每季度末将审批情况报县级农业农村、自然资源等部门备案。

第十四条 不予批准

有下列情形之一的，其宅基地申请不予批准：

- （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协议的；
- （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）法律法规规定不予批准的其他情形。

第十五条 农地转用

（一）宅基地涉及办理农用地、未利用地转用手续的，根据上级下达全县新增建设用地计划和农村村民住宅建设的实际需要，由村民委员会在每年的最后一个季度，将本村下一年度涉及农用地、未利用地转用需求上报至乡镇政府，由乡镇政府提出农转用申请，经农业农村部门审核汇总后，转报自然资源和规划部门。

（二）符合农转用条件的，由自然资源和规划部门按有关规定，拟订农用地转用方案，报经有批准权的人民政府批准，取得乡村建设规划许可证后，方可审批宅基地。

第五章 批后管理

第十六条 丈量批放

（一）经批准用地建房的农户，在开工前向乡镇政府申请划定宅基地用地范围，乡镇政府在收到申请之日起10个工作日内，组织乡镇政府的农业农村、自然资源等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，做好现场工作记录或录音录像，指导村民按照批准面积和要求使用土地。

（二）乡镇政府在建房申请人办理完毕建设规划和用地审批手续后5个工作日内，会同村级到现场进行免费定位、验线和确定标高。定位放线、确定标高后，村民住房建设方可开工，并实施质量安全管理。

（三）农民自建结构复杂的房屋必须委托具有相应资质的建筑施工企业，农民自建二层以下住宅可委托具备相应建设施工技能的农村建筑工匠施工。乡镇政府对农民自建二层及以下住房，通过指导建房农户与施工方签订合同、协议等方式，明确双方的权利、义务、严格按照设计图纸、施工技术标准 and 操作规程施工。

（四）经批准用地建房的农户，应当严格按照《农村宅基地使用承诺书》完成建房。应拆旧的，要按照承诺的时间拆除旧房，或者竣工后1年内将原有住宅用地退还并自行拆除地上附着物，无偿退出原有宅基地交由村集体安排使用。

（五）村民委员会和村级宅基地协管员应当根据村民的委托为其免费提供农村住房建设规划许可、用地审批，以及

后续竣工验收和不动产登记等事项办理的便民服务。

（六）农户建房过程中，乡镇政府相关办公室和执法队应联合村级组织进行过程监督检查，重点检查是否按照批准面积、四至等要求使用宅基地。是否按照规划和农房设计方案建设住房，发现问题，及时制止，责成整改。

第十七条 竣工验收

申请人应当严格按照用地批准文件和乡村建设规划许可证的规定进行施工。申请人建房完工 10 个工作日内，向乡镇政府申请竣工验收。乡镇政府应当在接到申请后 10 个工作日内，组织乡镇政府的农业农村、自然资源等部门到现场进行验收，实地检查农户是否按照批准面积、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，并出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。建房村民负责组织农村建筑工匠或者建筑施工企业对农村住房进行竣工验收。委托设计、监理的，设计、监理单位或者人员也应当参加竣工验收。农村住房验收不合格的，不得入住。农民自建结构复杂的房屋竣工后，建设单位和个人应进行竣工验收，并到批准开工的部门办理竣工验收备案。县级建设主管部门、乡镇政府重点对村镇建筑工程完成设计与合同约定的内容、技术档案与管理资料、主要建筑材料构配件合格证明、质量安全总体情况等审查，符合条件的，准予竣工验收备案。

第十八条 产权登记

农村村民住房竣工验收合格后，依法向不动产登记机构

申请办理不动产登记或农村房地一体不动产登记。对涉及另行选址新建住宅的，按规定注销原宅基地产权。

第六章 日常监管

第十九条 加强执法

（一）乡镇人民政府要规范综合执法机构设置，加强执法队伍建设，及时有效承接相应的行政处罚事权，加大日常巡查力度，实行网格化管理，组织执法人员以及村民委员会工作人员按照规定的责任区域和巡查时段进行巡查并做好记录，及时发现和处置违法违规行。乡镇政府发现违法行为属于有关部门职责范围的，应当劝阻并通知有关部门查处，对需要多个部门协同解决或者责任主体不明确的事项，应当及时报县级政府开展联合执法或者确定责任主体。

（二）对乡镇、村规划区内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，由乡镇人民政府根据《中华人民共和国城乡规划法》《河北省城乡规划条例》和河北省下放镇政府涉及宅基地和建房的行政处罚事项依法查处，未下放的行政处罚由有处罚权的原部门负责执行。

第七章 附则

第二十条 解释归属该实施细则具体解释工作由县农业农村和水利局承担。

第二十一条 本实施细则自发布之日起施行，有效期五年（2026年4月30日至2031年4月30日）。《阜平县农村宅基地管理实施细则（试行）》（阜政规〔2024〕4号）同时废止。