

# 宁国市人民政府办公室文件

宁政办〔2020〕23号

---

## 关于印发宁国市加强农村宅基地 审批管理实施意见的通知

各乡、镇人民政府、街道办事处，市直有关单位：

现将《宁国市加强农村宅基地审批管理实施意见》印发给你们，请严格贯彻执行。



# 宁国市加强农村宅基地审批管理实施意见

为进一步加强我市农村宅基地审批管理，建立“部省指导、市县主导、乡镇主责、村级主体”的宅基地审批管理机制，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》《中央农村工作领导小组办公室 农业农村部关于进一步加强农村宅基地管理的通知》（中农发〔2019〕11号）《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管理的实施意见》（皖农合〔2020〕38号）《中共宣城市委农村工作领导小组关于印发<宣城市农村宅基地用地建房管理与改革工作实施方案>的通知》（宣农工组〔2020〕3号）等法律法规和政策规定，结合我市实际，制定本实施意见。

## 一、适用范围

本市行政区域内的农村村民申请宅基地，使用宅基地新建、改扩建和翻建住房（以下统称“农民建房”）及其管理应按本意见执行。《宁国市农村居民建房管理办法》（宁政办〔2016〕66号）中相关规定与本意见不一致的，以本意见为准。

农村宅基地是指农村村民依法取得本集体经济组织内土地使用权，用于建设住宅及其附属设施的土地，包括住房、附属用房和庭院等用地。农村村民是指行政村内的农村集体经济组织成员。

## 二、基本原则

### **（一）坚持规划先行**

农村宅基地选址要符合国土空间规划和村庄规划，村庄规划批准实施前，在与生态保护红线及现行的乡镇土地利用总体规划不冲突的情况下，农村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，确保与即将编制的“多规合一”实用性村庄规划做好衔接。要与旧村改造、土地整治相结合，不得破坏自然和生态环境，不阻碍交通、影响安全、损害他人合法权益。在规划撤并的村庄范围内，除危房改造外，停止审批新建、改扩建、原址翻建住宅。

自然资源规划（林业）部门在国土空间规划中要落实好农村宅基地选址和用地规模，要将农村宅基地建设用地纳入年度计划，会同有关乡镇（街道）落实城市核心区及青龙湾核心区农村居民异地建房安置点的布局 and 保障。在实施城乡建设用地增减挂钩项目时，要优先保障拆迁安置的农村宅基地用地需求。

### **（二）坚持“一户一宅”**

农村村民一户只能拥有一处宅基地，面积不得超过省定标准。要严格按照批准面积和建房标准建设住宅。禁止未批先建、超面积占用宅基地。经批准易地建造住宅的，应严格按照“建新拆旧”要求，将原宅基地交还村集体。人多地少不能保障一户拥有一处宅基地的，在充分尊重农民意愿的基础上，可以采取集中统建、多户联建的方式，保障农村村民实现户有所居。

### **（三）坚持依法管控**

不得以任何名义违背农民意愿强制流转宅基地和强迫农民“上楼”，不得违法收回农民合法取得的宅基地，不得以退出宅基地作为农民进城落户的条件。严格控制整村撤并，坚持规划引领，规范实施程序，加强监督管理。严禁城镇居民到农村购买宅基地，严禁下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆，严禁借流转之名违法违规圈占、买卖宅基地。加强引导，鼓励通过村规民约等方式加强村庄建筑风貌的管控。

#### **（四）坚持集约节约利用土地**

按照村庄规划引导村民建房适度集中，尽量在集中建房点建房和使用符合规划的空闲宅基地、空闲建设用地、未利用地、现聚居区或老屋场的缝隙地。严禁占用永久基本农田，从严控制占用耕地，涉及占用农用地的，应当依法先行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、重点任务**

#### **（一）厘清部门职责**

1. 乡镇（街道）是农村宅基地审批管理的责任主体。负责村庄规划的编制并报市政府批准实施。负责建立一个窗口对外受理、多部门内部联动运行的联审联办制度，为农村村民提供便捷高效的服务，设立“农村宅基地审批管理办公室”（以下简称“审批办公室”），具体承担辖区内农村宅基地审批管理工作，负责履行农村宅基地用地审查审批、乡村建设规划许可、农房建设设计、农房建设监管等职责。审批办公室由乡镇（街道）所属的农业农村、

自然资源规划（林业）、住建、城管、水利、电力、交运、生态环境、应急等部门组成。

2. 市农业农村部门负责建立健全宅基地分配、使用、流转、违法用地查处等管理制度，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自然资源规划（林业）部门；参与编制国土空间规划和村庄规划。

3. 市自然资源规划（林业）部门负责国土空间规划、土地利用计划和房地一体登记、农房建设风貌引导等工作，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批等相关手续。

4. 市住建部门负责规范农房设计要求和标准，因地制宜推广应用宣城市住房和城乡建设局出版的《农房图集》，负责农村建筑工匠的培训等工作。

公安、财政、交运、城管、水利、生态环境、供电、应急、青龙湾管委会、经开区（港口产业园）管委会等有关部门要加强配合和协调，强化信息共享互通，各司其职，共同做好宅基地审批管理的相关工作。

## **（二）明确申请条件和用地标准**

1. 农村村民符合下列条件之一的，可以向村委会或村集体经济组织（以下简称“村级组织”）申请使用宅基地：（1）因婚姻等原因需分户建房，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。

城市核心区、青龙湾核心区内农村村民房屋经审批办公室现场勘查会商后认为达到相当于 D 级的危房，经公示无异议的，可以申请等面积、等高度原址重建。原用地面积超过 160 平方米的，不得超过规定标准。

2. 申请宅基地有下列情形之一的，不予批准：（1）申请人年龄未满 18 周岁的；（2）宅基地选址不符合乡镇国土空间规划和村庄规划的；（3）占用永久基本农田的；（4）将原有住房出租、出卖、赠与、以其他形式转让或者改作生产经营用途的；（5）申请另址新建住房，未签订退出原有宅基地协议的；（6）在地质灾害易发区选址建房可能引发地质灾害的；（7）原有宅基地面积已达到两户以上宅基地面积标准，要求分户的；（8）不具备分户条件的；（9）违法占地建房尚未处理结案的；（10）夫妻一方为城镇居民，已享受住房相关政策的（主要是指：房改房、集资建房、经济适用房等）；（11）经开区规划管理范围、青龙湾核心区内要求选址新建的；（12）其他不符合法律、法规政策规定的情形。

3. 有下列情形之一的，农村村民不得改建、扩建原住宅：（1）已安排新宅基地的；（2）原住宅已被列入征地范围的；（3）原住宅不符合国土空间规划的；（4）原住宅属文物保护单位或者省级

以上历史文化名村(镇)保护规划确定的保留建筑风貌的;(5)法律、法规规定的其他情形。

4. 农村村民一户只能拥有一处宅基地，即在本市行政区域内农村集体土地上的村民，家庭成员共同生活在同一住所为一户。一户享有一处宅基地权益。对“户”的认定遵循以下原则：（1）夫妻户籍不在一处的只认定一户；（2）未成年人与其法定监护人共同认定为一户；（3）赡养对象与赡养人之一为一户；（4）其他特殊情形，由审批办公室报乡镇（街道）党委政府研究。

5. 农村村民宅基地面积标准为：每户不超过 160 平方米。

农村村民应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。申请新建房屋的建筑设计应符合安徽省住建厅印发的《安徽省农房设计技术导则》及相关要求。

### **（三）规范申请审查程序**

1. **申请。**农村村民需要宅基地用地建房的，应填写《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》，以户为单位向所在村级组织提出宅基地和建房（规划许可）书面申请。需提交的材料有：

- （1）《农村宅基地和建房（规划）申请表》；
- （2）拟建农房设计选用方案；
- （3）《农村宅基地使用承诺书》；
- （4）家庭户口簿复印件和户主及申请人身份证复印件。

**2. 公示。**村级组织收到申请后，应当在 10 个工作日内征求村民小组意见，提交村两委会议讨论，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（拟建农房设计选用方案、房层高和面积）等情况在村级组织公开栏和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，并将调查结论和证明材料一并上报。

**3. 审查。**公示无异议或异议不成立的，村级组织在 5 个工作日内对农户申请、会议记录等材料组织审查。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。

**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乡镇（街道）审批办公室统一办理。

#### **（四）规范审批程序**

**1. 部门联审。**乡镇（街道）审批办公室受理农户宅基地和建房（规划许可）申请后，应当在 10 个工作日内组织开展现场勘查、联合审核，填写《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》。其中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。自然资源规划（林业）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，是否办理农用地转用审批手续。涉及水利、电力、交运、应急等部门的，应征求相关部门意见。其中经开区规划管辖范围内的城市核心区和青龙湾核心区达到 D 级危房拆建的，应分别征求经开区（港口产业园）管委会和青龙湾管委会的意见，天湖街道应征求宣城市经开区管委会意见。各有关部门应根据审批办公室的统一安排及时参加现场勘查，不得推诿。

城市核心区参照 2017 年 1 月 1 日实施的《宁国市农村居民建房管理办法》划定的城市核心区范围，青龙湾核心区的范围由青龙湾管委会会同有关乡镇（街道）和自然资源规划部门依法科学划定，同步实施。

**2. 乡镇审批。**乡镇（街道）根据联审结果，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《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》，有效期 2 年。乡镇（街道）和村级组织要建立宅基地审批管理档案，要求一户一档，并在每个月将辖区内宅基地审批情况报市农业农村、自然资源规划（林业）等部门备案。

经联审不符合宅基地申请条件的，乡镇（街道）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材料和相关要求。

3. 农村宅基地涉及农用地的，根据农村村民住宅建设的实际需要，由乡镇（街道）提出农用地转用申请。符合农用地转用条件的，市自然资源规划（林业）部门按规定，拟定农用地转用方案，报经有权机关批准后，乡镇（街道）方可审批宅基地。

### **（五）加强全程监管**

乡镇（街道）和村级组织要加强宅基地用地建房的全过程监督，落实“到场”要求，把违法违规问题消除在萌芽状态。

**1. 开工到场。**经批准用地建房的农户，应当在开工前向乡镇（街道）审批办公室申请划定宅基地用地范围，审批办公室应联合村级组织到现场开工查验，实地丈量批准的宅基地，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。

**2. 建设过程到场。**农户建房过程中，审批办公室应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，是否按照规划和农房设计方案建设住房，发现问题，及时制止，责成整改。

**3. 竣工验收到场。**农户建房结束后，审批办公室应联合村级组织对审批内容进行实地验收。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，按照承诺时间拆除旧房，并无偿退出原有宅基地交由村集体经济组织安排使用，出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。验收

通过的，宅基地使用者及时向不动产登记部门申请办理不动产登记。

## **（六）严格执法监督**

推进执法权限和执法力量向基层延伸和下沉。

**1. 农村宅基地管理纳入乡镇（街道）综合执法。**涉及农村宅基地有关违法案件由市农业农村局、市自然资源规划（林业）等部门分别依据法定职责委托乡镇（街道）组织查处。

（1）对违反宅基地管理，农村村民“未批先建”“骗取批建”“非法占用土地建设住宅”等违法行为，纳入农业综合行政执法，由市农业农村部门负责委托。

（2）对违反耕地保护、用途管控、城乡规划、乡村建设规划、擅自将农用地改为建设用地等方面执法，由市自然资源规划（林业）部门负责委托。

（3）对违反建筑工程建设管理等法律法规行为的，由市城管执法部门负责委托。

城市规划区内农村村民建房违法案件，由市城管执法部门牵头组织查处。其他区域由各乡镇（街道）牵头组织查处。

**2. 建立动态巡查制度。**按照“谁审批、谁管理”的原则，乡镇（街道）要建立农民建房动态巡查制度，及时发现和处置涉及宅基地使用和建房规划的各类违法违规行为。

（1）受理群众举报。各乡镇（街道）对外公布宅基地违法举报电话，及时受理群众举报，对农民未经审批违规建房的举报信

息，应及时组织执法人员现场查证，及时制止。

（2）开展动态巡查。各乡镇（街道）按照网格化管理要求组织开展农村宅基地巡查监管，对宅基地违法行为做到早发现、早制止，做好巡查记录。

**3. 建立宅基地协管员制度。**村民委员会明确一名班子成员为宅基地协管员，负责宅基地日常巡查监管，做到早发现、早报告、早劝阻，将宅基地管理纳入绩效管理考核。

探索将存在未批先建、骗取批准、违建超占、建新后应拆旧不拆旧等违法违规行为纳入社会征信系统，将相关失信行为记入个人信用记录。

### **（七）分类处理历史遗留问题**

遵循“新旧划断”的原则，对 2020 年 1 月 1 日之前历史形成的宅基地面积超标、一户多宅等历史遗留问题，由自然资源规划（林业）部门牵头，会同农业农村、乡镇（街道）等有关单位组成工作专班，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。

### **（八）加强信息公开和推进信息化管理**

1. 建立农村宅基地审批“县、乡、村”三级信息公开平台，主动将农村宅基地用地申请条件、申报审批程序、审批工作时限、审批权限等相关规定和年度用地计划向社会公开。经依法批准的农村宅基地，乡镇（街道）和村级组织应当及时公开《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》等信息。

2. 市农业农村部门会同自然资源规划（林业）部门结合国土调查、宅基地使用权确权登记颁证等工作，全面摸清全市农村宅基地规模、布局、利用等情况，与自然资源规划（林业）部门实现信息共享互通。

3. 市农业农村部门以行政村为基本单元，逐步建立农村宅基地管理台账，包括村庄类型、人口户数、面积、宅基地权属、是否发证、使用及闲置情况以及农户宅基地需求等。

4. 市农业农村部门逐步建立宅基地基础信息数据库和管理信息系统，实现宅基地申请、审批、流转、利用、退出、违法用地查处等的信息化管理。

### **（九）积极探索宅基地盘活利用方式**

坚持改革创新，支持农户或集体经济组织在不丧失农户房屋所有权和宅基地使用权的前提下，以自主经营、合作经营、委托经营等方式，利用闲置宅基地和农房依法依规发展农家乐、民宿、乡村旅游等，增加农民财产性收入；探索建立宅基地退出激励机制，鼓励村民自愿退出闲置宅基地，支持腾退的宅基地建设用地指标在满足村庄建设的前提下调剂使用。

## **四、保障措施**

### **（一）加强组织领导**

成立高规格的宁国市农村宅基地审批改革与管理工作领导小组（以下简称“领导小组”），统筹协调全市农村宅基地审批改革与

管理工作。领导小组下设办公室，办公室设在市农业农村局，具体承担农村宅基地审批管理工作的组织协调。

## **（二）加强部门协作**

市委编办负责深入调研农经管理体系及宅基地管理队伍建设，明确县乡两级农村宅基地改革与管理工作机构，加强人员配备、充实工作力量；财政部门负责落实宅基地管理工作经费保障；公安部门负责落实执法保障；司法部门负责农村宅基地矛盾纠纷的调处。乡镇（街道）履行直接管理职责。农业农村、自然资源规划（林业）、住建等职能部门依法履行部门职责。

## **（三）加强考核督查**

将农村宅基地管理纳入乡镇目标管理考核。对宅基地审批管理工作建立适时调度和督查通报工作机制。

# **五、责任追究**

（一）城市规划区农村村民建房管理责任追究按照《中共宁国市委办公室、宁国市人民政府办公室关于印发<宁国市城市规划区查处违法建设工作责任追究办法>的通知》（宁发〔2019〕85号）执行。

（二）城市规划区以外区域农村村民建房管理按照下列情形追究责任：

1. 对村相关责任人员追责的情形：（1）一年内新发生农村村民非法建房3起或非法占用基本农田建房1起以上未发现、未劝阻、未报告的；（2）应当受理而不予受理或受理后不按要求履职，

造成未经审批擅自动工建设的；（3）协助村民弄虚作假，提供虚假材料或违法建设的；（4）违反法律法规规定的其他情形。

2. 对乡镇（街道）相关责任人员追责的情形：（1）未建立农村村民建房监管巡查机制和实施巡查，造成农村村民建房管理混乱的；（2）造成本辖区一年内新发生农村村民非法建房 3 起或非法占用基本农田建房 1 起以上未有效查处或者虽未达到该宗数，但造成恶劣影响或者其他严重后果的；（3）违反规定审批农村村民建房的；（4）未按规定时间审批，造成未经审批擅自动工建设的；（5）未落实现场联合踏勘和验收，造成未批先建、少批多建、违章搭建的；（6）对农村村民非法建房行为不制止、不组织查处或隐瞒不报、压案不查的；（7）对本辖区违法建房行为未在规定时间内组织整改，致使农村村民建房重复违法或违法事态恶化的；（8）违反法律法规规定的其他情形。

3. 市农业农村、自然资源规划（林业）等部门工作人员存在玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等行为的，依法依规予以处置并追究相关人员责任。

本意见自发布之日起实施，未尽事宜由领导小组办公室组织相关部门会商确定。

附件：1. 宁国市农村宅基地审批改革与管理工作领导小组成员名单

2. 农村宅基地和建房（规划许可）申请表

3. 农村宅基地使用承诺书
4. 农村宅基地和建房（规划许可）审批表
5. 乡村建设规划许可证
6. 农村宅基地批准书
7. 农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表
8. 农村宅基地申请审批办理流程图
9. 农村宅基地申请审批工作挂图
10. 城市核心区、青龙湾核心区范围图

## 附件 1

# 宁国市农村宅基地审批改革与管理工 作领导小组成员名单

组 长：	何 田	市委副书记、市长
副组长：	金 宁	市委常委、常务副市长
	江政义	市政府副市长
成 员：	黄和喜	市政府办公室主任
	余小毛	市委宣传部常务副部长
	洪建华	市委编办主任
	彭小强	市农业农村局局长
	唐世洲	市自然资源规划局（林业局）局长
	王汤梅	市司法局局长
	彭跃刚	市城管执法局局长
	余海松	市住建局局长
	戴曹君	市财政局局长
	王家柱	市水利局局长
	高 勤	市公安局局长
	杨献平	市交运局局长
	陈 勇	市应急管理局局长
	朱俊敏	市生态环境分局局长

张 斌	市文旅局局长
刘 凡	经开区（港口产业园）管委会副主任
宋建宁	青龙湾管委会副主任
胡小青	市供电公司总经理
甘 标	市委农村工作领导小组办公室副主任
李 靖	港口镇党委副书记、镇长
陈良龙	中溪镇党委副书记、镇长
童卫兴	胡乐镇党委副书记、镇长
汪世钢	梅林镇党委副书记、镇长
李秋菊	甲路镇党委副书记、镇长
黄 竞	宁墩镇党委副书记、镇长
李金润	霞西镇党委副书记、镇长
童卫国	仙霞镇党委副书记、镇长
钟晓晋	云梯畲族乡党委副书记、乡长
彭国政	青龙乡党委副书记、乡长
陈 磊	方塘乡党委副书记、乡长
李海燕	南极乡党委副书记、乡长
陈 凡	万家乡党委副书记、乡长
童剑锋	西津街道党工委副书记、办事处主任
李 挺	南山街道党工委副书记、办事处主任
朱庆锋	河沥溪街道党工委副书记、办事处主任

纪世中 汪溪街道党工委副书记、办事处副主任

万启刚 竹峰街道党工委副书记、办事处主任

卢俊 天湖街道党工委副书记、办事处主任

领导小组下设办公室，办公室设在市农业农村局，彭小强同志兼任办公室主任，甘标同志任办公室副主任，具体负责农村宅基地审批改革与管理工作。

## 附件 2

## 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 <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：			相邻户意见：		建房类型： 1. 原址翻建 2. 改、扩建 3. 异址新建	
		南至：			相邻户意见：			
		西至：			相邻户意见：			
		北至：			相邻户意见：			
	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 <sup>2</sup>		建筑层数	层		建筑高度	米
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	（盖章） 负责人： 年 月 日							

### 附件 3

## 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：

年 月 日

## 附件 4

## 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 <sup>2</sup>	房基占地面 积	m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	建筑层数	层	建筑高度	m	
自然资源规划 （林业） 部门意见	<div style="text-align: right;">(盖章)</div> <div style="text-align: center;">负责人：                      年    月    日</div>							
其他部门 意见								
农业农村部 门审查意见	<div style="text-align: right;">(盖章)</div> <div style="text-align: center;">负责人：                      年    月    日</div>							
乡镇政府审 核批准意见	<div style="text-align: right;">(盖章)</div> <div style="text-align: center;">负责人：                      年    月    日</div>							

<p>宅基地 坐落平面 位置图</p>	
-----------------------------	--

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。

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 (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：

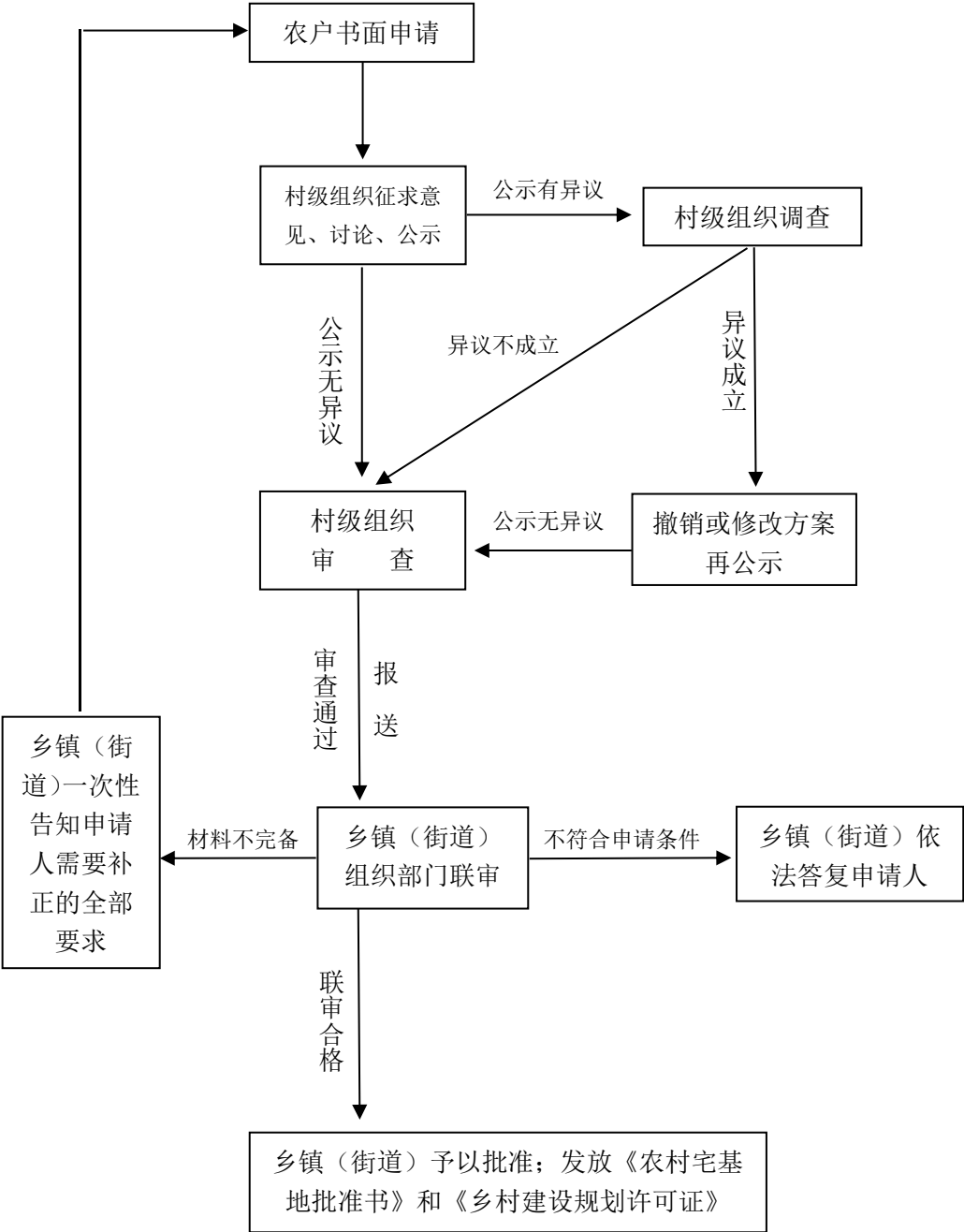
- 1.编号规则：编号数字共 16 位，前 6 位数字按照《中华人民共和国行政区划代码》（详见民政部网站 [www.mca.gov.cn](http://www.mca.gov.cn)）执行；7-9 位数字表示街道（地区）办事处、镇、乡，按 GB/T10114 的规定执行。具体为：1.西津街道办事处 341881001；2.南山街道办事处 341881002；3.河沥街道办事处 341881003；4.汪溪街道办事处 341881004；5.竹峰街道办事处 341881005；6.港口镇 341881100；7.梅林镇 341881101；8.中溪镇 341881102；9.宁墩镇 341881103；10.仙霞镇 341881104；11.甲路镇 341881105；12.胡乐镇 341881106；13.霞西镇 341881107；14.云梯乡 341881200；15.南极乡 341881201；16.万家乡 341881202；17.青龙乡 341881203；18.方塘乡 341881204；19.天湖街道办事处 341871001。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：二年

## 附件 7

# 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		实用宅基地面积	
批准房基占地面积		实际房基占地面积	
批建层数/高度		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	
竣工平面简图(标注长宽及四至)	经办人:		
验收单位意见	农业农村部门意见:		自然资源部门意见:
	(盖章) 经办人:                      年    月    日		(盖章) 经办人:                      年    月    日
乡镇政府验收意见	(盖章) 负责人:                      年    月    日		
备 注			

农村宅基地申请审批办理流程



# 农村宅基地申请审批工作挂图

## 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 | 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 | 4. 原有宅基地被依法征收，或者因公共设施 |
| 5. 县级以上人民政府规定的其他条件         | 和公益事业建设被占用的           |

## 农村宅基地申请审查程序

1. **申请。**农村村民需要宅基地用地建房的，填写《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》，以户为单位向所在村集体经济组织或村委会提出宅基地和建房（规划许可）书面申请。
2. **公示。**村级组织收到申请后，10 个工作日内在征求村民小组意见后，提交村两委员会讨论，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（拟建农房设计选用方案、房层高和面积）等情况在村级组织公开栏和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，并将调查结论和证明材料一并上报。
3. **审查。**公示无异议或异议不成立的，村级组织在 5 个工作日内对农户申请、会议记录等材料组织审查。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
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乡镇（街道）审批办公室统一办理。

## 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，组织所属农业农村、自然资源等

## 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. 拟建农房设计选用方案；4. 家庭户口簿复印件和户主及家庭成员身份证复印件。

**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，并按月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

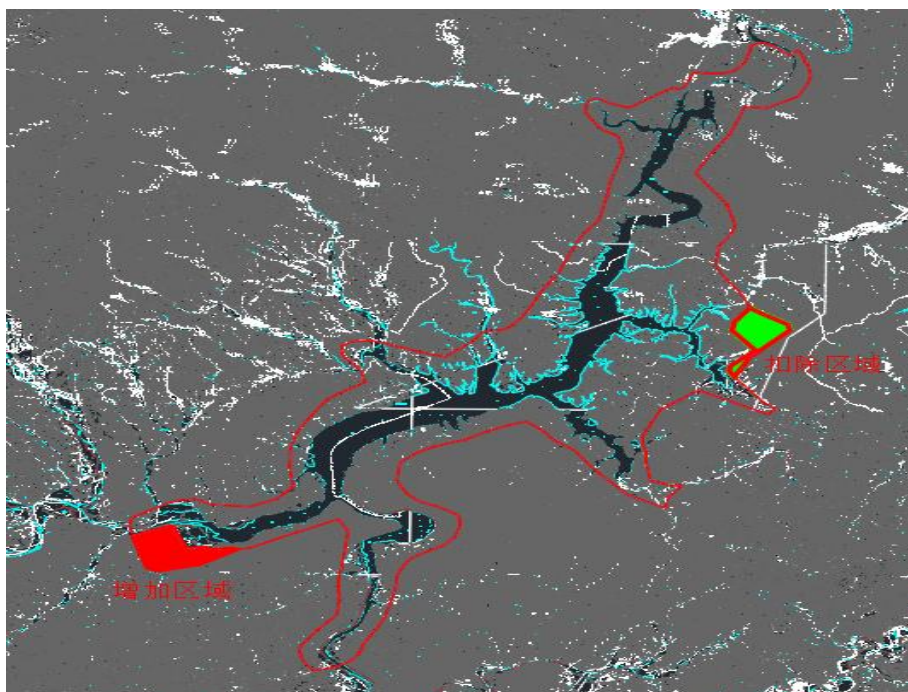
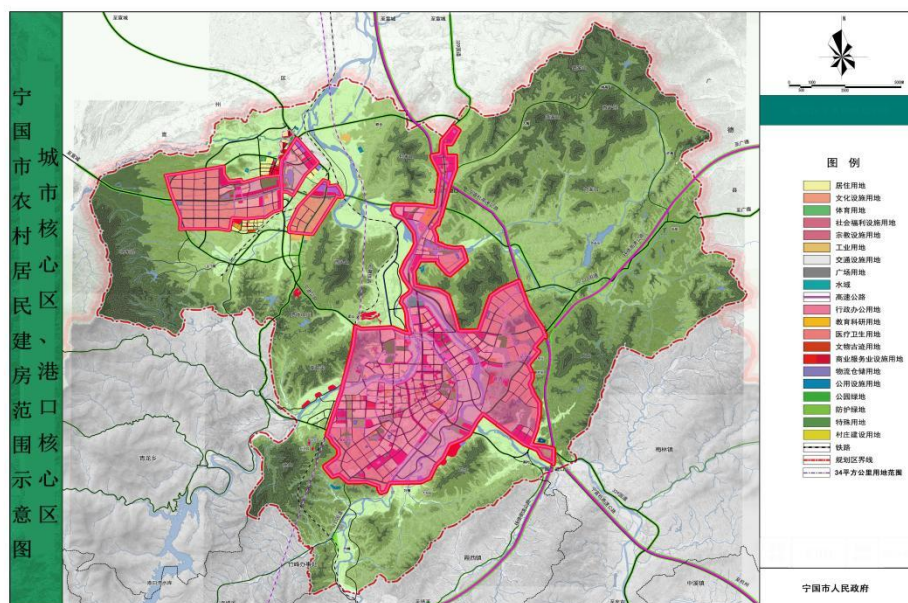
## 农村宅基地审批管理重点

### “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所属农业农村、自然资源等部门联合村级组织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所属农业农村、自然资源和住建等部门联合村级组织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**，要组织所属农业农村、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**，要组织所属农业农村、自然资源和住建等部门联合村级组织对照审批内容进行实地验收，并出具《农

## 附件 10

## 宁国市城市核心区、青龙湾核心区范围图



宁国市人民政府办公室

2020 年 10 月 30 日印发