中共广水市委机构编制委员会办公室

文件

广水市农业农村局

广水市自然资源和规划局

广水市住房和城乡建设局

广农〔2021〕4号

关于规范农村宅基地和农房审批管理的

通 知

各镇人民政府，各街道办事处，开发区，市政府有关部门：

为切实规范农村宅基地和农房审批管理，根据随州市《关于进一步做好农村宅基地和农房审批管理工作的意见》（随农〔2021〕2号）文件精神，结合我市实际，现就规范全市农村宅基地和农房审批管理的相关事项通知如下：

一、明确职责

农村宅基地用地建房审批管理事关全市广大农民居住权益，市农业农村局、市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局将进一步增强责任意识和服务意识，在市委市政府的统一领导下，切实履行各自职责，建立部门协调机制，做好信息共享互通，指导各镇办进行规范管理，共同做好农村宅基地和农房审批管理工作。

按照“市指导、县级主导、镇级主责、村组主体”的原则，镇办人民政府是农村宅基地审批和住房建设管理的责任主体，履行属地管理责任，负责做好农村宅基地审批和住房建设规划许可有关工作。镇办农业农村办公室（经管部门）承担农村宅基地管理日常工作，接受市农业农村局工作指导，镇办国土、城建等部门依据各自职责承担宅基地相关工作，接受市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局工作指导。各镇办负责指导各村民委员会建立村级宅基地协管员制度，在村级干部中明确1人兼任村级宅基地协管员，协助开展农村宅基地管理工作。

二、审批程序

**（一）农户申请。**具备宅基地资格权的农民，以户为单位向所在村民小组提出宅基地用地和建房（规划许可）书面申请，没有分设村民小组的，可直接向村级组织提出申请。申请应当载明申请理由、拟用地位置和宅基地面积、拟建房面积和建筑高度、建筑风貌等内容。农户需提交的申请资料：《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》（附件1）、申请人家庭成员户口簿复印件（审核原件）、农房设计图等相关申请要件，农房设计图原则上只能从《广水市农村住宅图集》提供的户型中进行选择。

**（二）村民小组受理。**村民小组收到农户申请后，在10个工作日内提交本小组村民讨论或者征求本小组村民意见，获得通过的，将申请理由、拟用地位置和宅基地面积、拟建房面积和建筑高度、建筑风貌等情况在本小组显著位置公示，公示期不少于5个工作日。公示无异议或异议不成立的，由村民小组将农户申请、村民会议记录（意见）等材料交村级组织审核。

**（三）村级组织审核。**村级组织重点审核提交的材料是否真实有效、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。审核通过的，在村务公开栏公示不少于5个工作日，没有异议的，由村级组织出具意见，将农户申请、户口簿复印件等相关材料、村民小组会议记录（意见）、村级组织会议记录、公示情况等报送镇办人民政府。没有分设村民小组或者宅基地和建房申请等事项已由村级组织办理的，农户直接向村级组织提出申请，村级组织在20个工作日内提交村民代表会议讨论，获得半数以上通过的，公示不少于5个工作日后，由村级组织出具意见，将相关材料报送镇办人民政府。

**（四）镇办审批。**各镇办要建立一个窗口对外受理、多部门联动运行的农村宅基地用地建房联审联办制度，方便农民群众办事。窗口受理后，要及时将申请材料和《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》（附件2）送相关部门审查，并签署意见。镇办农业农村办公室（经管部门）负责审核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、申请材料是否齐全规范等，并综合镇办有关机构的意见提出审批建议。镇办自然资源和规划部门负责审核用地建房是否符合镇办国土空间规划、村庄规划和用途管制要求，其中涉及占用农用地的，应在办理农用地转用审批手续（林业部门负责占用林地手续）后，核发《乡村建设规划许可证》；在镇村规划区内使用原有宅基地进行农村村民住宅建设的，可由市自然资源和规划局主管部门委托镇办人民政府自受理申请之日起10个工作日内作出决定，符合条件的，核发《乡村建设规划许可证》。镇办城乡建设机构根据市人民政府的有关规定负责审核农房建筑风貌等是否符合要求。涉及林业、交通运输、生态环境、水利、电力、卫健、文旅、通信等部门的，要及时征求意见。有综合性行政审批服务中心的镇办，上述事项可由镇办行政审批服务中心一并办理。镇办人民政府根据镇办农业农村部门或者行政审批服务中心等机构提出的审批建议以及有关部门的意见，对农户宅基地申请进行审批。予以批准的，发放《乡村建设规划许可证》（附件3）和《农村宅基地批准书》（附件4）；不予批准的，在作出决定之日起5个工作日内书面通知申请人，并说明理由。各镇办负责建立宅基地用地建房审批管理台账，有关资料归档留存，每季度首月5日前将上季度审批情况报市农业农村局、市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局备案。

三、监督管理

**（一）严格“一户一宅”法律规定。**农村村民一户只能拥有一处宅基地，占用农用地的每户不得超过140㎡，占用其他建设用地的每户不得超过200㎡，使用集体土地建设个人住宅的建筑总面积每户不得超过3层300㎡。村民出售、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的不予批准。禁止未批先建、超面积占用宅基地，禁止在国土空间规划确定的禁止建设区建房，禁止占用永久基本农田建房，禁止在地质灾害隐患点建房。在新房建成六个月内，村民应将易址建房后的原宅基地或在原址建房后多余的宅基地交还村级组织。人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地区，由镇办人民政府在充分尊重农村村民意愿的基础上，采取稳妥措施，保障农村村民实现户有所居。

**（二）严格用地建房全程管理。**各镇办要组织有关机构，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。审批前，组织实地审核农户申请条件、建房位置、面积、规划、地类、公示、退出原宅基地等情况；批准后开工前，组织实地丈量批放宅基地，确定建房位置，对村民建房现场钉桩、放线；建房完工后，组织验收，实地检查村民是否按照批准的占地面积、四至范围等要求使用宅基地，是否按照批准的建筑面积、建筑层数、建筑高度和建筑风貌等要求建设住房。对验收通过的，出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》（附件5），农户据此向不动产登记部门申请办理不动产登记。积极推广具有荆楚风格和本地民族特色的农村建筑风貌，促进美丽乡村建设。

**（三）坚持“公开、公平、公正”原则。**各镇办要推行农村宅基地和建房规划许可申请审批管理“六公开”制度，即镇办国土空间规划公开、村庄规划公开、申请条件公开、审批程序公开、审批结果公开、投诉举报方式公开。村级组织要充分发挥村民自治作用，健全宅基地申请审核有关制度，并纳入村规民约，完善宅基地民主管理程序，确保宅基地分配使用公开透明；要实行建房公示牌制度，督促村民严格按照批准的宅基地范围和面积、建筑层数、建筑高度和建筑风貌等进行施工。

**（四）加强巡查严格监管。**各镇办要依法组织开展农村用地建房动态巡查，加强日常监管，按照属地负责原则及时发现和依法处置涉及宅基地使用和建房规划的各类违法违规行为。村级宅基地协管员负责开展日常监管，及时收集掌握农村宅基地使用、农房建设施工等状况，对违法违规行为做到早发现、早报告。

**（五）加强协调提升服务。**各镇办农业农村、自然资源和规划、住房和城乡建设等部门要建立宅基地工作联动机制，相互通报情况，做好国土空间规划、宅基地用地规模指标、农村地籍调查数据、宅基地确权登记颁证、农村集体产权制度改革等信息共享互通，推进农村宅基地用地和建房规划许可审批管理系统实现数字化，提高审批效率，相关审批信息与不动产登记机构共享，实现农户办理不动产登记无缝衔接。

四、工作要求

**（一）组织领导。**各镇办要加强组织领导，建立农村宅基地建房联审联办的审批制度，统筹专业人员充实宅基地日常管理工作力量，保障工作经费、技术装备和办公条件，强化责任落实，完善工作流程，切实履行好农村宅基地属地管理责任，防止出现工作“断层”“断档”。各镇办农村宅基地管理人员实行动态管理，如有变动，需及时上报市农业农村局变更备案。

**（二）限时办理。**经批准用地建房的农户，自申请批准之日起，原则上2年内完成建房；住宅建成后应拆除复耕旧房的，要严格按照建新拆旧要求，原则上在新房建成后90天内拆除复耕旧房，原有宅基地交由农村集体经济组织安排使用，能拆除复耕的必须拆除复耕。

**（三）严格问责。**将农村宅基地审批管理工作纳入农业农村工作考核内容，确保农村宅基地审批管理、农房质量安全和风貌管控工作落到实处，取得实效。坚决杜绝推诿扯皮和不作为、乱作为的问题发生。对工作不力、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，要依法严肃追责。

附件：1．农村宅基地和建房（规划许可）申请表

　　　2．农村宅基地和建房（规划许可）审批表

　　　3．乡村建设规划许可证

　　　4．农村宅基地批准书

　　　5．农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

　　　6．农村宅基地和建房审批流程图

中共广水市委机构编制委员会办公室 广水市农业农村局

广水市自然资源和规划局 广水市住房和城乡建设局

2021年5月31日

附件1

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 | | |  | | | | | | | | |
| 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 | | | m2 | | | | | 建筑面积 | | | | | m2 | | | 权属证书号 | | | | |  | |
| 现宅基地处置情况 | | | | | | | 1.保留（ m2）； 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 | | | m2 | | | | | | | | | | | 住房占地面积 | | | | | m2 | | | |
| 地址 |  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 四至 | 东至: 南至: | | | | | | | | | | | | | | | | | 建房类型：1.原址翻建  2.改扩建  3.异址新建  建筑风貌： | | | | |
| 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、其它） | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住房建筑面积 | | | | m2 | | | | | | 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  与承诺 | 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，本人申请使用宅基地建房。并郑重承诺：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；宅基地和建房申请经批准后，我将严格按照批复位置、面积和农村建筑风貌动工建设，在批准后　　　月内建成并使用；新住房建成后，在 日内拆除旧房，并无偿退出原有宅基地或多余面积给村级组织。如有隐瞒或未履行承诺，本人愿承担一切经济和法律责任。  申请人： 年 月 日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 村民小组意见 | 负责人： 年 月 日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 村级组织意见 | （盖章）  负责人： 年 月 日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

附件2

农村宅基地和建房（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 |
|  | | |  |  | | |  | | | |  |
| 拟批准宅基地及建房情况 | | 宅基地面积 | | | m2 | | 住房占地面积 | | m2 | 地址 | |  | |
| 四至 | | 东至: 南至: | | | | | | | | | 建房类型：1.原址翻建  2.改扩建  3.异址新建  建筑风貌： |
| 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、其它） | | | | | | | | |
| |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | 住房建筑面积 | m2 | 建筑层数 | 层 | 建筑高度 | 米 | | | | | | | | | | | | |
| 镇自然资源规划  机机构审核意见 | | | 经办人： (盖章)  年 月 日 | | | | | 镇城乡建设机  构构审核意见 | | | 经办人： (盖章)  年 月 日 | | |
| 农农业农村机  构构审核意见 | | | 经办人： (盖章)  年 月 日 | | | | | 征征求其他  部部门意见 | | | 经办人： （盖章）  年 月 日 | | |
| 镇（办） 政府  审批意见 | | | 经办人： (盖章)  年 月 日 | | | | | | | | | | |
| 宅基地坐落平面位置图 |  | | | | | | | | | | | | |
| 现场踏勘人员： 年 月 日 | | | | | | | | | | | | |
| 制图人： 年 月 日 | | | | | | | | | | | | |
| 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。 | | | | | | | | | | | | |

附件3

|  |
| --- |
| 中华人民共和国  **乡村建设规划许可证**  乡字第号  **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》和国家有关规定，经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。**  **发证机关**  日 期 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | **建设单位（个人）** |  | | **建设项目名称** |  | | **建 设 位 置** |  | | **建 设 规 模** |  | | **附图及附件名称** | |   **遵守事项**  **一、本证是经自然资源和规划主管部门依法审核，在乡、村庄规划区内有关建设工程符合国土空间规划和用途管制要求的法律凭证。**  **二、 依法应当取得本证，但未取得本证或违反本证规定的，均属违法**  **为。**  **三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。**  **四、自然资源和规划主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提交查验。**  **五、本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。** |

附件4

农村宅基地批准书 **农村宅基地批准书**（存根）

|  |
| --- |
| **根据《中华人民共和国土地管理法》规定，本项农村村民宅基地用地业经有权机关批准，特发此书。**  **请严格按照本批准书要求使用宅基地。**  **填发机关(章):**  **年 月 日** |

农宅字 号 农宅字 号

|  |  |
| --- | --- |
| 户 主 姓 名 |  |
| 批准用地面积 | 平方米 |
| 其中：住房占地 | 平方米 |
| 土地所有权人 |  |
| 土 地用 途 |  |
| 土 地 坐 落  （详见附图） |  |
| 四 　至 | 东　　　　　 　南 |
| 西　　　　　　 北 |
| 批准书有效期 | 自 年 月  至 年 月 |
| 备注 | |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 户 主 姓 名 | |  | |
| 批准用地面积 | | 平方米 | |
| 住房占地面积 | | 平方米 | |
| 土地所有权人 | |  | |
| 土 地 用 途 | |  | |
| 土 地 坐 落 | |  | |
| 四至 | 东 |  | 南 |
| 西 |  | 北 |
| 批准书有效期 | | 自　　　年　　　月  至　　　年　　　月 | |
| 备注 | | | |

附图：农宅字号

|  |  |
| --- | --- |
| 宅  基  地  坐  落  平  面  位  置  图 |  |
| 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。 |

填写说明：

1.编号规则：编号数字共16位，前6位数字按照《中华人民共和国行政区划代码》（详见民政部网站www.mca.gov.cn）； 7-9位数字表示街道（地区）办事处、镇、乡（苏木），按GB/T10114的规定执行；10-13位数字代表证书发放年份；14-16位数字代表证书发放序号。

2.批准书有效期:指按照本省（区、市）宅基地管理有关规定，宅基地申请批准后农户必须开工建设的时间。

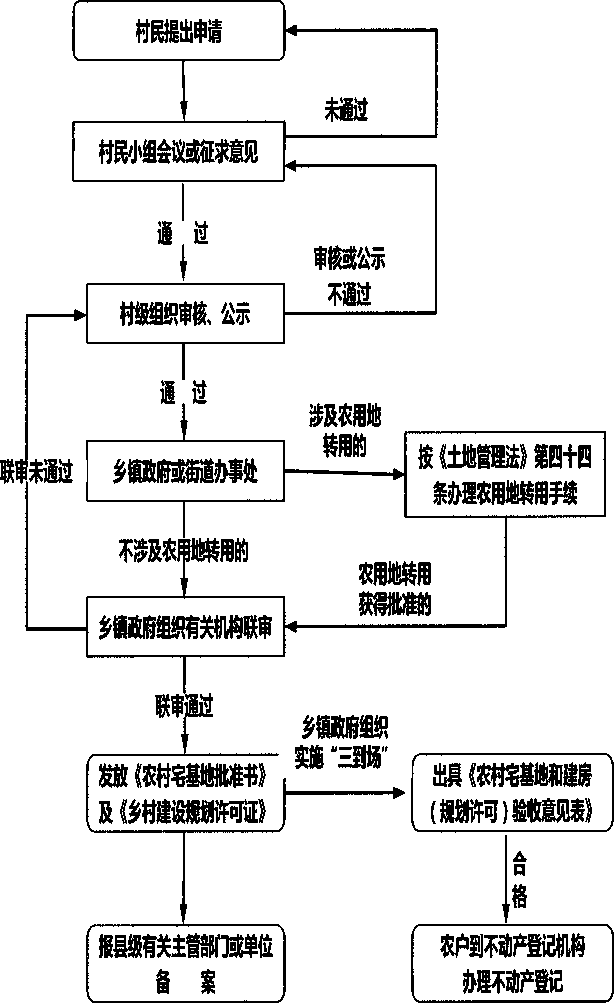
附件5

农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申请户主 | |  | | | | 身份证号 |  | | |
| 乡村建设规划许可证号 | | | |  | | | | | |
| 农村宅基地批准书号 | | | |  | | | | | |
| 开工日期 | | |  | | | 竣工日期 | | |  |
| 批准宅基地面积 | | | m2 | | | 实用宅基地面积 | | | m2 |
| 批准住房占地面积 | | | m2 | | | 实际住房占地面积 | | | m2 |
| 批建层数/高度/风貌 | | | 层/　米/ | | | 竣工层数/高度/风貌 | | | 层/　米/ |
| 拆旧退还宅基地情况 | | | 1.不属于 2.属于，已落实 3.属于，尚未落实 | | | | | | |
| 竣工平 面简图 （标注长宽及四至） | 经办人： | | | | | | | | |
| 镇有关机构验收意见 | 农业农村  （盖章）  经办人：  年 月 日 | | | | 自然资源和规划  （盖章）  经办人：  年 月 日 | | | 城乡建设  （盖章）  经办人：  年 月 日 | |
| 镇政府验　收  意　见 | 负责人：　　　　　　　　　　　　　　　　年 月 日 | | | | | | | | |
| 备　注 |  | | | | | | | | |

附件6

农村宅基地和建房审批流程图



广水市农业农村局办公室印发 2021年5月31日

共印 份