

河南省自然资源厅文件

豫自然资规〔2024〕1号

河南省自然资源厅 关于规范乡村建设规划许可管理工作的 通 知

各省辖市、济源示范区、航空港区自然资源主管部门，厅机关各处（室、局），厅属各单位：

为进一步落实《自然资源部关于深化规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资发〔2023〕69号）、《自然资源部关于加强和规范规划实施监督管理工作的通知》（自然资发〔2023〕237号）要求，规范我省乡村建设规划许可管理工作，提升规划管理水平，依据《河南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》《河南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等相关法规政策规

定，现就有关事项通知如下：

一、基本原则

（一）规范管理。落实先规划、后许可、再建设的要求，依法加强管理，维护村民公共利益，塑造乡村风貌，规范乡村地区建设行为。

（二）严守底线。严格遵守耕地和永久基本农田、生态保护红线、村庄建设边界、历史文化保护线等底线管控要求，避让地质灾害易发区、蓄滞洪区等不适宜建设区，严防因切坡建房等引发新的地灾隐患。

（三）简便高效。结合乡村实际，简化程序，明确时限，提高工作效率，做好事前、事中、事后服务，提高服务质量。鼓励各地探索乡村建设规划许可和集体建设用地批准使用手续合并办理等“多审合一”的改革措施。

二、许可范围与内容

（一）许可范围与许可主体。

在乡村规划范围内使用集体所有土地建设农村村民住房、乡镇企业、公共服务设施、公益事业、农村一二三产融合发展项目以及其他符合使用集体所有土地法定条件的新建、改建、扩建行为，应依法申请办理乡村建设规划许可。

农村村民住房建设的许可主体为乡镇级人民政府、街道办事处。乡镇企业、公共服务设施、公益事业、农村一二三产融合发展等项目（以下简称乡村建设项目）的许可主体为市、县自然资源主

管部门。

（二）许可内容。

进行农村村民住房建设的，乡村建设规划许可内容应包括：地块位置、用地性质、用地规模、建筑面积、建筑高度、建筑风貌等。

乡村建设项目的乡村建设规划许可内容应包括：地块位置、用地性质、用地规模、建筑面积、建筑高度、容积率、建筑密度、建筑风貌等。

对于公路沿线、历史文化名镇名村、传统村落等需要加强保护的区域及周边的建设行为，各市县可根据实际情况，对乡村建设规划许可的内容和深度提出进一步要求。

三、许可依据与申请条件

（一）许可依据。

核发乡村建设规划许可的法定依据是已批准的村庄规划（实用性村庄规划或“通则式”村庄规划）。不得以其他规划作为核发许可的依据。

村庄规划批准前的过渡期，由乡镇级人民政府出具承诺（参考模版见附件1）且用地选址在村庄建设边界内的，核发机关可依据承诺按程序办理乡村建设规划许可。承诺应包含地块位置、规划用地性质、用地规模、建筑面积、建筑高度、容积率、建筑密度、建筑风貌等具体内容。

（二）申请条件。

农村村民住房建设及乡村建设项目的选址须经村民会议或村

民代表大会等审议通过并公示，由乡村规划委员会对用地位置、面积、标准、相邻关系以及合规性进行审查，通过并形成会议纪要后方可按程序申请乡村建设规划许可证。

确需占用农用地或未利用地的，须依法先行办理农转用审批手续。

四、许可程序

农村村民住房建设申请乡村建设规划许可的，按照《河南省农村宅基地和村民自建住房管理办法（试行）》（豫政〔2021〕4号）规定办理。（申请材料清单见附件2，申请表见附件3，农村宅基地使用承诺书见附件4，审批表见附件5，办理流程见附件7。）

乡村建设项目申请乡村建设规划许可的，按下列程序办理：

（一）申请。

建设单位或个人持相关申请材料（附件2），经乡镇级人民政府、街道办事处审核同意后，向市、县自然资源主管部门提出申请。

（二）受理。

自然资源主管部门收到申请材料后，于5个工作日内作出受理或不予受理决定。

（三）审查。

自然资源主管部门应当根据实际需要组织现场勘验，并组织对拟建项目进行审查，重点审查以下内容：

1. 建设工程设计方案是否符合建设项目批准、核准、备案文件有关要求，是否符合相关建设规范标准；

2. 项目用地权属、界址、地类、面积是否清晰准确；
3. 项目位置、用地性质、用地规模、建筑面积、建筑高度、容积率、建筑密度、建筑风貌等是否符合村庄规划及其他相关规划要求；
4. 项目用地是否符合国土空间用途管制规则；
5. 相关申请材料是否已经乡镇级人民政府、街道办事处审核并同意；
6. 涉及蓄滞洪区、地质灾害易发区等存在安全风险的区域，以及有“邻避”要求的，按照法律政策规定提供的相关材料是否符合要求。

（四）核发。

自然资源部门应自受理之日起 10 个工作日内进行审查并作出决定。对符合要求的，核发乡村建设规划许可证。对不符合要求的，应依法作出不予许可的书面决定，并说明理由。乡村建设规划许可证办理时限不包括现场踏勘、论证、公示、补正材料、报送上级部门审批等特殊环节所需时间。

（五）公示公告。

自然资源主管部门应当在核发《乡村建设规划许可证》之日起 7 个工作日内，将许可有关内容在项目现场或政府网站公布（涉密信息、法律法规规定不予公开的除外），接受社会监督。

（六）延期。

建设单位或者个人在取得乡村建设规划许可证后两年内应当

开工建设。在两年内未动工的，应当在期满前 30 日内向原核发机关申请延期，经批准后可以延期，延期期限不得超过两年。逾期未申请延期或者申请延期未获批准的，乡村建设规划许可证自行失效，需重新申请办理。

（七）变更。

建设单位或者个人应当按照乡村建设规划许可内容建设，不得随意变更。确需变更的应符合下列情形：

1. 乡村建设规划许可所依据的法律、法规、规章修改或废止，或准予许可所依据的客观情况发生重大变化的；
2. 因村庄规划修改造成土地使用条件变化的；
3. 因公共利益需要的；
4. 国家和我省的有关政策和规范标准发生变化的；
5. 许可申请主体发生变化的；
6. 其他不可抗拒因素影响建设项目实施的。

建设单位或个人应当向原核发机关提出乡村建设规划许可证变更申请，说明变更原因及变更内容，并提交相关申请材料。原核发机关应自受理申请之日起 10 个工作日内，对变更的内容进行审查，审查通过的，出具书面变更意见；审查不通过的，书面说明理由。若变更内容不符合村庄规划，不予许可。

（八）注销。

有下列情形之一的，核发机关应当依法办理许可注销手续：

1. 取得许可的建设单位或个人依法申请终止的；

2. 许可依法被撤销、撤回的；
3. 因不可抗力导致行政许可事项无法实施的；
4. 法律、法规规定的应当注销行政许可的其他情形。

五、证书管理

乡村建设规划许可证书采用全国统一的标准、样式；其附图和附件由发证机关依法确定，与证书具有同等法律效力。其中附图主要包括建设项目用地坐标图、项目总平面图、效果图、单体建筑设计方案图等图件；附件主要包括乡村建设规划许可申请表（附件6）及项目申请材料中主要支持性文件（附件2）。

乡村建设规划许可证书须通过河南省规划用地许可管理系统申请核发，自然资源部配发的电子监管号作为唯一有效编号。

六、规划土地核实

农村村民住房建设竣工后，按照《河南省农村宅基地和村民自建住房管理办法（试行）》（豫政〔2021〕4号）规定申请办理验收手续。

乡村建设项目竣工后，建设单位或个人应当向乡村建设规划许可核发机关申请规划土地核实。乡村建设规划许可核发机关应当通过图件核验、现场踏勘等方式进行核实；符合规划条件、许可内容的，应当自受理之日起10个工作日内，出具《建设工程规划土地核实意见确认书》；不符合要求的，不予确认，并向申请人书面说明理由。

自本文件印发之日起，新申请村民住房和乡村建设项目建设

的，未取得《乡村建设规划许可证》和《建设工程规划土地核实意见确认书》不得办理不动产登记。

七、简化审批流程的情形

单体面积小、投资规模较小、技术方案简单、建设内容单一的小型污水处理设施、垃圾收储设施、公厕等仅服务村庄的简易项目，建设单位或个人可持许可申请表（附件6）、建设项目用地坐标图、使用土地的权属证明材料、相关公示材料和简易设计方案，直接向自然资源主管部门申请办理乡村建设规划许可。经审查符合要求的，自然资源主管部门可简化审批流程核发乡村建设规划许可证。

八、完善保障措施

（一）加强组织领导。各级自然资源主管部门要加强组织，明确职责，压实责任，充分发挥乡村规划委员会作用，明确议事规则，完善乡村建设规划许可管理机制。

（二）加强宣传教育。各级自然资源主管部门要加大乡村规划建设管理人员的业务指导和培训力度，通过各种形式宣传普及乡村建设规划许可工作，发挥乡镇级人民政府、街道办事处和村民自治组织的作用，增强村民遵守规划的意识。

（三）加强监督管理。未依法取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村规划建设许可证的规定进行建设的，由乡镇级人民政府、街道办事处责令停止建设，限期改正。逾期不改正的，可以拆除。各级自然资源主管部门要切实履行监管职责，在发现或收到违法线索后及时向乡镇级人民政府、街道办事处或者县级以上人民政府明

确的行政执法机构进行移交。省自然资源厅将乡村建设规划许可纳入“双随机、一公开”抽查内容，定期开展检查并进行通报，对发现违法违规问题造成严重后果的，将严肃查处并追责问责。

本通知自印发之日起施行，有效期两年。通知施行前已印发的其他文件中管理要求与本通知不一致的，以本通知为准。

- 附件：1. 承诺书（参考模板）
2. 乡村建设规划许可申请材料清单
 3. 农村宅基地和村民自建住房申请表
 4. 农村宅基地使用承诺书
 5. 农村宅基地和村民自建住房（规划许可）审批表
 6. 乡村建设规划许可申请表（乡村建设项目）
 7. 乡村建设规划许可办理流程图

2024年2月4日

附件 1

承 诺 书

(参考模板)

_____乡(镇)人民政府承诺: 申请人/申请单位 申请的
 住房/乡村建设项目名称 具体位置为 _____, 该地块位于村庄建
设边界内, 符合用途管控规则, 不涉及各级自然保护区和生态保护
红线, 不占用永久基本农田。在编制_____村村庄规划时, 将其纳
入规划, 规划用地性质为 _____、用地规模 _____、建筑面积 _____、
建筑高度 _____、容积率 _____、建筑密度 _____。

(备注: 如为村民住房建设出具承诺, 可不对容积率、建筑密度
等进行表述。)

_____乡(镇)人民政府(盖章)

_____年____月____日

附件 2

乡村建设规划许可申请材料清单

一、村民自建房许可申请材料清单

1. 申请人身份证和户口簿。
2. 农村宅基地和村民自建住房（规划许可）申请表、审批表。
3. 农村宅基地使用承诺书。
4. 相关公示材料。

二、乡村建设项目许可申请材料清单

1. 乡村建设规划许可申请表。
2. 建设项目批准、核准或者备案文件。
3. 申请人资格证明材料（建设单位证照或个人身份证件）。
4. 建设项目用地四至边界图及拐点坐标表。
5. 建设工程设计方案（含村庄规划确定的相关指标或图则、必要的方案文字说明和图纸，经公示不少于 5 个工作日无异议）：村庄规划中包含项目总平面图、效果图、单体建筑设计方案图和必要的文字说明等建设工程设计方案内容的，从规划中提取相关内容；村庄规划中未编制建设工程设计方案相关内容的，由项目建设主体另行委托编制。
6. 相应规划委员会审议通过的书面材料及相关公示材料。
7. 涉及蓄滞洪区、地质灾害易发区等存在安全风险的区域，以及有“邻避”要求的，按照法律政策规定提供的相关材料。

附件 3

农村宅基地和村民自建住房申请表

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	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 :					
	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	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	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							

附件 4

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)_____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。

如有隐瞒或未履行承诺,本人愿承担一切经济和法律
责任。

承诺人:

年 月 日

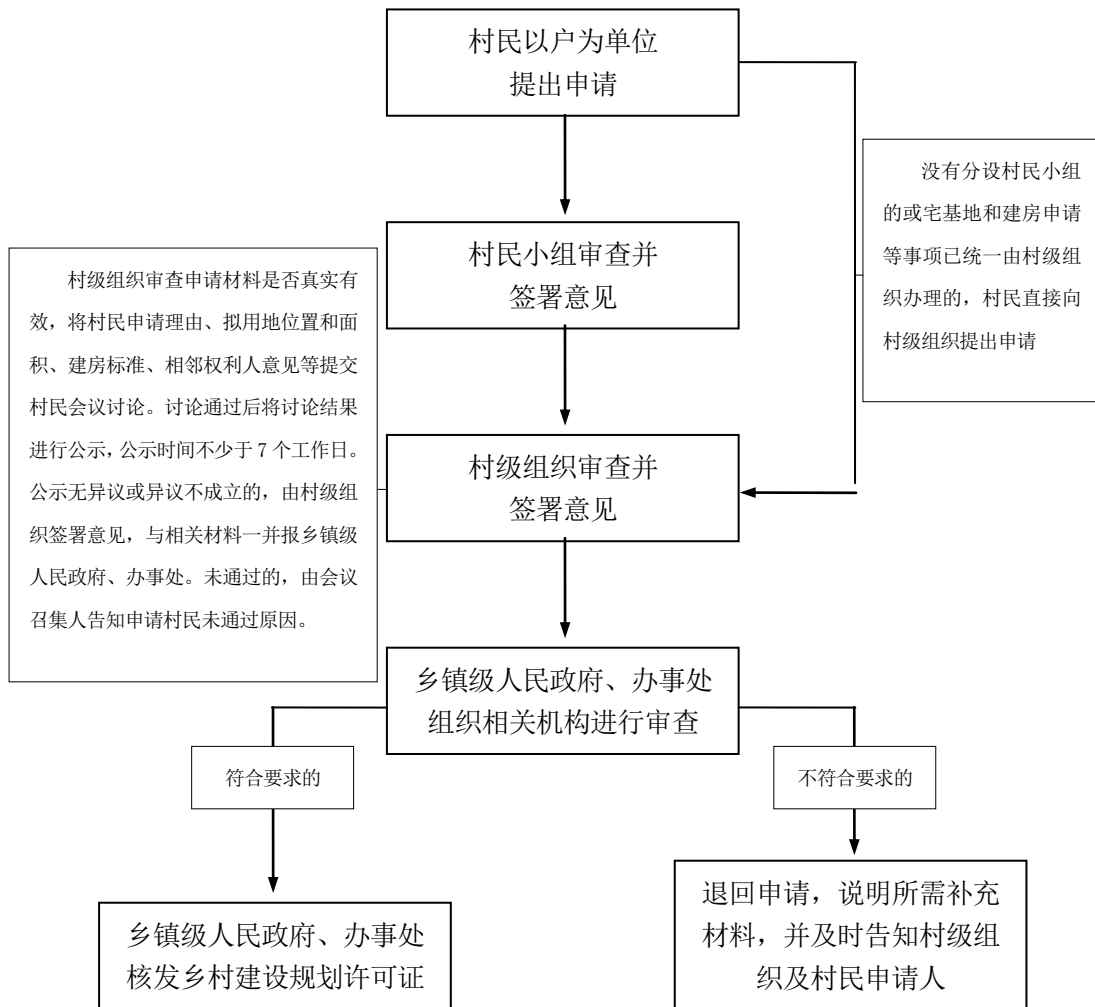
附件 5

农村宅基地和村民自建住房（规划许可）审批表

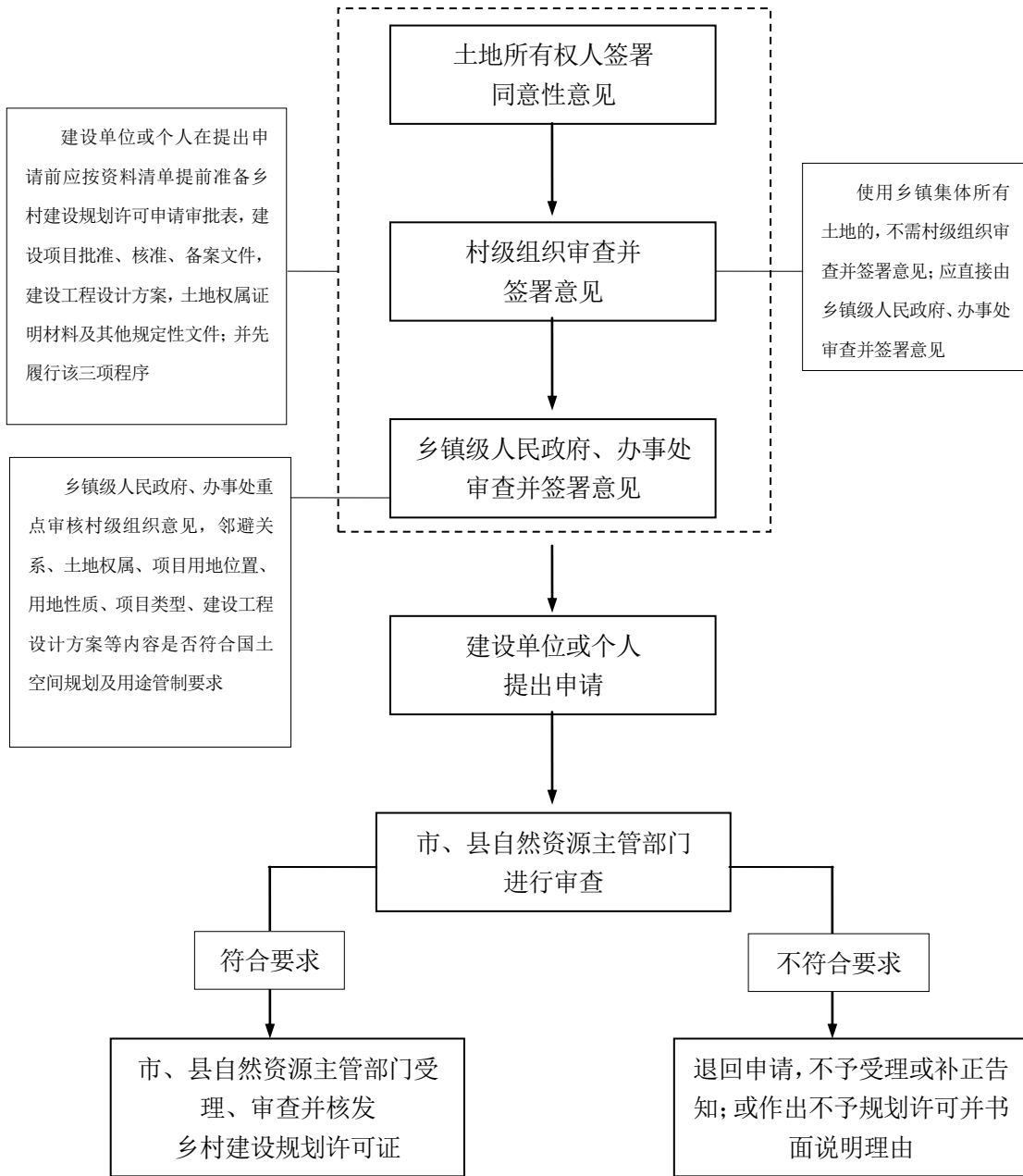
申请户主 信息	姓 名	性 别	身份证号	家庭住址		申请理由	
宅基地及 建房情况	宅基地面积	平方米	房基占地面积	平方米	地址		
	四至	东 : 南 :				性质: 1. 原址翻建 2. 改扩建 3. 异址新建	
		西 : 北 :					
	地类	1. 建设用地 2. 未利用地					
		3. 农用地（其中耕地、林地、其他）					
住房建筑面积	平方米	建筑层数	层	建筑高度	米		
自然资源 机构意见	<p style="text-align: right;">（盖章）</p> <p style="text-align: center;">负 责 人 : 年 月 日</p>						
农业农村 机构审查 意见	<p style="text-align: right;">（盖章）</p> <p style="text-align: center;">负 责 人 : 年 月 日</p>						

乡村建设规划许可办理流程图

一、乡村建设规划许可办理流程图（村民自建住房）



二、乡村建设规划许可办理流程图（乡村建设项目）



抄送：河南省住房和城乡建设厅，河南省农业农村厅

河南省自然资源厅办公室

2024年2月5日印发

