凤县住房和城乡建设局
凤县自然资源局文件
凤县农业农村和林业水利局

凤住建发〔2026〕99号

关于印发《陕西省农村住房建设管理办法（试行）》贯彻措施的通知

各镇人民政府：

为深入贯彻落实《陕西省农村住房建设管理办法（试行）》（以下简称《办法》），进一步规范我县农村住房建设管理，强化农户建房质量安全意识，保障群众生命财产安全，现将《〈陕西省农村住房建设管理办法（试行）〉贯彻措施》印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。

（此页无正文）

凤县住房和城乡建设局　　凤县自然资源局

凤县农业农村和林业水利局

2026 年 7 月 17 日

凤县住房和城乡建设局　　2026 年 7 月 17 日印发

《陕西省农村住房建设管理办法（试行）》贯彻措施

为全面落实《陕西省农村住房建设管理办法（试行）》（以下简称《办法》）要求，结合我县实际，现就规范全县农村住房建设管理、保障住房质量安全、提升农房建设品质，制定如下贯彻措施。

一、深化学习宣传，凝聚思想共识

《办法》是贯彻落实习近平新时代中国特色社会主义思想的重要举措，是推进乡村振兴、建设美丽乡村的重要制度保障，对规范农村住房建设管理、促进宜居宜业和美乡村建设具有重要意义。各镇要将《办法》学习宣传纳入重点工作，认真组织镇村干部、乡村建设工匠系统学习核心内容，精准把握宅基地申请、规划选址、设计审批、施工管理、竣工验收等全流程要求，提升业务管理能力。各镇要结合农村实际，通过“村村通”广播、微信公众号、宣传画、村民会议等多种形式开展宣传，重点让农户知晓“先批后建、带图审批、竣工验收、隐患必改”等要求，引导群众自觉依法依规建房。

二、明确职责分工，加强部门联动

（一）县级部门职责

1.县农业农村和林业水利局：负责农村宅基地改革与管理，指导宅基地分配、使用、流转，查处宅基地违法用地行为，盘活闲置宅基地和闲置住宅；开展宅基地现状及需求统计调查，及时将村民建房新增建设用地需求通报县自然资源局。

2.县自然资源局：统筹农村宅基地用地规模与布局，保障合理用地需求；依法办理农用地转用审批、农村房地一体宅基地确权登记等手续；指导各镇在地质灾害易发区内建房选址的地质灾害危险性评估工作。

3.县住房和城乡建设局：负责乡村建设风貌引导，编制发布《凤县农村住房建设通用图集》；开展乡村建设工匠培训与管理，监督检查农房施工质量和安全，提升农房建设品质。

4.其他相关部门：按照职责分工，做好农房建设管理相关协同工作。

（二）各镇人民政府职责

各镇人民政府是农村住房建设管理的责任主体，要设立“农房建设管理办公室”（可挂靠在农业农村综合服务中心），统筹协调农业农村、自然资源、住房城乡建设等工作力量，建立联审联办制度；设立统一受理窗口，集中受理村民建房申请，依法依规开展“一站式”审批；严格落实开工放线制度：批准后，组织现场丈量批放宅基地，确定四至、界址，未经放线不得开工；加强农房建设全过程监管：在基础、主体、屋面等关键节点进行现场巡查，建立巡查台账；负责农村住房建设违法行为查处和矛盾纠纷化解。

（三）村民委员会职责

村民委员会在镇人民政府指导下，制定农村住房建设自治管理村规民约，明确建房秩序、相邻关系、风貌要求等；做好村民建房的审查和公示（公示期不少于5个工作日），

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。建立村级协管员机制，明确1-2名村级建房协管员（可由村两委成员或网格员兼任），负责日常巡查，及时发现和劝阻未批先建、超面积建设、不按图施工等违法行为，劝阻无效的立即上报镇政府。

（四）农房建设方职责

建房村民（产权人）对住房质量安全负总责，承担建设主体责任。设计、施工、材料供应等单位或个人，依法承担相应的质量安全责任。

三、严格规范管理，压实建设责任

（一）规划与用地管理

1.规划编制：各镇依法组织编制村庄规划，报县级人民政府审批；结合农村人口变化、宅基地现状和使用标准，合理划定村庄建设范围和宅基地建设区域，预留住房建设用地空间，明确地质灾害避让区、行洪通道等安全控制线；编制规划应尊重村民意愿，体现地域文化和乡村特色，统筹耕地保护、乡村振兴等要求，符合县、镇国土空间规划，历史文化名镇名村、传统村落还需符合相关专项规划。

2.选址要求：农房建设严格遵循“一户一宅、设计先行、带图审批、先批后建”原则，经申请审批后方可新建、改建、扩建。宅基地选址严禁违反生态保护红线管控要求，严禁占用永久基本农田、饮用水水源一级保护区、Ⅰ级保护林地及重要流域生态公益林地；严禁在山洪、滑坡、泥石流等自然灾害危险区，陡坡、冲沟、泛洪区等灾害易发地段及其他安

全隐患地段选址；不得占用高压供电架空线走廊，应符合公路、铁路及各类工程管线安全退让距离要求；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。

（二）宅基地申请与审批

1.申请条件：严格落实“一户一宅”规定，符合下列情形之一的村民，可按户申请宅基地：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；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；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；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；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。

2.审批流程：①村民申请：以户为单位向村委会提出申请，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)。②村委会审查：收到申请后5个工作日内组织审查，审查结果公示不少于5个工作日；公示无异议的，由村委会在《农村宅基地和建房(规划许可)申请表》签署意见后报送镇人民政府。③镇政府审批：农村住房建设由乡镇人民政府审核批准，对材料完备、符合条件的申请，15个工作日内完成现场勘察和联审，审查通过后由镇政府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，并出具《农村宅基地批准书》和乡村建设规划许可证；不予批准的，书面告知申请人并说明理由。各镇要做好宅基地申报审批资料的归档管理工作，规范建立宅基地用地建房审批管理台账，并于每季度初15个工作日内向县自然资源局、农林水局、住建局报送上一季度审批情况。

3.面积标准：我县每户宅基地面积不超过200平方米。

（三）设计与施工要求

1.设计规范：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。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。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。

2.施工管理：经批准建房的村民，应在农村住房建设工程开工前，向镇人民政府提出开工放线申请。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。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。建房村民与建筑施工单位或者乡村建设工匠签订建设工程施工合同，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。各镇人民政府应加强对农村住房施工过程的监督检查，重点检查施工队伍资质、施工安全措施落实、建筑材料质量等情况，发现问题及时督促整改。

3.竣工验收：农村住房建设工程竣工后，村民应提请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

机构、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。镇人民政府出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》，并报送县农业农村、自然资源、住房城乡建设主管部门备案。

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。

4.不动产登记：农村住房建设工程通过镇人民政府验收后，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》、地籍调查成果等，向住房所在地的不动产登记机构申请办理不动产登记。符合条件的，公告15个工作日无异议后，5个工作日内核发《不动产权证书》。

（四）监督检查与违法查处

1.监督检查机制：建立县级指导、镇级监管、村级巡查的三级监督体系，县级相关部门加强对各镇工作的指导督查；各镇督促产权人开展住房安全自查，及时整治隐患，严禁将存在安全隐患的农房用作经营用途；村委会配合做好监督检查和隐患上报工作。

2.违法查处：各镇公布举报电话、信箱、网上平台等渠道，及时受理违法建房举报投诉。对未取得乡村建设规划许可证或未按许可规定建设的，责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，依法拆除。对建设中存在质量安全隐患的，责令限期整改；情节严重的，依法追究相关单位和个人责任。

四、强化保障措施，健全长效机制

（一）加强组织领导。各镇成立农村住房建设管理领导机构，明确责任分工，严格工作标准，狠抓措施落实，保障农房建设合法合规，持续提升农房品质，助力宜居宜业和美乡村建设。

（二）强化宣传培训。各镇、各有关部门要加大《办法》的政策宣传力度，多种形式开展宣传工作，营造浓厚的宣传氛围。充分利用广播电视、乡村大喇叭、微信公众号等媒体多种途径普及宣传《办法》，营造依法建房良好氛围；定期组织镇、村工作人员和乡村建设工匠开展政策法规、技术标准培训，提升业务能力和服务水平。

（三）落实经费保障。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。

（四）落实监管责任。各有关部门应加强对各镇人民政府农村住房建设管理工作的指导和监督检查。各镇建立健全长效管理机制，落实属地管理责任，持续提升农村住房建设管理水平。

本措施自印发之日起施行，由县农林水局、自然资源局、住建局按职责分工负责解释。