

泾县人民政府办公室文件

泾政办〔2021〕23号

关于印发《泾县农村宅基地审批和建房 管理工作细则》的通知

各乡镇人民政府，县直有关单位：

为贯彻落实上级相关文件及《关于印发〈泾县农民建房管理暂行办法〉的通知》（泾政办〔2020〕23号）文件精神，进一步规范我县农村宅基地审批和农民建房管理，结合我县实际，制定本工作细则。

一、明确农村宅基地申请条件

（一）农村村民申请宅基地在符合国土空间规划或村庄规划，且符合下列条件之一的，可以申请使用宅基地：

1、同户居住家庭，因兄弟姐妹或者子女已达到法定结婚

年龄，需要建房分户居住的；

2、因自然灾害或者实施村镇规划需要搬迁的；

3、原户籍为农村户籍的，因升学、兵役等正常人口迁移成为非原农村集体经济组织成员的，经县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，且未签订宅基地退出协议的；

5、原有住宅危旧或因灾倒塌且无其他住宅，需要在原址新建或改建并符合国土空间规划或村庄规划的，但不得超过规定面积；

6、原有住宅危旧或因灾倒塌且无其他住宅，需要另择地址建房，原宅基地已经退还村集体经济组织的，一户多宅的除外；

7、县级以上政府规定的其他条件。

(二)农村村民申请建房，有下列情形之一的，不予批准：

1、宅基地选址不符合国土空间规划或村庄规划的；

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、在确定实施撤并的自然村现有宅基地上改扩建住宅的；

7、以所有家庭人员作为一户申请并被批准后，不具备分

户条件而以分户为由的；

8、农民建房的建设风貌不符合县级乡村风貌建设要求的；

9、法律、法规或政策规定的其他情形。

二、实行分类控制建房规模

农村村民申请宅基地面积原则上分大户、中户、小户三类情况审批。

（一）小户宅基地面积原则上不超过 60 平方米，申请条件为：

1、年满 60 周岁的分散供养五保 1 人户；

2、年满 60 周岁的孤寡 1 人户；

3、申请建房人有子女，且子女已分户（以户籍为准）的农村丧偶 1 人户。

（二）中户宅基地面积原则上不超过 120 平方米，申请条件为：

1、申请建房人有子女，且子女已分户居住的夫妻 2 人户；

2、申请建房人同子女、父母或其他家庭成员（如祖父母、外祖父母、叔、姑等）共同居住的 2 人户；

3、达法定结婚年龄未满 60 周岁，有结婚及生儿育女刚需的单身且无子女 1 人户。

（三）大户宅基地面积原则上不超过 160 平方米，申请条件为：

1、已婚夫妻暂无子女，有生儿育女需求的夫妻 2 人户；

2、家庭成员达 3 人及以上的其他户。

（四）建筑占地规定：建设两层及以上农民建房的，其房基占地面积不得超过审批面积的 75%，建设高度按有关规定执行。

（五）家庭人口计算。以公安户籍登记为基础，以下情形的，可列入家庭人口：

1、原户口在本村的部队服现役军人、在校学生、监狱服刑人员；

2、原户口在本村的，因服役、就学等原因成为非农户籍，但实际在农村与申请人共同生活居住的；

3、夫妻一方符合农村宅基地申请条件，其配偶为非农户籍，但实际在农村与申请人共同生活居住的；

4、父母符合农村宅基地申请条件的，其未成年子女可计入家庭人口（子女户籍不在一地的，不得重复计算）；

5、法律、法规规定的其他人员。

三、宅基地建房管理有关要求

农村村民建房（包含生产性用房）应当遵循统一规划、统一布局、统一户型为原则，选址必须符合土地利用总体规划和村庄规划，不得在地质灾害隐患点选址建房，不得破坏生态环境，损毁古树名木，损毁历史文化遗存建筑。

1、农村宅基地是指农村村民经依法批准建造住房及生活附属设施的建设用地（土地性质为集体），包括住房、厨房、

杂屋、生产性用房、牲畜圈等用房和庭院等用地。农村村民一户只能拥有一处宅基地。农村村民个人建房层数以 1-3 层为宜，总建筑面积不超过 300 平方米。

2、农民建房要与环境建设并举，应当先精心设计按图建造，新建农房要同步设计卫生厕所，因地制宜推动水冲式厕所入室，农家乐应当截污纳管，安装农村新型污水处理设施。

3、新建农房要尊重乡土风貌和地域特色，建筑风貌原则上以白墙、灰瓦为主色调。

4、农村村民新审批宅基地建房不得建造围墙。确因地形、安全等因素需要建设围墙的，应在处理好邻里关系的前提下，报所在地乡镇人民政府同意后，在批准宅基地范围内结合美丽庭院、山区民风民俗进行建造。原则上以开敞透空木（竹）栅栏或徽派（镂空）砖墙为主，高度控制在 1.5 米及以下。严禁占用农用地和耕地建围墙。

5、属于建新拆旧建房的，原有老旧偏杂房、围墙围栏、残垣断壁、各种废弃水泥砖结构用于存放农具、柴草的生产性用房、各种废旧结构养殖设施等应当全部拆除清理；属于改（扩）建住房的未拆部分应纳入总宅基地面积和总建筑面积，且不得超过规定标准。

6、经批准建房的农户，自申请批准之日起，原则上 2 年内完成建房；建房户需在乡镇人民政府审批前拆除旧房，要严格按照《农村宅基地使用承诺书》完成建房。

7、农村村民建设住房完工时应当及时清运建筑垃圾，不得乱堆乱放乱倒，不得破坏耕地和生态环境。

8、禁止在水库、河道岸线管理范围内私搭乱建各类生产生活设施。

9、县域内公路沿线农房建设用地选址在公路用地外缘起向外边缘控制标准为：国道 20 米外；省道 15 米外；县道 10 米外；乡道 5 米外；村、组道要确保生产生活车辆通行。

四、简化宅基地建房申报材料

农村村民申请宅基地建房原则上提供以下材料：

- 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；
- 4、测绘宗地图、设计方案或住宅设计图纸；

5、夫妻双方均符合建房条件且不在同一户籍地，一方申请宅基地的，另一方应出具其户籍所在地《无宅基地证明》；

6、乡镇人民政府要求提供的其他材料，但不得超过原有规定清单。

五、优化宅基地审批程序

1、建房申请人可以直接向村级组织递交书面申请及相关材料，经村级组织审核材料公示后按程序上报乡镇人民政府审查批准。

2、县城市规划区外农民建房，由所在乡镇人民政府批准

后，可直接发放《宅基地批准书》和《乡村规划建设许可证》，城市规划区内农民建房《宅基地批准书》由所在乡镇政府审批、发放，《建设工程规划许可证》由县自然资源规划局审批、发放。

3、机构改革职能调整前县城市规划区内部分村民已申请建房并基本完善相关手续的，按原政策文件予以审批。

六、农村宅基地申请审批流程

（一）农户申请。符合宅基地申请条件的农户，以户为单位由户主向所在的村（组）提出书面申请，填写农村宅基地和建房（规划许可）申请表、农村宅基地使用承诺书。

（二）村级审查。村民组受理的参照原办法执行，村级受理的，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等，并提交村民代表会议讨论。将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积等情况在本村范围内公示，公示时间不少于 5 日，村级组织审查和公示时间合并不超过 10 个工作日。公示无异议或异议不成立的，由村级组织签署意见，并将村民代表会议记录、公示图片资料、农村宅基地和建房（规划许可）申请表、农村宅基地使用承诺书报送乡镇。

（三）乡镇审批。各乡镇收到村级组织报送的材料后，组织相关部门进行现场踏勘、联合审查。涉及林业、水利、电力等部门的应当征求意见。根据审查结果，由乡镇农民建房管理办公室提出审核意见，由乡镇人民政府对农户宅基地申请进行

审批。乡镇人民政府现场踏勘、联合审查、审批合并应当不超过 10 个工作日。填写农村宅基地和建房（规划许可）审批表，发放《乡村建设规划许可证》《农村宅基地批准书》。

（四）备案。各乡镇每月 5 号前向县农房办报送宅基地审批台账（备案表）。每年 6 月 30 日、12 月 30 日前统一将每户审批情况材料（审批台账、宅基地批准书、乡村规划许可证复印件等）报县农房办、县自然资源规划局备案。

（五）确定建房位置。经批准用地建房的农户，应当在开工前向乡镇人民政府申请划定宅基地用地范围，各乡镇要及时组织相关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。

（六）验收。农户建房完工后，乡镇人民政府要组织相关部门进行验收，实地检查农户是否按照批准面积、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，并出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。通过验收的农户，向不动产登记部门申请办理不动产登记。

七、细化“四到场”程序

（一）选址审查到场。受理宅基地申请后，乡镇人民政府立即组织相关部门到场核查。

（二）定点放样到场。宅基地经合法批准后，乡镇人民政府立即组织相关部门到现场开工查验勘察。

（三）施工过程到场。建房户在施工过程中，乡镇人民政

府应组织相关部门进行巡查。

（四）竣工验收到场。农村村民个人建房建成后乡镇人民政府立即组织相关部门实地验收。

县农房办建立农民建房动态巡查机制（详见附件1）

八、明确统一测绘标准

由县农房办对全县范围内具备测绘资质的公司进行招标，承接全县范围内农民建房宗地图(含电子版地形图)测绘业务。测绘费用由县财政予以50%补助，减轻农民负担，具体执行时间以通知为准。

九、完善宅基地退出机制

夫妻双方不在同一地，双方只能申请一处宅基地。对于历史遗留的一户多宅或存量农房现有宅基地面积超出160平方米的部分实行逐步退出。鼓励进城落户的农村村民自愿有偿退出宅基地。退出宅基地与增减挂钩等相关政策衔接，推进“四类房”整治，激发乡村振兴活力。积极稳妥盘活利用农村闲置宅基地和闲置农房。

十、明确村级协管员职责

村级宅基地协管员原则上由1名村两委干部兼任，负责指导和初审农户选址、确定农房设计方案或选择房屋建筑通用图集、农村宅基地和建房申请表、农村宅基地使用承诺书等，并负责辖区内村民建房巡查工作，发现各类违法建设行为应及时制止、上报。

县城市规划区内农民建房另行规定。

本工作细则是针对此前印发《关于印发〈泾县农民建房管理暂行办法〉的通知》（泾政办〔2020〕23号）的补充、完善，与本细则不一致的，按本细则执行。

本工作细则自发布之日起实施。

- 附件：1、泾县农民建房动态巡查办法
2、宅基地申请审批办理流程
3、农村宅基地受理联系电话



泾县农民建房动态巡查办法

根据《泾县农民建房管理暂行办法》《泾县城市规划区农民建房管理暂行办法》文件精神，为加强全县农村宅基地审批和建房管理的审核、查验等相关工作，特制定本制度。

一、人员安排

农民建房动态巡查工作在全县农民建房管理工作领导小组统一指导下，由县农民建房管理办公室（以下简称“县农房办”）具体负责，定期抽调县农业农村、县自然资源等部门人员参与每月巡查工作，各领导小组成员单位应当积极配合并安排人员参与。

二、巡查时间

原则上每月上旬（1日至10日）对全县农民建房进行一次巡查，每次巡查由县农房办负责抽调具体人员参与。

三、巡查内容

1、农村宅基地审批和乡村规划许可证发放的台账制度建立及备案情况，农民建房集中受理窗口是否建立完善，建房档案是否规范填写存档；

2、审批宅基地面积、建筑面积与农户实际建设面积是否符合，是否存在乱占耕地建房，批少建多，批东建西；异址新

建、拆旧建新的原旧房是否严格落实有关规定拆除，是否将原有宅基地退还集体；建设位置是否按有关规划要求退让道路，有无建筑风貌管控；各类经营实体建农用设施是否在乡镇备案；

3、问题整改“回头看”，检查上级通报及历次巡查发现的问题是否及时整改到位，各类投诉举报的农民建设问题是否及时办理；

4、领导小组交办的其他需要巡查内容。

四、巡查方式

1、查验软件资料，采取现场查看农民建房审批档案是否建立，各类表格填写是否规范；

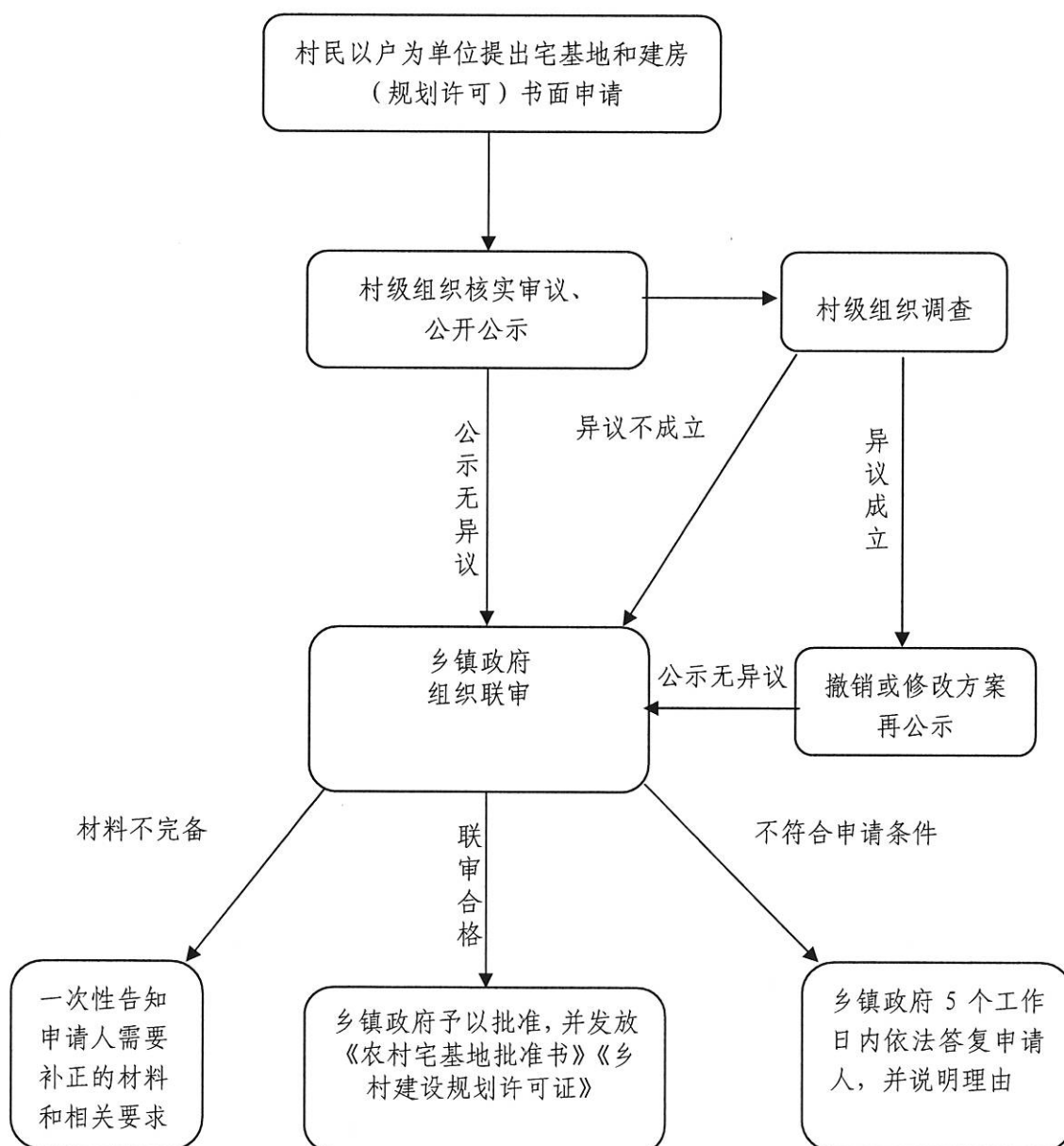
2、入户抽查核实按照不低于当月建房户数 30%进行审核、查验。

五、有关要求

1、县农房办每月对农民建房动态巡查情况进行汇总，并报送有关县领导，巡查情况于每月中旬进行全县通报；

2、农民建房动态巡查情况作为重要依据纳入县对乡（镇）年度乡村振兴目标管理考核内容。

宅基地申请审批办理流程图



附件 3

农村宅基地受理联系电话

泾川镇	0563—5100320
云岭镇	0563—5900309
茂林镇	0563—2265100
榔桥镇	0563—5620134
桃花潭镇	0563—2366129
丁家桥镇	0563—2267550
黄村镇	0563—5730044
蔡村镇	0563—5430286
琴溪镇	0563—5400308
昌桥乡	0563—5300301
汀溪乡	0563—2388100

县农房办监督咨询电话：0563—2384283

县自然资源规划局监督咨询电话：0563—5123235

抄送：县委办、县人大办、县政协办。

泾县人民政府办公室

2021 年 7 月 26 日印发

共印40份