

## 关于印发《关于进一步加强农村宅基地审批管理的意见》的通知

新政农〔2023〕20号

各社区（村），镇直各单位，机关各部门：

现将《关于进一步加强农村宅基地审批管理的意见》印发给你们，请结合实际，对照意见认真落实。

新杭镇人民政府

2023年5月4日

## 关于进一步加强农村宅基地审批管理的意见

为认真贯彻落实《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）《广德市农村宅基地管理与改革工作实施方案》（政办〔2020〕80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，推进茗香景秀·皖美新杭乡村振兴示范片区建设，现提出如下实施意见。

### 一、规范农村宅基地申请

#### （一）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每户不得超过160平方米。

#### （二）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。

### （三）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新杭镇人民政府（农业农村发展中心）。

## 二、严格农村宅基地审批

### （一）明确农村宅基地审批流程。

1. 部门联审。新杭镇人民政府（农业农村发展中心）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，组织农业农村、自然资源、村镇建设、联村干部等相关部门完成联合审核工作。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）申请是否经过村组审核公示等，并综合各有关部门意见提出审批建议。自然资源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。村镇建设部门负责审查拟用地是否符合村庄规划，涉及道路沿线建房的是否符合道路红线退让，农民自建房房屋设计和安全监管。涉及林业、水利、电力等部门的，要及时征求意见。

2. 乡镇审批。新杭镇人民政府（农业农村发展中心）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，及时提交镇党委（扩大）会议研究，研究通过在 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，抄送镇综合执法大队。

经联审不符合宅基地和用地审批申请条件的，新杭镇人民政府（农业农村发展中心）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。村民申请在符合村庄规划的现有宅基地上改建住宅的，在不突破规定宅基地面积、符合农房规划设计要求、不涉及切坡建房的情况下，确需改建的，可结合实际制定简易审批程序。

（二）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. 宅基地选址不符合乡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。

### 三、加强宅基地审批后监管

（一）加强农村宅基地审批后监管。农户经批准用地建房后，新杭镇人民政府要组织农业农村、自然资源和村镇建设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，责成整改；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》。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。通过验收的农户，及时向不动产登记机构申请办理农村房地一体不动产登记。

（二）严格农村宅基地执法监察。镇综合执法大队要按照抄送的联审结果，强化统一指挥和统筹协调职责，并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；村级组织要设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，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。积极主动接受社会公开监督，受理群众举报和投诉，及时核查、依法处理。压实村级组织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。

附件：农村宅基地申请审批流程





附件

## 建房申请书

\_\_\_\_\_村民小组：

本人\_\_\_\_\_, 是新杭镇\_\_\_\_\_村(社区)\_\_\_\_\_村民组村民, 因\_\_\_\_\_需要, 现特申请在新杭镇\_\_\_\_\_村(社区)\_\_\_\_\_村民组进行房屋(原址新建/改扩建/异址新建)。

拟建房方案为：

具体位置为东至：\_\_\_\_\_西至：\_\_\_\_\_

南至：\_\_\_\_\_北至：\_\_\_\_\_

房屋\_\_\_\_层\_\_\_\_米高, 宅基地面积\_\_\_\_\_平方米, 房基面积\_\_\_\_\_平方米, 一层建筑面积\_\_\_\_\_平方米, 二层建筑面积\_\_\_\_\_平方米, 三层建筑面积\_\_\_\_\_平方米; 附属用房(具体: 厨房/车库/其他)房基面积\_\_\_\_\_平方米。

申请人：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日





# 农村宅基地和建房（规划许可）申请表

[illegible]

村民小组意见	<div>负责人: (盖章)</div> <div>年 月 日</div>
村集体经济组织或村民委员会意见	<div>负责人: (盖章)</div> <div>年 月 日</div>

## 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。

4.若发生“批小建大”、“批东建西”等情况，我将配合镇政府相关部门开展执法拆除，并不主张任何赔偿要求。

5.在建房过程中，房屋四邻如有争议，必须停止建设，造成的经济损失由本人承担，与相关部门无关。

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

## \_\_\_\_\_村民组\_\_\_\_\_户建房事项会议记录

时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日（申请后 10 个工作日内）

地点：\_\_\_\_\_村民组（实际填写）

内容：根据\_\_\_\_\_建房申请，讨论是否同意其提出的建房申请、宅基地分配方案、建房方案等。

参会人员（四邻必须签字）：

经一致讨论，同意\_\_\_\_\_建房申请、宅基地分配方案、建房方案等。

组长：签字、盖章



## 建房四邻无纠纷签字协议表

建房户姓名：

建房地址：新杭镇\_\_\_\_\_村（社区）\_\_\_\_\_组

拟建房四邻户主	四邻意见	四邻签字	身份证号码	日期
	同意建房			
	同意建房			
	同意建房			
	同意建房			
村民组意见：		村委会（社区）意见：		

注：1.四邻户主对该户拟建房若有意见，就在各自的方位上签意见。

2.签字者必须是家庭中年满 18 岁的主要成员。

3.若建房者冒名签字，一切后果由建房申请人自负。

4.该表格须逐项填写清楚，涂改必须经建房户和四邻户主共



同按手印确认。

5.附四邻户主身份证复印件。

## \_\_\_\_\_申请建房情况公示

\_\_\_\_\_村民组村民\_\_\_\_\_, 家庭人口\_\_\_\_人, 申请建房已于  
年\_\_\_\_月\_\_\_\_日村民组户代表会议讨论通过, 现将该户申请建房情  
况公示如下:

申请理由: \_\_\_\_\_

建房性质: (原址新建/改扩建/异址新建)

拟建房方案:

具体位置为东至: \_\_\_\_\_西至: \_\_\_\_\_

南至: \_\_\_\_\_北至: \_\_\_\_\_

房屋\_\_\_\_\_层\_\_\_\_\_米高, 宅基地面积\_\_\_\_\_平方米, 房基面积  
平方米, 一层建筑面积\_\_\_\_\_平方米, 二层建筑面积\_\_\_\_\_平方米,  
二层建筑面积\_\_\_\_\_平方米; 附属用房(具体: 厨房/车库/其他)



房基面积\_\_\_\_\_平方米，院落占地面积\_\_\_\_\_平方米。

公示期自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日（共5个工作日），公示期间如对该户申请建房有异议的，可以口头或书面向村民委员会提出，由村民委员会负责调查。公示结束无异议或经村民委员会调查异议不成立的，将公示结果报村民委员会审查。

监督电话：

\_\_\_\_\_村民组  
\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 相关证明材料

- 1.家庭户口簿复印件；
- 2.家庭户主和申请人身份证复印件；
- 3.申请人股权证复印件（遗失的由村委会开具证明）；
- 4.申请人同原房屋合影照片；选址新建的与申请人新选址地块合影照片；
- 5.原拆原建的需提供：原房土地证复印件（遗失的由村委会开具证明，其他情况的提供相关证明材料）；选址新建的需提供拟建房地块测绘图纸。

### 其他说明：

- 1.建房公式的原件和公示照片均需上报；
- 2.村民组接到申请后 10 个工作日内提交村民小组会议讨论，通过后公示 5 个工作日，公示后提交村，村委会在 5 个工作日内审核。