

# 中共相山区委农村工作领导小组办公室文件

相农工办〔2020〕59号

## 关于进一步加强相山区农村宅基地 审批管理的实施意见

渠沟镇，区直相关部门：

为认真贯彻落实《农业农村部 自然资源部关于规范农村宅基地审批管理的通知》（农经发〔2019〕6号）、《安徽省农业农村厅 安徽省自然资源厅 关于进一步加强农村宅基地审批管理的实施意见》（皖农合〔2020〕38号）和相关法律法规、规定，进一步加强农村宅基地审批管理，切实保护耕地，维护农民权益，推进美丽乡村建设和乡村振兴战略实施，现提出如下实施意见。

### 一、加强村庄规划和国土空间用途管控

（一）严格实施村庄规划。牢固树立“规划即法”意识，宅基地的选址及规模应符合经依法批准的村庄规划，未经法

定程序不得擅自修改村庄规划。村庄规划批准实施之前，在与生态保护红线及现行的乡级土地利用总体规划不冲突的情况下，宅基地规划管理可参考现行村土地利用规划、美丽乡村规划等规划，实行一事一议制度，确保与即将编制的“多规合一”实用性村庄规划做好衔接。

**(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、土地整治相结合，优先利用村内空闲宅基地、空闲建设用地和未利用地。要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，涉及占用农用地的，应当依法办理农用地转用手续。

## **二、规范农村宅基地申请**

### **(三) 农村宅基地申请条件。**

农村村民符合下列条件之一的，可以向户口所在地集体经济组织申请使用宅基地：

1. 因结婚等原因，确需建房分户，原宅基地面积低于分户标准的；
2. 因自然灾害或者实施村镇规划需要搬迁的；
3. 经县级以上人民政府批准回原籍落户，没有住宅需要新建住宅的；
4. 原有宅基地被依法征收，或者因公共设施和公益事业建设被占用的；
5. 县级以上人民政府规定的其他条件。

### **(四) 农村宅基地用地面积标准。**

宅基地是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。农村村民一户只能拥有一处宅基地。农村村民新建住宅，其宅基地的面

积标准：

1. 城郊、农村集镇和圩区，每户不得超过 160 平方米；
2. 淮北平原地区；每户不得超过 220 平方米；

农村村民应当严格按照批准面积建设住宅；禁止未批先建、超面积占用宅基地。超过规定的标准，多占的宅基地以非法占用土地论处。

#### **（五）农村宅基地申请程序。**

1. 申请。农村村民需要宅基地用地建房的，应当填写《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》，签署《农村宅基地使用承诺书》，提交相关申请要件，以户为单位向所在村民小组提出宅基地和建房（规划许可）书面申请。

2. 公示。村民小组收到申请后，应当在 10 个工作日内提交村民小组会议讨论，并将申请理由、宅基地分配方案（拟用地位置和面积）和建房（规划许可）方案（拟建房屋层高和面积）等情况在本小组范围内公示。公示时间不得少于 5 个工作日。公示有异议的，由村集体经济组织或村民委员会（以下简称村级组织）进行调查，经调查异议成立的，撤销或修改宅基地分配方案和建房（规划许可）方案再予以公示；异议不成立的，按程序上报审查。

3. 审查。公示无异议或异议不成立的，村民小组将农户申请、村民小组会议记录等材料交村级组织审查。村级组织应当在收到材料后 5 个工作日内完成，重点审查提交的材料是否真实有效，拟用地建房是否符合村庄规划（没有编制村庄规划的，审查是否符合镇国土空间规划中明确的村国土空间用途管制规则和建设管控要求）、是否征求了拟用地建房相邻权利人意见等。



4. 报送。审查通过的，由村级组织在《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》签署意见，连同申请人提交的其他相关材料一并报送镇经济发展服务中心（大厅窗口）。

#### **（六）农村宅基地申报材料。**

村级组织应当向镇人民政府报送以下申报材料：

1. 《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》；
2. 《农村宅基地使用承诺书》；
3. 家庭户口簿复印件和户主及申请人身份证复印件，

### **三、严格农村宅基地审批**

#### **（七）明确农村宅基地审批流程。**

1. 部门联审。镇经济发展服务中心受理农村村民宅基地和建房（规划许可）申请后，应当在 10 个工作日内，联合国土资源管理所进行审核工作。国土资源管理所负责审查用地建房是否符合国土空间规划，用途管制要求，是否取得用地计划，涉及占用农用地的，是否办理了农用地转用审批手续。镇经济发展服务中心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，并综合各有关部门意见提出审批建议。涉及林业、水利、电力、公路等部门的，要及时征求意见。

2. 乡镇审批。镇政府根据部门联审结果，对农村村民宅基地申请进行审批。经审核认为宅基地申请和用地审批符合条件、报送材料完备的，应当自联审合格之日起，在 5 个工作日内予以批准，由镇国土资源管理所发放乡村建设规划许可证，镇经济发展服务中心发放《农村宅基地批准书》并同步将审批情况书面报区农业农村、自然资源等部门备案。

经联审不符合宅基地和用地审批申请条件的，镇人民政府应当在3个工作日内依法答复申请人，并说明理由；属报送材料不完备的，应当在3个工作日内一次性告知申请人需要补正的材料和相关要求。

#### **（八）严格审查农村宅基地条件。**

申请宅基地有下列情形之一的，不予批准：

1. 宅基地选址不符合镇国土空间规划和村庄规划的；
2. 占用永久基本农田的；
3. 将原有住房出卖，出租、赠与或者改作生产经营用途的；
4. 申请另址新建住房，未签订退出原有宅基地协议的；
5. 在地质灾害易发区选址建房可能引发地质灾害的；
6. 不符合相关法律法规和政策规定的。

#### **四、强化农村宅基地审批服务与使用管理**

**（九）优化农村宅基地审批服务。**镇政府相关部门要建立并联审查审核机制，公布办理流程和要件，实现农村宅基地申请报批同一个窗口进、同一个窗口出，提升为民服务质量。受理农户宅基地和建房（规划许可）申请后，相关部门一起现场勘查，填写《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》。镇人民政府和各村要建立宅基地用地建房审批管理台账，有关资料归档留存。

**（十）积极主动公开农村宅基地审批信息。**经依法批准的农村宅基地，镇人民政府和各村应当及时公开审批结果，特别是《农村宅基地批准书》和乡村建设规划许可证。

**（十一）加强农村宅基地审批后监管。**农户经批准用地建房，要严格按照《农村宅基地使用承诺书》完成建房；镇



相关部门联合村级组织要到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，重点检查是否按照批准面积，四至等要求使用宅基地，是否按照批准面积和规划要求建设住房，发现问题及时制止，责成整改；对照审批内容进行实地验收，并出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。应拆旧的，按照承诺的时间拆除旧房，并无偿退出原有宅基地交由农村集体经济组织安排使用。

**（十二）严格农村宅基地执法监察。**镇政府指导各村建立宅基地协管员制度，指定1名村级组织负责人兼任宅基地协管员，按照网格化管理要求开展巡查，对宅基地违法违规行为做到早发现、早制止。各村要切实承担第一责任人的属地管理责任，第一时间掌握违法用地建房线索和信息，努力把违法用地建房问题消除在萌芽状态。

## **五、落实保障措施**

**（十三）明确主体责任。**镇人民政府是农村宅基地管理的责任主体、履行直接管理职责，负责镇国土空间规划和村庄规划的组织实施、农用地转用申请、农村宅基地的审批和使用监管，指导村级组织做好农村宅基地管理等相关工作。各村负责村民宅基地申请核实，以及宅基地用地调整、宅基地退出处置和村民宅基地违法用地的现场劝止、及时报告等相关工作。

**（十四）建立共同责任机制。**镇经济发展服务中心、国土资源管理所、城建、城管等部门要建立部门联合监管机制，全面落实“四到场”要求，切实承担起农村宅基地审批和管理职责，确保事有人干、责有人负。要开展土地国情和法律法规以及相关政策宣传活动，提高干部群众依法用地、节约

集约用地和保护耕地意识和自觉性。各村要依法依规制定符合本地实际的村规民约，完善宅基地民主管理程序，健全宅基地申请审核有关制度，确保宅基地分配使用公开、公平、公正。

**(十五) 严肃工作纪律。**宅基地是保障农民安居乐业和农村社会稳定的重要基础，宅基地管理事关广大农民的切身利益，事关乡村治理的质量水平，事关乡村振兴战略的顺利实施。要提高政治站位，坚决杜绝推诿扯皮和不作为、乱作为的现象，防止出现工作“断层”“断档”。对工作不力，玩忽职守，滥用职权，徇私舞弊的，要依纪依法严肃追责。

- 附件：1. 农村宅基地和建房（规划许可）申请表  
2. 农村宅基地使用承诺书  
3. 农村宅基地和建房（规划许可）审批表  
4. 乡村建设规划许可证  
5. 农村宅基地批准书  
6. 农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表  
7. 公示



## 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                           |      |  |
|                      |                               |                                      |                                          |                |        |                                 |      |  |
|                      |                               |                                      |                                          |                |        |                                 |      |  |
|                      |                               |                                      |                                          |                |        |                                 |      |  |
|                      |                               |                                      |                                          |                |        |                                 |      |  |
| 现宅基地及建房情况            | 宅基地面积                         | m <sup>2</sup>                       | 建筑面积                                     | m <sup>2</sup> | 权属证书号  |                                 |      |  |
|                      | 现宅基地处置情况                      |                                      | 1.保留（ m <sup>2</sup> ）； 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                         | m <sup>2</sup>                       |                                          |                | 房基占地面积 | m <sup>2</sup>                  |      |  |
|                      | 地址                            |                                      |                                          |                |        |                                 |      |  |
|                      | 四至                            | 东至： 南至：                              |                                          |                |        | 建房类型： 1.原址翻建<br>2.改扩建<br>3.异址新建 |      |  |
|                      |                               | 西至： 北至：                              |                                          |                |        |                                 |      |  |
|                      | 地类                            | 1.建设用地 2.未利用地<br>3.农用地（耕地、林地、草地、其它 ） |                                          |                |        |                                 |      |  |
|                      | 住房建筑面积                        | m <sup>2</sup>                       | 建筑层数                                     | 层              | 建筑高度   | m                               |      |  |
| 是否征求相邻权利人意见： 1.是 2.否 |                               |                                      |                                          |                |        |                                 |      |  |
| 申请理由                 | <p>申请人： 年 月 日</p>             |                                      |                                          |                |        |                                 |      |  |
| 村民小组意见               | <p>负责人： 年 月 日</p>             |                                      |                                          |                |        |                                 |      |  |
| 村集体经济组织或村民委员会意见      | <p>（盖章）</p> <p>负责人： 年 月 日</p> |                                      |                                          |                |        |                                 |      |  |



附件 2:

## 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、街道）      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      日内拆除旧房，并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 and 法律责任。

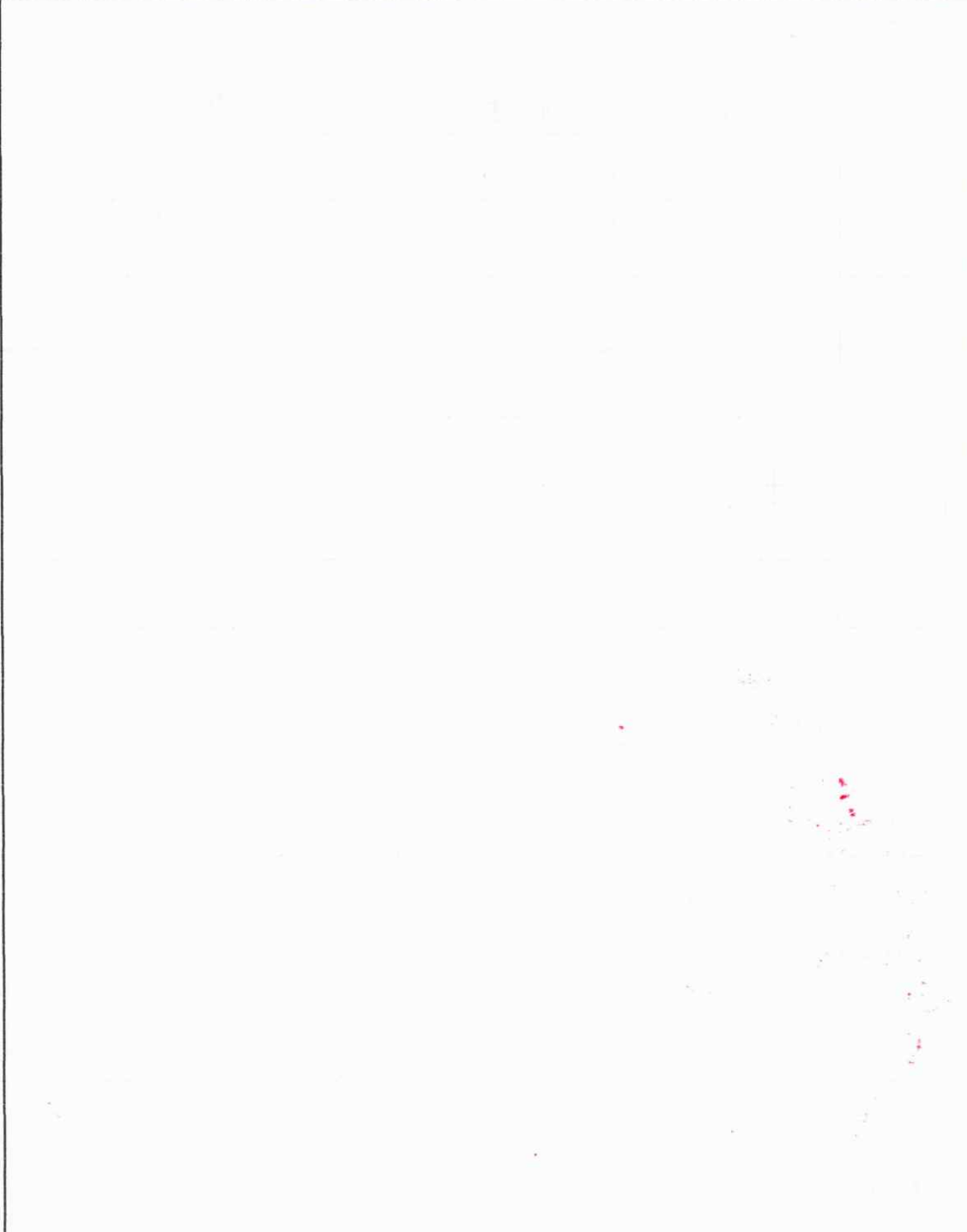
承诺人签字（手印）：

年    月    日

## 附件 3:

农村宅基地和建房（规划许可）审批表

|                         |                                                                 |                                     |                |                |    |                               |      |  |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------|----------------|----|-------------------------------|------|--|
| 申请户<br>主信息              | 姓名                                                              | 性别                                  | 身份证号           | 家庭住址           |    |                               | 申请理由 |  |
|                         |                                                                 |                                     |                |                |    |                               |      |  |
| 拟批准<br>宅基地<br>及建房<br>情况 | 宅基地面积                                                           | m <sup>2</sup>                      | 房基占地面<br>积     | m <sup>2</sup> | 地址 |                               |      |  |
|                         | 四<br>至                                                          | 东至: 南至:                             |                |                |    | 性质: 1.原址翻建<br>2.改扩建<br>3.异址新建 |      |  |
|                         |                                                                 | 西至: 北至:                             |                |                |    |                               |      |  |
|                         | 地<br>类                                                          | 1.建设用地 2.未利用地<br>3.农用地（耕地、林地、草地、其它） |                |                |    |                               |      |  |
|                         |                                                                 | 住房建筑面积                              | m <sup>2</sup> | 建筑层数           | 层  | 建筑高度                          | m    |  |
| 镇级自然资源<br>部门意见          | <div style="text-align: right;">(盖章)</div> 负责人签字: 分管领导签字: 年 月 日 |                                     |                |                |    |                               |      |  |
| 镇级城建<br>部门意见            | <div style="text-align: right;">(盖章)</div> 负责人签字: 分管领导签字: 年 月 日 |                                     |                |                |    |                               |      |  |
| 镇级农业农村<br>部门审查意见        | <div style="text-align: right;">(盖章)</div> 负责人签字: 分管领导签字: 年 月 日 |                                     |                |                |    |                               |      |  |
| 乡镇政府审<br>核批准意见          | <div style="text-align: right;">(盖章)</div> 负责人签字: 年 月 日         |                                     |                |                |    |                               |      |  |

|            |                                                                                     |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 宅基地坐落平面位置图 |  |
|            | 现场踏勘人员： <div style="text-align: right;">年 月 日</div>                                 |
|            | 制图人： <div style="text-align: right;">年 月 日</div>                                    |
| 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 4:

# 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，均属违法行为。
- 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 5:

## 农村宅基地批准书

农宅字\_\_\_\_\_号

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

|                |            |
|----------------|------------|
| 户主姓名           |            |
| 批准用地面积         | 平方米        |
| 其中：房基占地        | 平方米        |
| 土地所有权人         |            |
| 土地用途           |            |
| 土地坐落<br>(详见附图) |            |
| 四至             | 东 南        |
|                | 西 北        |
| 批准书有效期         | 自 年 月至 年 月 |
| 备注             |            |

## 农村宅基地批准书 (存根)

农宅字\_\_\_\_\_号

|        |     |     |       |
|--------|-----|-----|-------|
| 户主姓名   |     |     |       |
| 批准用地面积 | 平方米 |     |       |
| 房基占地面积 | 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     |     |     |       |

附件 6:

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                             |                          | m <sup>2</sup>                |      | 实用宅基地面积                  |  |
| 批准房基占地面积                            |                          | m <sup>2</sup>                |      | 实际房基占地面积                 |  |
| 批建层数/高度                             |                          | 层/ 米                          |      | 竣工层数/高度                  |  |
| 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<br>平面<br>简图<br>(标注<br>长宽及<br>四至) | 经办人: _____               |                               |      |                          |  |
| 验收<br>单位<br>意见                      | 镇自然资源部门意见:               | 镇城建部门意见:                      |      | 镇农业农村部门意见:               |  |
|                                     | (盖章)<br>经办人: _____ 年 月 日 | (盖章)<br>经办人: _____ 年 月 日      |      | (盖章)<br>经办人: _____ 年 月 日 |  |
| 乡镇<br>政府<br>验收<br>意见                | (盖章)<br>负责人: _____ 年 月 日 |                               |      |                          |  |
| 备 注                                 |                          |                               |      |                          |  |



附件 7:

## 公 示

兹有我村村民\_\_\_\_\_（男女）拟准备在\_\_\_\_\_组建设住房  
一处用于居住，东邻：\_\_\_\_\_西邻：\_\_\_\_\_南邻：  
北邻\_\_\_\_\_；东西（宽）：\_\_\_\_\_米、南北（长）：\_\_\_\_\_米；面  
积：\_\_\_\_\_平方米。现经四邻签字确认土地权属来源合法、  
四邻无异议现进行公示，公示期\_\_\_\_\_天，如有异议请于公示  
期内书面向村委会提出，逾期村委会将按程序上报渠沟镇政府  
进行审核。

\_\_\_\_\_村委会

年 月 日