

宝鸡市住房和城乡建设局  
宝鸡市应急管理局  
宝鸡市自然资源和规划局  
宝鸡市农业农村局  
宝鸡市市场监督管理局  
宝鸡市行政审批服务局

文件

宝住建发〔2025〕38号

关于转发《陕西省住房和城乡建设厅等5部门  
关于印发〈陕西省农村住房建设  
管理办法（试行）〉》的通知

各县区人民政府、高新区管委会：

现将陕西省住房和城乡建设厅、陕西省应急管理厅、陕西省自然资源厅、陕西省农业农村厅、陕西省市场监督管理局制定的《陕西省农村住房建设管理办法（试行）》（陕建发〔2025〕29号）转发给你们，请认真贯彻执行，进一步加强农村住房建设管

理，增强农户建房质量安全意识，确保农民群众生命财产安全。



宝鸡市住房和城乡建设局



宝鸡市应急管理局



宝鸡市自然资源和规划局



宝鸡市农业农村局



宝鸡市市场监督管理局



宝鸡市行政审批服务局

2025年4月24日

陕西省住房和城乡建设厅  
陕西省应急管理厅  
陕西省自然资源厅  
陕西省农业农村厅  
陕西省市场监督管理局

文件

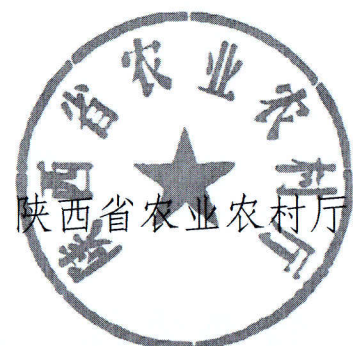
陕建发〔2025〕29号

陕西省住房和城乡建设厅等5部门  
关于印发《陕西省农村住房建设  
管理办法（试行）》的通知

各设区市人民政府，杨凌示范区管委会：

为贯彻落实《住房和城乡建设部等5部门关于加强农村房屋

建设管理的指导意见》（建村规〔2024〕4号），着力加强农村房屋质量安全管理工作，切实保障农民群众生命财产安全，推进建立农房建设管理长效机制，省住房和城乡建设厅会同省应急管理厅、省自然资源厅、省农业农村厅、省市场监督管理局研究制定了《陕西省农村住房建设管理办法（试行）》，经省政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



（主动公开）

# 陕西省农村住房建设管理办法（试行）

## 目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 宅基地申请
- 第三章 规划选址
- 第四章 设计要求
- 第五章 申请审批
- 第六章 建设管理
- 第七章 安全管理
- 第八章 附 则

## 第一章 总 则

**第一条** 为加强农村住房建设管理，规范农村住房建设活动，保障农村住房建设质量安全，提升农村住房品质。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》《中华人民共和国行政处罚法》《中华人民共和国乡村振兴促进法》《建设工程质量管理条例》等相关法律法规，结合本省实际，制定本办法。

**第二条** 本省行政区内农村村民新建、改建、扩建农村住房的建设活动及其监督管理，适用本办法。

本办法所称农村村民（以下简称村民），是指具有农村集体经济组织成员资格的人员。

本办法所称农村住房，是指村民在宅基地上自主建设的住宅房屋。

**第三条** 农村住房建设管理应符合村庄规划，遵循坚守底线、安全第一，远近结合、标本兼治，强化协同、系统施策，村民主体、多方参与的原则。

**第四条** 农村住房建设包含以下形式：

（一）村民个人建房。即村民以户为单位，在新增宅基地或原有宅基地上新建、改建、扩建个人住房的行为。

（二）统一建房。即村民委员会、村集体经济组织或者其他各种渠道统一组织实施的住房建设。

（三）符合当地实际、村民自愿选择的其他建房形式。

**第五条** 县级以上人民政府应当加强对本行政区内农村住房建设管理工作的统筹领导和监督管理，依据村庄规划实施农村住房建设，结合实际需要将农村住房建设管理相关经费纳入本级政府预算，用好现有财政资金和政策渠道，采取以奖代补，先改后补等方式，支持农村住房质量安全和品质提升。

县级以上人民政府农业农村主管部门负责农村宅基地改革和管理有关工作，指导宅基地分配、使用、流转、违法用地查

处、闲置宅基地和闲置住宅盘活利用；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建设用地需求通报同级自然资源主管部门。

县级以上人民政府自然资源主管部门在国土空间规划中统筹安排农村宅基地用地规模和布局，满足合理的宅基地需求，依法办理农转用审批、规划许可、农村房地一体宅基地确权登记等手续。

县级以上人民政府住房城乡建设主管部门负责加强乡村建设风貌引导，对农村住房施工质量和安全进行监督检查，开展乡村建设工匠培训和管理工作；负责编印农村住房建设通用图集，并通过政府官网发布电子版图集、向乡镇人民政府免费印发纸质版图集等多种途径，方便村民查阅和使用。

其他相关主管部门按照各自职责，做好农村住房建设管理相关工作。

**第六条** 乡镇人民政府具体负责本行政区内农村住房建设的监督管理服务工作，明确承担农村住房建设管理工作机构和人员，统筹协调农业农村、自然资源、住房城乡建设等职能，建立联审联办制度，统一窗口集中受理村民建房申请，依法依规“一站式”开展农村住房用地、规划、建设行政审批。

村集体经济组织应在乡镇人民政府指导下拟定关于农村住房建设自治管理内容的村规民约；做好村民建房的审查和公示，指导村民依法依规实施农村住房建设；定期向乡镇人民政府报

告村民住房建设情况。村集体经济组织应建立村级协管员机制，开展农村住房用地、规划、建设等日常巡查工作，及时发现和劝阻各种违法行为。

农村住房建设单位或建房村民（产权人）对住房的质量安全负总责，承担建设主体责任。农村住房设计、审批，施工建设、材料供应等相关单位或个人分别承担相应的质量和安全责任。

**第七条** 乡镇人民政府应当公布举报电话、举报信箱、网上举报平台等多种渠道，及时受理农村住房建设违法行为的举报和投诉，依法对农村住房建设违法行为进行查处。

## 第二章 宅基地申请

**第八条** 农村宅基地严格落实“一户一宅”法律规定，符合下列情形之一的村民，可以以户为单位申请农村宅基地：

（一）符合有关法律规定，因子女结婚等原因确需分户，而现有的宅基地面积低于标准的；

（二）因发生或为防御自然灾害、新农村建设、规划调整需要搬迁的；

（三）因国家建设、公共设施和公共事业建设占用原宅基地，按规定应予宅基地安置的；

（四）符合政策规定迁入村集体经济组织落户为正式成员且在原籍没有宅基地的；

(五) 法律法规规定的其他情形。

夫妻双方属于不同的村集体经济组织的，应当结合实际生活居住情况，按照村规民约或当地风俗习惯，在其中一方所在集体申请宅基地。

**第九条** 县级人民政府结合实际制定农村分户条件。不得以分户登记和宅基地审批设立互为前置的申请条件。

**第十条** 有下列情形之一的，不得批准农村宅基地：

- (一) 不符合“一户一宅”或宅基地用地限额规定的；
- (二) 申请异址新建住宅但未签订退出原宅基地协议的；
- (三) 将宅基地使用权赠与、转让他人，或将地上房屋出卖、出租、赠与他人，再申请宅基地的；
- (四) 不符合县、乡镇国土空间规划和村庄规划的；
- (五) 不符合分户申请宅基地条件的；
- (六) 原有宅基地及住宅被征收，已依法进行补偿安置的；
- (七) 法律法规不予批准的其他情形。

**第十一条** 城市郊区、平原每户宅基地面积不超过一百三十三平方米；川地、塬地每户不超过二百平方米，山地、丘陵地每户不超过二百六十七平方米。宅基地所属地域类型，由县级以上人民政府结合国土调查、地形地貌等情况确定。

县级以上人民政府可结合本地土地资源状况，综合考虑区域、用地类型、农户数量和需求等情况，在不超过上述宅基地面积标准范围内制定本宅地面积标准。

### 第三章 规划选址

**第十二条** 乡镇人民政府依法组织编制村庄规划并报县级人民政府审批，根据农村人口数量和变化趋势、宅基地现状和使用标准等情况，合理确定建设用地规模，划定村庄建设范围和宅基地建设范围，为农村住房建设用地预留空间。

**第十三条** 农村住房建设应当遵循“一户一宅”、设计先行、带图审批、先批后建的原则。在符合村庄规划和乡村建设风貌等要求的前提下，经申请审批后，允许新建、改建、扩建农村住房。

属村庄规划建设用地范围外零星布局的农户，引导其在规划确定的集中建房区选址新建，一般不得在村庄规划建设用地范围外新增宅基地。

未编制村庄规划的，农村住房建设应符合县、乡镇国土空间规划管理规定。

**第十四条** 农村宅基地选址应遵守以下规定：

- （一）不得违反生态保护红线管控要求；
- （二）不得占用永久基本农田；
- （三）不得占用饮用水水源一级保护区；
- （四）不得占用 I 级保护林地和黄河、渭河、汉江等流域范围内生态公益林地；
- （五）不得在已确认的山洪、滑坡、泥石流、崩塌等自然灾害危险区范围，不得在陡坡、冲沟、泛洪区和其他灾害易发

地段，或存在其他潜在安全隐患的地段；

（六）不得占用高压供电架空线走廊，符合公路、铁路规定的退让距离，符合各类工程管线安全退让距离；

（七）不得占用河道、湖泊、水利工程管理范围，不得影响河道行洪安全；

（八）法律法规规定的其他禁止住房建设区域。

## 第四章 设计要求

**第十五条** 农村住房设计应当满足国家和本省的技术标准。三层以下(不含三层)可以自主设计或者选用农村住房建设通用图集，也可委托具有相应资质的单位出具设计图；三层以上(含三层)应当委托具有相应资质的单位进行设计或选用农村住房建设通用图集。

**第十六条** 鼓励农村住房设计体现地域、民族和乡土特色，鼓励农村住房建设采用新型建造技术和绿色建材，鼓励村民建设“功能现代、结构安全、成本经济、绿色环保、风貌协调”的现代宜居农房。

**第十七条** 农村住房占地面积与宅基地面积应比例适当，预留空间能够满足日常生活需要。房屋四至(含滴水)垂直下落投影、台阶均应控制在经批准使用的宅基地范围内。应精心调配空间布局，合理统筹主房、辅房、院落等功能。适应村民现代生活需要，实现产居分离、寝居分离、人畜分离和净污分

流。同步设计卫生厕所，因地制宜推动水冲式厕所入室。结合实际需要实施无障碍设施建设。地基基础、结构形式、墙体厚度、建筑构造等要适应当地经济发展水平和建筑施工条件，满足质量安全及抗震设防要求。改建、扩建的农村住房应满足改厨、改厕、改圈、建筑质量、抗震防灾和消防安全要求。

**第十八条** 在历史文化名城、名镇、名村、传统村落保护范围内的农村住房建设活动，应当符合保护规划和保护方案的要求，不得损害历史文化遗产的真实性和完整性，不得破坏传统格局和历史风貌。

**第十九条** 利用原宅基地新建、改建、扩建农村住房的，宅基地选址、宅基地面积、住房建筑面积、层数、风貌和审批程序等要求，按本办法执行。

## 第五章 申请审批

**第二十条** 符合农村住房建设申请条件的村民，以户为单位向村集体经济组织提出申请，并提交户口簿、身份证、《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》、住房设计图纸（含建筑平面、建筑风貌、结构抗震构造措施、设计说明等内容）等相关材料，涉及建新拆旧的，需与村集体经济组织签订退出原宅基地协议。

**第二十一条** 村集体经济组织收到申请后，应当于5个工作日内召开成员大会进行审查，对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、拟用地建房是否符合县、乡镇国土空间规划和村庄规划等情况进行初审，并征求用地建房相邻权利人意见，相邻权利人无正当理由不得阻挠建房。用地建房村民因建造、修缮住房以及铺设电线、电缆、水管、暖气和燃气管线等必须利用相邻土地、建筑物的，该土地、建筑物的权利人应依法提供必要的便利。村集体经济组织将审查通过的相关申请和审查材料在本集体范围内通过张贴公示、发布电子公示通知等多种方式公示，公示期不少于5个工作日，公示无异议的，由村集体经济组织在《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》签署意见后报送乡镇人民政府。

**第二十二条** 农村住房建设由乡镇人民政府审核批准。其中涉及占用农用地的，应依法办理农用地转用审批手续。对于符合申请条件、材料完备的申请，乡镇人民政府应当及时受理，并在15个工作日内组织承担农村住房建设管理工作的机构完成现场勘察等联审工作：

审查申请人是否符合条件、是否符合“一户一宅”要求、拟用地是否符合宅基地合理布局要求和面积标准、宅基地和建房申请是否经过审核公示等；

审查建房用地是否符合县、乡镇国土空间规划和村庄规划要求；

审查村民提交的农村住房设计图是否符合国家、本省的技术标准和乡村建设风貌要求。

涉及文物保护、林业、水利、电力、交通运输等职能机构的要及时征求意见。完成审查后乡镇承担农村住房建设管理工作的机构在《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》中签署意见。

对不符合法定条件及标准的，不予批准并书面告知申请人且说明理由。

根据乡镇承担农村住房建设管理工作的机构联审结果，乡镇人民政府对村民宅基地申请进行审批，出具《农村宅基地批准书》，鼓励乡村建设规划许可证由乡镇人民政府一并发放，通过张贴、网络等多种方式公开。

**第二十三条** 村民住房建设用地所涉及的新增建设用地年度计划指标实行单列，专项用于符合“一户一宅”和国土空间规划要求的农村住房建设。县级人民政府农业农村主管部门负责组织开展县域内农村宅基地现状和年度村民住宅建设用地需求统计调查工作，并及时将村民建房新增建设用地需求通报同级自然资源主管部门；县级人民政府自然资源主管部门负责村民住宅建设用地需求计划保障工作。

**第二十四条** 乡镇人民政府要建立宅基地用地建房审批管理台账，有关材料归档留存，并及时将审批情况按季度报送县级人民政府农业农村、自然资源、住房城乡建设等主管部门备案。

**第二十五条** 对农村住房因自然灾害损毁，因避让地质灾害、生态保护，以及农村低收入群体等重点对象因农村危房改

造等原因需要搬迁或重新选址建设的，可以适当简化审批程序，优先保障宅基地用地需求。对地质灾害易发区内村民零散建房，办理宅基地审批手续时，应按照《陕西省地质灾害防治条例》相关规定进行建房选址地质灾害危险性评估。

**第二十六条** 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，由乡镇人民政府责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，可以拆除。

## 第六章 建设管理

**第二十七条** 经乡镇人民政府批准后的宅基地，两年内必须开展建设，未开展建设或未按照规划用途使用宅基地的，由村集体经济组织报请乡镇人民政府收回宅基地使用权，但因特殊情况经乡镇人民政府同意延期使用的除外。经批准另址建设农村住房的，在新住房建成后3个月内自行拆除原宅基地上的建筑物、构筑物和其他附着物，并将原宅基地交还村集体。

**第二十八条** 经批准建房的村民，应在农村住房建设工程开工前，向乡镇人民政府提出开工放线申请。乡镇人民政府自受理之日起10个工作日内，组织承担农村住房建设管理工作的机构、村集体经济组织、建房村民和承建方到现场实地丈量批放宅基地，确定坐落、四至、界址等，明确建设要求。未经丈量批放，不得开工。

**第二十九条** 牵头承担农村住房建设工程的乡村建设工

匠，应参加乡村建设工匠培训，并取得合格证书。

**第三十条** 三层以下（不含三层）农村住房建设工程可以委托经培训合格的乡村建设工匠实施。三层以上（含三层）农村住房建设工程必须由具有相应施工资质等级证书的施工单位承担。

**第三十一条** 建房村民与建筑施工单位或者乡村建设工匠签订的建设工程施工合同，应当明确双方的权利、义务，约定农村住房质量标准、保修期限和保修责任。法律法规对住房保修期限和保修责任另有规定的，从其规定。

签订施工合同前，建房村民应查验建筑施工单位施工资质等级证书或乡村建设工匠培训合格证书。

**第三十二条** 建筑施工单位或者乡村建设工匠对农村住房建设的施工质量和安全负责，应当按照设计图纸、施工技术标准和操作规程施工；在施工中采取安全施工措施，及时发现和消除施工、消防等安全隐患。

**第三十三条** 农村住房建设禁止使用不符合国家规定标准的建筑材料、建筑构（配）件和设备。

建筑施工单位或者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的建筑材料、建筑构（配）件和设备时，建筑施工单位或者乡村建设工匠应当劝阻、拒绝。

**第三十四条** 鼓励建房村民委托具有相应资质的单位对农

村住房施工进行监理。

**第三十五条** 县级人民政府住房城乡建设主管部门应建立农村住房建设质量安全流动抽查与定点监督检查制度，重点监督工程结构质量和施工安全。

**第三十六条** 县级人民政府住房城乡建设主管部门和乡镇人民政府对农村住房施工质量和安全实施监督检查时，应当遵循依法、客观、公正原则，选择有利于保护建房村民合法权益和方便建房村民办事的监管措施，并有权采取下列措施：

（一）要求被检查的个人和单位提供有关资料；

（二）进入农村住房施工现场进行检查；

（三）发现有影响农村住房质量安全的问题时，责令改正。

有关个人和单位应当支持、配合依法进行的监督检查，不得拒绝或者阻碍。

**第三十七条** 农村住房建设工程竣工后，村民应提请乡镇人民政府进行竣工验收。自收到申请之日起5个工作日内，由乡镇人民政府组织承担农村住房建设管理工作的机构进行竣工验收，检查农户是否按照批准用地面积、四至边界等要求使用宅基地，是否按照批准建筑面积、风貌和规划要求建设住房，是否按图施工，农村住房质量、抗震、消防是否满足要求。对地质灾害易发区内村民建房，还应检查地质灾害危险性评估报告是否要求配套地质灾害治理工程，如要求配套，需检查地质灾害治理工程是否合格。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。参加验收的部门、设计、施工、监理人员及建房村民应当签署竣工验收意见。农村住房经验收合格的，方可交付使用。乡镇人民政府出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》，并报送县级人民政府农业农村、自然资源、住房城乡建设主管部门备案。

**第三十八条** 农村住房建设工程通过乡镇人民政府验收后，村民凭不动产登记申请书、身份证明、土地权属来源材料、《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》、地籍调查结果等，向住房所在地的不动产登记机构申请办理不动产登记。对符合登记条件的，不动产登记机构应当在门户网站以及不动产所在地等指定场所进行公告，公告期不少于15个工作日。公告所需时间不计算在登记办理期限内。对材料完备，公告期满无异议或者异议不成立的，不动产登记机构应在5个工作日内完成登记并向申请人核发不动产权属证书或者不动产登记证明。

**第三十九条** 乡镇人民政府负责将农村住房建设管理中收集的资料整理归档，参照城市建设档案管理规定和标准，加强农村住房建设档案管理。

**第四十条** 县级人民政府有关主管部门和乡镇人民政府的工作人员，有下列情形之一的，依照有关规定追究相关人员责任，构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）未按照规定办理宅基地用地审批和有关规划许可，受理村民建房备案的；

(二) 未按照规定免费提供放线服务的;

(三) 其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊行为的。

**第四十一条** 有下列行为之一的，由县级人民政府住房城乡建设主管部门责令停止设计或者施工、限期整改：

(一) 未取得设计资质证书承担建筑跨度、跨径和高度超出规定范围的工程以及三层以上（含三层）农村住房的设计任务，或者未按设计资质证书规定的经营范围承担设计任务的；

(二) 未取得施工资质等级证书，或者未按资质等级证书规定的经营范围承担施工任务的；

(三) 不按有关技术规定施工，或者使用不符合工程质量要求的建筑材料和建筑构（配）件和设备的；

(四) 未按设计图纸施工，或者擅自修改设计图纸的。

## 第七章 安全管理

**第四十二条** 坚持产权人为农村住房安全第一责任人，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安全主体责任。乡镇人民政府应督促指导产权人和使用人加强农村住房日常管理，定期开展安全自查，及时整治各类安全隐患，不得将存在安全隐患的农村住房用作经营用途。

**第四十三条** 县级人民政府应当建立健全农村住房安全隐患常态化巡查机制，将农户自查、镇村排查、县级巡查、执法检查 and 群众监督相结合，及时发现并采取有效措施消除安全隐患。

**第四十四条** 农村住房转为经营用途的，产权人或使用人应当办理营业执照和相关经营许可，方可开展经营活动。开展经营活动前，产权人和使用人应确保住房具备安全使用条件。

**第四十五条** 农村住房存在安全隐患不能继续使用的，或者可能危及他人安全的，产权人和使用人应当立即停止使用，及时撤离人员，张贴警示标识。

**第四十六条** 农村住房出现紧急危险情况时，乡镇级以上人民政府可以依法采取下列安全应急抢险措施：

- （一）组织人员撤离；
- （二）划定警示区，设置标志或者张贴标识；
- （三）封锁危险场所，限制或者禁止使用有关设备、设施；
- （四）实行临时交通管制以及其他安全防控措施；
- （五）征用周边建筑物、构筑物和有关设施；
- （六）对危险农村住房采取消除现实危险的必要措施；
- （七）法律法规规定可以采取的其他措施。

对有垮塌危险并危及公共安全的农村住房，应当立即采取加固、拆除等处置措施消除险情。可能危及供水、供电、供气安全的，水、电、气供应企业可以依法中断供应。

**第四十七条** 各级住房城乡建设主管部门应建立农村低收入群体住房安全动态监测和保障长效机制，对符合条件的，及时纳入政策保障范围，做到应保尽保。实施改造的农村住房应同步达到当地的抗震设防要求。鼓励引导地震易发区村民实施

农村住房抗震改造，县级以上人民政府给予必要的政策支持。

**第四十八条** 各级住房城乡建设主管部门会同有关部门统筹建立农房综合管理信息平台，建设包含空间地理信息、行政审批、设计建造和农房安全状况等信息在内的农房全生命周期数据库，强化各层级系统的上下联动和部门间的信息共享，打通数据壁垒，着力提升农房质量安全监管的数字化、智慧化水平，推动实现农房建设管理“一网通办”。

**第四十九条** 鼓励率先在地震易发区、地质灾害高易发区、洪涝灾害易发重发区推广农村住房巨灾保险制度，鼓励用作经营的农村住房产权人投保公众责任保险等险种，鼓励村民投保房屋财产保险。

## 第八章 附 则

**第五十条** 国土空间规划确定的城镇开发边界内的农村住房建设，按照有关法律法规实施建设管理。

三层以上（含三层）农村住房的建设管理，在符合本办法有关规定外，还应执行《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《建设工程安全生产管理条例》等法律法规的规定。

**第五十一条** 未设立村集体经济组织的，由村民委员会或村民小组代行村集体经济组织的职能。

街道办事处依法履行农村住房建设监督管理服务职责的，

参照适用本办法关于乡镇人民政府的规定。

**第五十二条** 违反本办法规定的其他行为，法律法规已有规定的，从其规定。

**第五十三条** 本省已印发关于农村住房建设管理的相关文件与本办法不一致的，按本办法执行。

**第五十四条** 本办法自 2025 年 5 月 1 日起实施。