

信阳市平桥区人民政府文件

信平政文〔2020〕111号

信阳市平桥区人民政府 关于印发《平桥区农村宅基地审批和住房建设 管理办法（试行）》的通知

各乡、镇人民政府，各办事处、管委会，区政府相关部门：

《平桥区农村宅基地审批和住房建设管理办法（试行）》已经区政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

信阳市平桥区人民政府

2020年12月25日

平桥区农村宅基地审批和住房建设 管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为加强平桥区农村宅基地用地审批和建房管理,节约集约利用土地,切实保护耕地,提高农村住房建设质量,改善农村人居环境、建设美丽乡村,促进城乡融合发展和乡村振兴,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》《中央农办 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)、《河南省实施土地管理法办法》《河南省农村宅基地用地管理办法》《河南省自然资源厅 河南省农业农村厅关于进一步规范农村宅基地管理工作的通知》等相关法律法规和文件规定,结合平桥区实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于平桥区行政区域内农村宅基地管理和农村村民新建、迁建、扩建、改建和翻建住房(以下统称“村民建房”)的管理。

第三条 本办法所称农村宅基地是指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,农村宅基地归本集体经济组织成员集体所有。农村村民建房是指本集体经济组织成员以户为单位,自行在依法申请审批的宅基地上新建、改扩建、翻建自用住房的行为。

本办法所称村民，是指户口依法登记在村民委员会的农村集体经济组织成员。

本办法所称户，是以公安部门颁发的户口簿为依据，一本户口簿中所登记的全部家庭成员为一户。

本办法所称宅基地面积，是指住宅建筑物、构筑物、附属用房和庭院等垂直投影范围内的占地面积。

第四条 按照区级主导、乡级主责、村级主体的要求，建立健全农村宅基地审批和住房建设管理机制。区人民政府负责全区农村宅基地审批和住房建设的统一领导及监督管理。

农业农村部门负责农村宅基地改革和管理工作，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，及时将农村宅基地新增用地需求通报同级自然资源部门；参与编制国土空间规划和村庄规划。

自然资源部门负责国土空间规划、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批和建房规划许可等相关手续。

住房和城乡建设部门负责指导农村住房建设，完善农房建设有关标准和规范，因地制宜编制符合当地实际的农房设计图集供农户选用，加强农房风貌管控、农村建筑工匠管理和农房质量安全监管。

乡镇人民政府、办事处、管委会负责本行政区域内农村宅基地审核批准和村民建房管理。乡级农业农村、自然资源、住房和城乡建设等相关业务主管部门按照职责分工要求，分别负责农村宅基地审核批准和村民建房管理等各项具体工作，并接受区级业务主管部门指导。

村集体经济组织或村民委员会（以下简称村级组织）建立村级宅基地协管员制度，在村级组织负责人中明确 1 人兼任村级宅基地协管员，协助开展农村宅基地审批和住房建设管理。

第五条 发展改革、公安、民政、司法、交通运输、应急管理、文化广电和旅游、水利、林业、生态环境、供电等有关部门按照法定权限履行相关职责，协同配合做好本办法实施。

第六条 农村宅基地用地建房审批管理事关广大农民居住权益，区级相关部门及各乡镇人民政府、办事处、管委会要增强责任意识和服务意识，按照国务院“放管服”改革要求和部门职能，在区委、区政府的统一领导下，切实履行各自职责，建立部门协调机制，做好信息共享互通，推进管理重心下沉，共同做好农村宅基地审批和住房建设管理工作。

第二章 村庄规划

第七条 根据农村人口变化、区位条件和发展趋势，按照集聚提升、城郊融合、特色保护、整治改善、搬迁撤并五种分类标准，科学确定村庄分类和全区村庄总体布局。集聚提升类村庄主要是产业基础较好、生态环境较好、村庄规模较大、位于交通干线或旅游线路沿线的村庄。城郊融合类村庄主要是城镇现状建设区以

外、城镇开发边界以内的村庄。特色保护类村庄主要是历史文化名村、传统村庄和自然景观特色、生态功能突出的村庄。整治改善类村庄主要是产业基础薄弱、人口外流和空心化现象严重、生产生活条件较差的村庄。搬迁撤并类村庄主要是位于发展条件严重欠缺的地质灾害区、生态保护（脆弱）区和库区河滩受淹区的村庄，以及规模小、极为分散、交通不便、居住人口持续减少、基础设施和公共服务配套难度大的村庄。

第八条 坚持先规划后建设的原则，结合农村人居环境整治，加快推进“多规合一”的实用性村庄规划编制工作。优先开展集聚提升类、城郊融合类、特色保护类村庄规划编制工作。

村庄规划编制应当遵循城乡融合、因地制宜、合理布局、节约土地、集约发展和先规划后建设的原则，坚持保护自然生态资源和历史文化遗产，改善生态环境，促进资源、能源节约和综合利用，保持地方特色、文化特色和传统风貌，防止污染和其他公害，并符合区域人口发展、国防建设、防灾减灾、公共卫生和公共安全需要。

村庄建设规划应当结合村庄地形地貌、居住习惯、地域文化、村庄建设脉络和街巷格局，合理确定居民点的布局、范围和用地规模，合理确定农民住房选址、强度和风貌。

第九条 乡镇人民政府、办事处、管委会负责组织编制辖区村庄规划，自然资源主管部门负责做好村庄规划编制和实施管理工作。依托村级组织开展村庄规划编制工作，详细了解村庄发展历史脉络、文化背景和人文风情，充分听取村民诉求，引导村民参

与村庄规划编制和实施全过程，形成看得懂、记得住，能落地、好监督的实用性村庄规划。村民委员会要将规划主要内容纳入村规民约，方便村民认识、接受和执行。城镇开发区边界外的乡村地区，以一个或几个行政村为单元，由乡镇政府组织编制村庄建设、土地利用、生态保护等“多规合一”的实用性村庄规划，报信阳市人民政府审批。

第三章 宅基地用地审批管理

第十条 各乡镇人民政府、办事处、管委会要加强对农村住房建设的规划许可和宅基地审批管理，其中涉及占用农用地的，依照《土地管理法》第四十四条的规定办理农用地转用审批手续。对不符合村庄规划、“一户一宅”规定、宅基地用地标准的，一律不得批准农村宅基地。未完成村庄规划的地区，在规划审批通过前暂停办理宅基地审批手续。在自然保护区内，不得新规划和审批宅基地。

农村村民申请宅基地建房，必须具备宅基地申请条件，按程序审批后方可建房。农村村民在原有宅基地上重建、翻建、扩建房屋需依法申请报批，未经批准的，不得开工建设。村民建房不得擅自改变土地批准用途。合法的农村村民建房可按批准面积申请办理不动产登记。

农村村民建住宅，应当符合乡镇土地利用总体规划和乡镇、村庄建设规划，优先使用原有的宅基地和村内空闲地。村内有空闲地的不得批准使用村外土地。提倡和鼓励实施村庄归并整治和村庄改造，充分利用原有宅基地和村内空闲地建住宅。引导村民

住宅建设向农村社区或集镇聚集。新占地住宅建设的，由区人民政府根据各乡镇人民政府、办事处、管委会村民建房新占地的需求，适当安排建设用地年度计划指标。

第十一条 农户符合下列条件之一的，以户为单位，可以向其所在地的村集体经济组织或村民委员会申请宅基地用地：

（一）本村集体经济组织成员需建住宅没有宅基地的；

（二）本村集体经济组织成员因子女结婚等原因确需分户（分户后父母身边须有1名子女），分户后该户需要建住宅而无宅基地的；

（三）因自然灾害避险、新农村建设、移民安置、原宅基地被征收等，需要搬迁另建新住宅的；

（四）符合法律、法规、规章、政策规定迁入村集体经济组织依法落户为正式成员且在原籍没有宅基地的；

（五）法律、法规、规章规定的其他条件。

第十二条 有下列情况之一的，不得安排宅基地用地：

（一）1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施以后，有出卖、出租、赠与或以其它形式非法转让住宅后，再申请宅基地的；

（二）一户一子（女）有一处宅基地的；

（三）户口已迁出不在当地居住的；

（四）年龄未满十八周岁的农村村民要求分居立户的或以非户主的家庭成员申请的；

（五）在征地拆迁中已享受货币补偿安置的；

（六）其它按规定不应安排宅基地用地的。

第十三条 农村村民一户只能拥有一处不超过规定面积的宅基地，宅基地的面积按下列标准执行：

（一）城镇郊区和人均耕地六百六十七平方米以下的平原地区，每户用地不得超过一百三十四平方米；

（二）人均耕地六百六十七平方米以上的平原地区，每户用地不得超过一百六十七平方米；

（三）山区、丘陵区每户用地不得超过二百平方米，占用耕地的适用本款（一）、（二）项的规定。

第十四条 农村村民住宅用地建房，由乡镇人民政府、办事处、管委会审核批准。审批程序如下：

（一）村民申请。符合宅基地申请条件的农村村民，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。填报《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》、提交身份证明、农房设计图等相关申请要件。农村村民须对申请宅基地和住房建设所提交资料的真实性负责。提供虚假资料或采用欺骗手段获得的批准文件无效，修建的房屋按违法建筑处理。

（二）村民小组初审。村民小组收到申请后，应当提交村民小组会议讨论，并将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积等情况在本小组范围内公示，公示时间 5 个工作日。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、公示情况、农房设计图等材料交村级组织审查并签署《农村

宅基地和建房（规划许可）申请表》。对审议未通过的由会议召集人告知申请人未通过原因。

（三）村级组织审查。重点审查提交的建房申请资料是否真实有效、拟用地建房是否符合村规划、是否征求了用地建房相邻权利人意见、外观风貌是否符合相关要求等进行审查，审查时限5个工作日。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，报乡镇人民政府、办事处、管委会。报送材料应包括《农村宅基地和建房申请表》《农村宅基地使用承诺书》、家庭户口簿复印件和申请人身份证复印件、农房设计图等。

没有分设村民小组或宅基地和建房申请等事项已统一由村级组织办理的，农户直接向村级组织提出申请，经村民代表会议讨论通过并在本集体经济组织范围内公示（公示时间5个工作日）后，由村级组织签署意见，报送乡镇人民政府、办事处、管委会。

（四）乡级部门联审。乡镇人民政府、办事处、管委会要统筹整合相关部门宅基地用地审批、乡村建设规划许可、农房建设监管等力量和职能，依托党政便民服务中心建立一个窗口对外受理、多部门内部联动运行的农村宅基地用地建房联审联办机构，方便群众办事。

收到村级上报的农村村民宅基地和建房申请相关资料申请后，乡级农业农村部门负责审查申请人是否符合条件，拟用地是否符合宅基地布局要求和面积标准、宅基地和建房（规划许可）申请及外观风貌等是否经过村级审核公示等，并综合各有关部门意见

提出审查意见，签署《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》。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等。涉及交通、林业、水利、电力等部门的要及时征求有关部门意见，有关部门原则上应在 10 个工作日内签署意见。

乡镇人民政府、办事处、管委会要及时组织农业农村、自然资源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要求，符合条件的，绘制宅基地平面位置图，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。

（五）审批。根据部门联审结果，乡镇人民政府、办事处、管委会对农村村民建房申请进行审批，签署《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》，对审核通过且符合规划和用地要求的，核发《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》，对审核没有通过的及时告知村级组织。

（六）公布。乡镇人民政府、办事处、管委会受理审核原则上不超过 20 个工作日，并将审批结果在申请人所在村级组织范围内进行公布。

乡镇人民政府、办事处、管委会要建立宅基地用地建房审批管理台帐，有关资料归档留存，每月底前及时将审批情况报区农业农村、自然资源、住房和城乡建设等部门备案。

第十五条 《乡村建设规划许可证》自核发之日起 2 年内，农

村村民未办理用地审批手续的,《乡村建设规划许可证》自行失效。

村民应当自取得《农村宅基地批准书》之日起1年内完成建房报建并开工建设。逾期未开工建设且未办理延期手续或申请延期未获批准的,《农村宅基地批准书》自行失效。

村民需要延长《农村宅基地批准书》期限的,应当在期限届满30日前向乡镇人民政府、办事处、管委会提出申请办理延期手续,经批准延期的,延期不得超过6个月。申请延期的,应当提交延期申请书和《农村宅基地批准书》原件,并说明申请延期的事由。

经依法批准的农村村民建房,自申请批准之日起,原则上2年内完成建房。

第十六条 农户按规划易地实施建房的,应当严格按照建新拆旧要求,在新房竣工后2个月内拆除原宅基地上的建筑物、构筑物和其他附着物。原宅基地由村级组织依法收回安排使用,能复耕的必须复耕。

第四章 宅基地使用权管理和利用

第十七条 宅基地是农村村民的基本居住保障,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。农村宅基地只能在本集体经济组织内流转,不允许转让给本集体经济组织以外的人员或组织;农村村民房屋售卖给本集体经济组织其他成员后,其宅基地的使用权随之转让给买受人,宅基地所有权不变,买卖双方宅基地享有面积均作相应调整;严禁未批先建、批少占

多、批甲地占乙地或违反规划乱占滥用土地建设住宅；严禁在地质灾害易发区内建设农村村民住宅。

第十八条 农村村民宅基地使用权的转让需符合以下条件：

（一）转让行为必须征得本村集体经济组织或村民委员会同意；

（二）在村集体经济组织内部进行，且受让人须符合本办法第十一条宅基地申请条件。

第十九条 有下列情形之一的，村集体组织报经原批准用地的乡镇人民政府、办事处、管委会或区自然资源部门批准，可以收回宅基地使用权：

（一）新建住宅后，未按建新拆旧要求拆除房屋的原宅基地；

（二）因撤销、迁移、亡故等原因而停止使用的宅基地；

（三）未按批准用途使用的宅基地；

（四）非法买卖或者以其他形式非法取得的宅基地；

（五）乡镇人民政府、办事处、管委会以及村公共设施和公益事业建设需要使用土地的，集体收回宅基地使用权，并对宅基地使用权人给予适当补偿；

（六）空闲或房屋坍塌、拆除2年以上未恢复使用的宅基地，不再确定土地使用权，已经确定使用权的，注销其土地登记，集体收回宅基地使用权；

（七）法律法规规定应当收回的其他形式的宅基地。

第二十条 鼓励农村村民建造住宅与旧村改造、土地整理、宅基地复垦相结合，充分利用原有的宅基地、村内空闲地和村周边

的丘陵坡地。进城落户的农村村民依法保留其原来合法取得的宅基地使用权，也可以依法自愿有偿退出宅基地。

在尊重农民意愿并符合规划的前提下，鼓励村集体积极稳妥开展闲置宅基地和闲置住宅盘活利用，对保留产权的闲置宅基地和住宅进行整理，对愿意放弃产权的闲置宅基地和闲置住宅进行回收。整治出的土地优先用于满足农民新增宅基地需求、村庄建设和乡村产业发展。闲置宅基地盘活利用产生的土地增值收益全部用于农业农村。

鼓励村集体和农民通过自主经营、合作经营、委托经营等方式，盘活利用闲置宅基地和闲置住宅，依法依规发展农家乐、民宿、乡村旅游等。倡导“一宅变四园”，把零星分散的闲置宅基地建成游园、树园、果园、菜园；把连成片的闲置宅基地建成文化生活广场、村庄景观、文化景观等基础设施；把有利用价值的闲置农房，开发成乡村博物馆、图书室、活动室等村民活动场所；把有特色的闲置村庄用于发展文化旅游和农事活动体验等。城镇居民、工商资本等租赁农房居住或开展经营的，要严格遵守合同法的规定，租赁合同的期限不得超过二十年。合同到期后，双方可以另行约定。

第五章 建设管理

第二十一条 尊重乡村山水格局和自然脉络，引导山区和丘陵区域乡村充分展现山乡风貌，平原等传统农区乡村充分展现平原农耕美景，沿淮地区乡村充分展现水乡韵味。要顺应村庄地形地貌、河湖水系等自然环境，延续村庄传统街巷肌理和建筑布局，

构建“依林傍水、参差错落、高低有致、疏密有度、新老共生、步移景异”的空间形态，打造豫南特色乡村风貌。

乡镇人民政府、办事处、管委会应当根据乡村风貌要求，结合地区自然肌理、传统文化和建筑风貌元素等，将风貌管控要求纳入村规民约，并通过专业设计引导村民建房。

第二十二条 精心做好村民住宅设计，注重采用乡土材料、乡土手法，实现传统自然材料与现代建造工艺相结合，营造浓郁的乡土气息。确定村庄居民点建筑群的总体风貌定位，提出公共建筑设计方案、住宅建筑设计方案及其组合方式，以及新建建筑的风格、色彩、选材要求，突出地方文化特色。

住房和城乡建设部门应积极搭建各种平台，提供政策、资金、项目、技术等支持，定期组织学习培训，培养乡土建筑设计人才，提升设计人员综合素质和技能。鼓励引导大专院校和规划设计机构提供志愿服务，鼓励规划师、建筑师、工程师下乡蹲点服务，体验生活，了解乡村风土人情，编制管用、适用、好用具有豫南特色的乡村风貌建筑图册，提供并指导村民选择使用。

第二十三条 农户建房应当使用具备资质的设计单位设计或经其审核的施工图纸，或者免费使用住房和城乡建设部门推荐的通用图纸。施工图纸应当符合相应技术规范、设计标准和乡村风貌要求，本着安全、适用、经济和美观的原则，遵守国家和地方有关节约资源、抗御灾害等规定，与周边环境协调，体现地方特色、民族风格，提倡采用新工艺、新材料、新结构。

农村住宅在规划设计、建设审批时必须按建筑规范设计要求

综合考虑排污治污，配套无害化卫生厕所、排水排污设施、化粪池或生活污水净化处理设施，确保排污治污配套设施同步建设到位，生活污水和厕所粪污达标排放，严禁人畜粪便直排。

第二十四条 严格用地建房全过程管理，全面落实“三到场”要求。

（一）实地审查“一到场”。收到宅基地和住房建设（规划许可）申请后，乡镇人民政府、办事处、管委会应及时组织农业农村、自然资源等部门人员到实地审查申请人是否符合申请使用农村宅基地条件、拟用地是否符合规划和认定地类等；

（二）开工查验“二到场”。经批准用地建房的农户，应当在开工前向乡级农业农村部门申请划定宅基地用地范围，乡镇政府及时组织农业农村、自然资源、住房和城乡建设等部门到现场进行开工查验，实地丈量批放的宅基地，确定建房位置，界定用地范围，并进行放线记录。乡镇人民政府、办事处、管委会自接到书面申请之日 5 个工作日内完成放线，经批准用地建房的农户准予开工建设；

（三）建成验收“三到场”。经批准用地建房的农户在房屋修建完成后 2 个月内，应当向乡镇人民政府、办事处、管委会申请竣工验收。乡镇人民政府、办事处、管委会在收到申请 10 个工作日内组织农业农村、自然资源、住房和城乡建设等相关部门进行验收，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、风貌要求建设住房，验收合格的出具《农村宅基地和建房验收意见表》。通过验收的农户，可依法依规

向不动产登记部门申请办理不动产登记。

第二十五条 农村村民住宅建房应优先考虑选择具有相应资质的施工单位或经县（区）级以上政府住房城乡建设行政主管部门培训合格的农村建筑工匠。受村民委托的农村建筑工匠或者施工单位（以下简称承建方）在规定的范围内承接农村住房建设工程，对农村住房建设质量安全负责。承建方应严格按照批准的规划、设计图纸和有关技术规范、标准施工，落实抗震设防措施，配备符合规定的质量员、安全员，形成施工记录，作为竣工验收的主要依据，对承担的农村住房建设施工作业安全与质量安全负责。乡镇人民政府、办事处、管委会和村级组织应当指导、监督建房村民与承建方签订施工合同，明确质量安全责任、质量保证期限和双方权利义务，并明确农村住房竣工验收后的保修期限和责任。

村民建房在三层（含三层）以上、建筑面积在 300 平方米以上的，应按基本建设程序向区住房和城乡建设局申请领取施工许可证，获批后应当委托具有相应资质的施工企业承担施工。

第二十六条 农村住房建设应当使用合格建筑材料。市场监督管理、住房城乡建设主管部门应当依法对建筑材料质量进行监管。农村住房建设承建方应当协助村民选用合格建筑材料。鼓励使用绿色建筑材料。

第二十七条 农村住房建设必须严格按照批准的房屋风貌、朝向、位置、面积、总平面图和层数实施，不得擅自变更。确需变更的，须经原批准机关同意，并办理变更手续。农村住房建设承

建方必须严格按照设计图纸和技术规范施工，严禁擅自变更设计图和使用不符合工程质量要求的建筑材料、建筑构件。

第二十八条 乡镇人民政府、办事处、管委会应建立农村住房建设施工监督管理制度，对农村住房建设的勘察设计、现场施工和质量安全等提供咨询服务、技术指导并监督管理。乡镇人民政府、办事处、管委会应当落实对农村村民建房实施质量和安全的监管，组织技术服务机构或者专业技术人员，对农村住房建设的地基基础、主体结构、屋面等重要部位实行全程监督检查，形成检查记录。村级组织建立协管员制度，加强村民建房的每日巡察。区住房和城乡建设局应当对本部门颁发施工许可证的农村住房建设按照建筑市场管理相关规定依法实施监管。

第二十九条 乡镇人民政府、办事处、管委会负责农村住房建设施工安全监督管理，村级组织负责巡查现场施工安全管理。建房村民与承建方应当签订施工安全责任书。农村住房建设施工合同可以约定承建方负责购买施工作业人员建筑意外伤害保险。

第三十条 乡镇人民政府、办事处、管委会应当依照国家建设档案管理的规定，建立农村住房建设档案及电子档案数据库。

第六章 监督管理

第三十一条 农业农村局会同区有关部门和乡镇人民政府、办事处、管委会建立动态巡查机制，依法组织开展农村用地建房动态巡查，切实做到对涉及宅基地使用、建房规划、建设施工等违法违规行为早发现、早制止、早报告、早查处。

乡镇人民政府、办事处、管委会应当加强对本辖区内农村村

民建房活动的监督检查，发现有违反农村宅基地和住房建设管理有关规定行为的，由乡级综合行政执法大队依照法律法规具体执行相应的处罚。

农村宅基地归农民集体所有，村级组织在乡镇人民政府、办事处、管委会的指导下，要健全完善本村宅基地民主管理办法，依法管好宅基地。在村民申请建房过程中，全程参与并落实“三到场”要求。村级宅基地协管员负责加强农村宅基地日常巡查，及时收集掌握农村宅基地使用、农房建设施工等状况，及时发现和制止涉及宅基地的各类违法违规行为，并将不听劝阻、拒不改正的情况及时向上级报告。

第三十二条 非法占用耕地建房或者擅自在耕地上建房、取土等，由区自然资源局责令限期改正并处罚款，构成犯罪的依法追究刑事责任。未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建住宅的，由区农业农村局责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用的土地上新建的房屋。超过省规定的面积标准，多占的土地以非法占用土地论处。农村村民建房的工程质量和施工安全不符合有关法律、法规和规章规定的，由区乡两级执法部门依法予以处罚。

第三十三条 在农村宅基地审批和村民建房审查、联审、审批、监管等过程中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的单位或个人，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分。

第三十四条 农业农村、自然资源、住房和城乡建设、发展改革、公安、民政、司法、交通运输、应急管理、文化广电和旅游、

水利、林业、市场监督管理、生态环境、供电等部门要按照有关法律法规规定和职责分工，履行相关的监督管理职责，共同加强对农村宅基地审批和住房建设的监督检查。

第七章 附则

第三十五条 对本办法施行过程中，法律、法规、规章、新的技术规范 and 上级另有规定的，从其规定。

第三十六条 本办法自印发之日起施行，有效期 5 年。本办法未包括的内容按法律、法规、规章和国家、省、市相关政策要求、技术规范、标准执行。

第三十七条 本办法由区人民政府负责解释。

- 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（规划许可及竣工）验收意见表
 - 7.农村宅基地审批和住房建设管理流程图

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	m²		建筑面积	m²		权属证书号	
	现宅基地处置情况	1.保留（ m²）； 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	m²			房基占地面积	m²		
	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	m²		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	（盖章） 负责人： 年 月 日							

备注：住房建筑施工、外观风貌等设计图作为附图，与申请表一并报送。

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：

年 月 日

（备注：承诺条款 3 按实际情况增删。）

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	m²	房基占地面积		m²	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	m²		建筑层数	层	建筑高度	m²	
自然资源部门意见	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							
乡镇政府审核批准意见	负责人：(盖章) 年 月 日							

宅基地坐落平面位置图			
	现场踏勘人员：	年	月 日
	制图人：	年	月 日
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）有责任接受查验。
- 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:

农宅字_____号

宅 基 地 坐 落 平 面 位 置 图	
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）执行；7-9 位数字表示街道（地区）办事处、镇、乡（苏木），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（规划许可及竣工）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		m²		实用宅基地面积		m²	
批准房基占地面积		m²		实际房基占地面积		m²	
批建层数/高度		层/ 米		竣工层数/高度		层/ 米	
总建筑面积	m²	其中：住房 建筑面积	m²	配套附属设 施建筑面积			m²
住房造价	万元	结构类型		外立面颜色			
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					
是否享受住房建设补助政策：1.是 2.否			具体为哪种（未享受者不填）：				
竣工 平面 简图 (标注 长宽及 四至)	经办人：						

附件 7

农村宅基地审批和住房建设管理流程图

