



蚌山区人民政府办公室 关于印发《蚌山区进一步加强农村宅基地 审批管理实施方案》的通知

蚌山政办〔2021〕4号

燕山乡，区政府各相关部门：

《蚌山区进一步加强农村宅基地审批管理实施方案》已经区十七届人民政府第66次常务会议通过，现印发给你们，请遵照执行。

蚌山区人民政府办公室

2021年3月26日

（此件公开发布）

蚌山区进一步加强农村宅基地审批管理 实施方案

为贯彻落实《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）、《自然资源部 农业农村部关于保障农村村民住宅建设合理用地的通知》（自然资发〔2020〕128号）、《自然资源部 农业农村部关于农村乱占耕地建房“八不准”的通知》（自然资发〔2020〕127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）文件精神，压实乡属地管理主体责任，规范农村宅基地用地建房申请审批有关事项，结合本区实际，制定本方案。

一、总体原则

（一）严格村庄规划。乡人民政府要牢固树立“规划即法”意识，宅基地的选址及规模适用现行的经依法批准的村庄布点规划和土地利用总体规划，未经法定程序不得擅自修改村庄规划。要依法加强村庄规划编制审批管理，编制和修改规划要强化村民主体和党组织、村民委员会主导作用，动员、组织和引导村民积极参与村庄规划的编制工作，协商确定规划内容，与生态保护红

线及现行的乡级土地利用总体规划和即将编制的“多规合一”实用性村庄规划充分衔接。

(二) 严格用途管控。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。确需占用农用地的，应当依法办理农用地转用手续，其中占用耕地的，要落实耕地占补平衡。

(三) 严格计划管理。农村宅基地建设实行年度计划管理，统筹安排农村宅基地建设，在实施城乡建设用地增减挂钩项目时，建新地块要优先保障拆迁安置的农村宅基地用地需求。乡人民政府要在每个季度前 5 个工作日内，将本乡上个季度农村宅基地审批情况，汇总上报区农业农村水利局及市自然资源和规划局蚌山分局。

二、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：

(一) 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；

(二) 因自然灾害或者实施村规需要搬迁的；

(三) 经区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；

（四）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未安置的；

（五）区级以上人民政府规定的其他条件。

三、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：每户不得超过 160 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，多占的宅基地按非法占用土地处理。

四、申请程序

（一）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，以户为单位向村民小组（无村民小组的由村民委员会办理）（以下简称村级组织）提出书面申请。

（二）公示。村民小组收到申请后，应当在 10 个工作日内，将申请人申请理由、宅基地分配方案（拟用地位置和面积）和建房（规划许可）方案（拟建房层高和面积）等情况在申请

人所在的村民小组范围内公示。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）方案后，再予以公示；无异议或异议不成立的，征求拟用地建房相邻权利人意见，村民小组将农户申请、村民小组会议记录、相邻权利人意见等材料交村级组织审查。

（三）审查。公示无异议或异议不成立的，村级组织应当在 5 个工作日内召开会议，完成农户申请等材料审查，其中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、是否征求了拟用地建房相邻权利人意见等。

（四）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》上签署意见，连同申请人提交的其他相关材料一并报送乡人民政府。

五、申报材料

村级组织应当向乡人民政府报送以下申报材料：

- （一）《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》；
- （二）《农村宅基地使用承诺书》；
- （三）家庭户口簿复印件和户主及申请人身份证复印件；
- （四）用地建房相邻权利人意见；
- （五）村级组织会议记录。

村级组织审查后将审查意见及申请人申请材料报送乡人民政府。

六、审批流程

（一）村级初审。村级组织根据村民小组的村民代表研究意见初步审核并签字确认，在此基础上村级组织召开会议进行再次审核并签字确认。

（二）部门联审。乡人民政府受理村民宅基地和建房（规划许可）申请后，组织乡农业农村、自然资源和规划等部门进行联合审核，在 10 个工作日内完成联合审核工作。

乡农业农村部门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）申请是否经过村级组织审核公示等。签署审查意见。

乡自然资源和规划部门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。签署审查意见。

对涉及林业、水利、电力、公路、生态环境、旅游等工作的，由相关部门及时签署审查意见。

（三）乡级审批。乡人民政府根据各部门联审结果，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，及时予以批准，发放《农村宅基地批准书》，办理乡村建设规划许可证手续，并同步将审批情况书面报区农业农村水利局、市自然资源和规划局蚌山分局备案。

经联审不符合宅基地和用地审批申请条件的，乡人民政府应当在 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。

七、严格审查宅基地申请条件

申请宅基地有下列情形之一的，不予批准：

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

八、及时办理农用地转用手续

乡人民政府可根据上级下达本乡新增建设用地计划和农村村民住宅建设的实际需要，由乡人民政府提出农用地转用申请。

符合农用地转用条件的，市自然资源和规划局蚌山分局按《土地管理法》第四十四条有关规定，及时拟订农用地转用方案，一次性或分批次向省或市申请办理农用地转用审批手续，报经有权机关依法批准。

九、工作要求

(一) 优化审批服务。建立“五个制度”。**一是一站式服务制度。**乡、村分别在为民服务中心设置窗口和标牌，明确村级协管员和乡受理人，实现农村宅基地申请报批同一个窗口进、同一个窗口出，实行宅基地申请审批一站式服务。**二是审前联合勘查制度。**窗口受理农户宅基地和建房(规划许可)申请后，由乡人民政府及时组织乡农业农村、自然资源和规划等部门现场勘查，填写《农村宅基地和建房(规划许可)审批表》。**三是联合审核审批制度。**乡人民政府要建立由乡农业农村、自然资源和规划等部门组织的联审机制，审核村组织报送的申请材料，填写《农村宅基地和建房(规划许可)审批表》并签署意见，乡人民政府审批。**四是审批信息公开制度。**乡、村要将农村宅基地用地申请条件、申请审批程序、审批工作时限、审批权限等相关规定、年度用地计划、经依法批准的农村宅基地、特别是《农村宅基地批准书》和乡村建设规划许可证，在乡务、村务公开栏公示。**五是宅基地协管员制度。**由村组织第一责任

人兼任宅基地协管员，负责开展宅基地日常监管，对违法违规行为做到早发现、早报告。

（二）加强全程监管。农户经批准用地建房后，由乡领导小组组织农业农村、自然资源和规划等部门到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置，做好现场工作记录，指导农户按照批准面积和要求使用土地；农户建房过程中，要组织农业农村、自然资源和规划等部门联合村级组织进行全过程监督检查，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；农户建房结束后，要组织农业农村、自然资源和规划等部门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》。经批准用地建房的农户，要严格按照《农村宅基地使用承诺书》完成建房；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。区农业农村水利局会同市自然资源和规划局蚌山分局对乡报备的农民宅基地审批情况每季度现场抽查一次，每次抽查不低于 10%。对发现的问题及时整改纠正。

（三）严格执法巡查。乡人民政府要建立完善动态巡查机制，按照工作片和网格化管理要求组织成员单位、工作片开展

巡查，建立巡查台账，对宅基地违法违规行为做到早发现、早制止。区、乡人民政府设立举报、投诉电话和信箱，受理群众举报和投诉，及时核查、依法处理。乡人民政府要结合实际制定针对违法用地建房的发现、报告、处置措施和奖惩办法，压实村级组织第一责任人(兼任宅基地协管员)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。

(四)妥善处理问题。对2020年4月3日之前历史形成的宅基地面积超标、“一户多宅”等问题，由市自然资源和规划局蚌山分局和乡人民政府组成工作专班，联查联办，按照宅基地占用时国家和地方有关法规政策分类认定，妥善处理。对2020年4月3日之后的，由区农业农村水利局、市自然资源和规划局蚌山分局会同乡人民政府负责宅基地违法用地查处工作。

(五)明确主体责任。建立“乡主责、村级主体”的宅基地管理机制，强化部门工作职责。

乡人民政府。乡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，负责乡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。落实宅基地管理“四到场”(批前选址到场、建时放线到场、建中巡查监管到场、竣工验收到场)

要求。

村级组织。村级组织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，并及时向乡人民政府报告等相关工作。

区农业农村水利局。负责建立健全宅基地分配、使用、流转等管理制度，完善宅基地用地标准，指导宅基地合理布局、闲置宅基地和闲置农房利用；组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查，及时将农民建房新增建设用地需求通报市自然资源和规划局蚌山分局；参与编制国土空间规划和村庄规划。

市自然资源和规划局蚌山分局。负责国土空间规划、土地利用计划和规划许可等工作，在国土空间规划中统筹安排宅基地用地规模和布局，满足合理的宅基地需求，依法办理农用地转用审查报批和规划许可等相关手续。

（六）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。乡、区直有关部门要提高政治站位，把农村宅基地管理纳入乡村振兴战略考核，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，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

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	m ²	建筑面积	m ²	权属证书号						
	现宅基地处置情况	1.保留 (m ²) 2.退给村集体(m ²) ; 3.其他 (m ²)									
拟申请 宅基地 及建房 (规划 许可)情 况	宅基地面积	m ²		房基占地面积	m ²						
	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					
		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	m ²	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	负责人: (盖章) 年 月 日										

附件 2

农村宅基地使用承诺书

因（分户新建住房 按照规划迁址新建住房 原址改、扩、翻建住房 其他）需要，本人申请在_____乡_____村（社区）

_____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：

年 月 日



附件 3

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	m ²		房基占地面积	m ²		地址	
	四至	东至:			南至:			性质: 1.原址翻建 2. 改扩建 3. 异址新建
		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	m ²		建筑层数	层		建筑高度	m	
自然资源和规划部门意见	负责人: _____ (盖章) _____ 年 月 日							
其他部门意见								
农业农村部门审查意见	负责人: _____ (盖章) _____ 年 月 日							
乡人民政府审核批准意见	负责人: _____ (盖章) _____ 年 月 日							

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局依法审核，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、自然资源主管局依法有权查验本证，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

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 (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	



附图（批准书背面）

农宅字_____号

宅 基 地 坐 落 平 面 位 置	
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位数字表示县区按照《中华人民共和国行政区划代码》（详见民政部网站www.mca.gov.cn）执行；7-9位数字表示镇、乡，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。



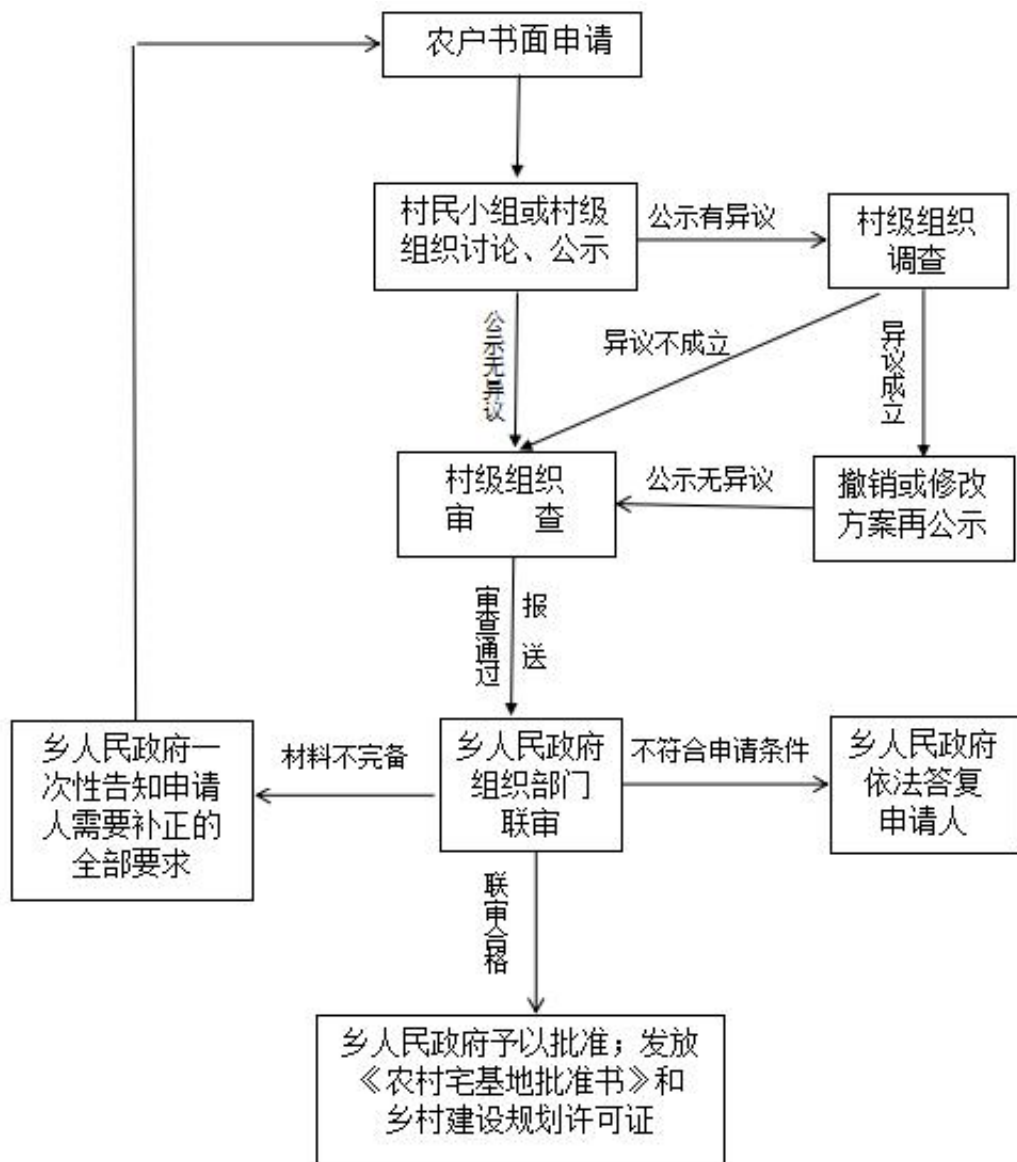
附件 6

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 ²	实用宅基地面积	m ²
批准房基占地面积	m ²	实际房基占地面积	m ²
批建层数/高度	层/ 米	竣工层数/高度	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:		
验收单位意见	农业农村局意见: (盖章) 经办人: 年 月 日	自然资源局意见: (盖章) 经办人: 年 月 日	
乡人民政府验收意见	(盖章) 负责人: 年 月 日		
备注			

附件 7

农村宅基地用地建房申请审批办理流程图





附件 8

农村宅基地用地建房申请审批工作挂图

农村宅基地申请条件

- | | |
|---------------------------------|----------------------------------|
| 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 | |

农村宅基地申请审查程序

- 1. 申请。**村民以户为单位填写《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》，向所在村民小组提出书面申请；没有分设村民小组或宅基地和建房申请等事项统一由村级组织办理的，直接向村级组织提出申请。
- 2. 公示。**村民小组收到申请后，应当在 10 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（拟建房层数和面积）等情况在本小组范围内公示；没有分设村民小组或宅基地和建房申请等事项统一由村级组织办理的，经村民代表会议讨论并在本集体经济组织范围内公示，公示时间不得少于 5 日。公示有异议的，由村级组织进行调查，经调查异议成立的，撤销或修改宅基地方案和建房（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 5 个工作日内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，审查是否符合乡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）、是否征求了用地建房相邻权利人意见等。
- 4. 报送。**审查通过后，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乡镇政府。

农村宅基地申报材料

1. 《农村宅基地和建房（规划）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家庭成员身份证复印件。

农村宅基地审批流程

- 1. 部门联审。**乡镇政府受理农户宅基地和建房（规划许可）申请后，应在 10 个工作日之内，组织农业农村、自然资源等相关部门完成联合审核工作，涉及林业、水利、电力等部门的要及时征求意见。
- 2. 乡镇审批。**乡镇政府根据各部门联审结果，对农民宅基地申请进行审批，不涉及农用地转用，经审核认为符合申请条件、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，发放《农村宅基地批准书》和乡村建设规划许可证，并同步将审批情况书面报县级农业农村、自然资源等部门备案。经联审不符合申请条件的，乡镇人民政府应当在 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，应在 3 个工作日内一次性告知申请人需要补正的全部要求。

农村宅基地审批管理重点

“四到场”要求

收到宅基地和建房（规划许可）申请后，乡镇政府要及时组织农业农村、自然资源等部门实地审查申请人是否符合条件、拟用地是否符合规划和地类等；**批准农户用地建房后，**乡镇政府要在开工前组织农业农村、自然资源和住建等部门到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置，做好现场工作记录和影像资料保存，指导农户按照批准面积和要求使用土地；**农户建房过程中，**要组织农业农村、自然资源和住建等部门联合村级组织进行过程监督检查，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，责令整改；**农户建房结束后，**要组织农业农村、自然资源和住建等部门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》。

附件 9

农村乱占耕地建房“八不准”

自然资源部农业农村部《关于农村乱占耕地建房“八不准”的通知》规定农村建房行为进一步明确“八不准”，具体内容如下：

- 一、不准占用永久基本农田建房。
- 二、不准强占多占耕地建房。
- 三、不准买卖、流转耕地违法建房。
- 四、不准在承包耕地上违法建房。
- 五、不准巧立名目违法占用耕地建房。
- 六、不准违反“一户一宅”规定占用耕地建房。
- 七、不准非法出售占用耕地建的房屋。
- 八、不准违法审批占用耕地建房。