

洪雅县农业农村局
洪雅县自然资源局 文件
洪雅县住房和城乡建设局

洪农〔2020〕55号

洪 雅 县 农 业 农 村 局
洪 雅 县 自 然 资 源 局
洪 雅 县 住 房 和 城 乡 建 设 局
关于规范农村宅基地审批和住房建设管理的
实施办法

为贯彻党和国家机构改革精神，落实新修订的《土地管理法》有关要求，深化“放管服”改革，按照《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）、《四川省农业农村厅 四川省自然资源厅 四川省住房和城乡建设厅关于规范农村宅基地审批和住房建设管理的通知》（川农〔2020〕43号）文件精神及要求，结合我县实际，为规范我县农村宅基地用地建房申请审批管理，制定本实施办法。

一、切实履行部门职责

农村宅基地用地建房审批管理事关广大农民居住权益，涉及农业农村、自然资源、住房和城乡建设等部门。县、镇农业农村、自然资源、住房和城乡建设部门要增强责任意识和服务意识，按照部门职能和国务院“放管服”改革要求，在县委政府的统一领导下，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建房规划许可管理工作。

县农业农村局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县自然资源局；参与编制国土空间规划和村规划。牵头指导宅基地改革工作。

县自然资源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，依法办理建房规划许可和承办农用地转用申报等相关手续。

县住房和城乡建设局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，加强农房风貌管控和农村建筑工匠管理。

各镇人民政府是农村宅基地审批和住房建设管理的责任主体，要切实履行属地管理责任，负责做好农村宅基地审批和住房建设规划许可的相关工作。镇农业综合服务中心具体承担本辖区农村宅基地管理和改革工作，接受县农业农村局工作指导；镇城乡建设和自然资源办公室负责辖区内农村住房建设管理工作，接受县自然资源局、县住房和城乡建设局工作指导。各镇负责指导村（居）民委员会建立村级宅基地协管员制度，在村（居）民委员会负责人中明确 1 人兼任村级宅基地协管员，协助开展农村宅基地和建房管理。

二、依法规范农村宅基地审批和建房规划许可管理

农村村民宅基地审批和建设规划许可，由各镇人民政府审核批准；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。镇政府要切实履行属地责任，优化审批流程，提高审批效率，加强事中事后监管，组织做好农村宅基地审批和建房规划许可有关工作，为农民提供便捷高效的服务。

（一）明确申请审查程序。

符合农村宅基地申请条件的农户，以户为单位向所在村（居）民小组提出宅基地用地和建房（规划许可）书面申请。申请应当载明申请理由、拟用地位置和面积、拟建房建筑层数、高度和面积、外观风貌等内容，并填报《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》（附件1）、签署《农村宅基地使用承诺书》（附件2）和提交身份证明、农房设计图等相关申请要件。

村（居）民小组收到农户申请后，提交村（居）民小组会议讨论，并将以上申请材料在本小组公示栏或人口集聚区域进行公示，公示时间5日。公示无异议或异议不成立的，村（居）民小组将农户申请、村（居）民小组会议记录、公示情况等材料交村（居）民委员会审查。村（居）民委员会重点审查提交的材料是否真实有效、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，已编制村规划的核实是否符合村规划，审查时限5个工作日。审查通过的，由村（居）民委员会签署意见，报送镇人民政府。

（二）完善审核批准机制。

各镇人民政府要建立“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制度，公布办理流程和申请要件，印制办事指南，方便农民群众办事。镇人民政府要设立宅基地审批和住房建设管理的受理窗口，窗口受理后，即日转交镇农业综合服务中心。镇农业综合服务中心具体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）申请及外观风貌等是否经过村组审核公示等内容，并及时将申请材料和《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》（附件 3）送镇城乡建设和自然资源办公室进行审查和签署意见。镇城乡建设和自然资源办公室负责审查用地建房是否符合国土空间规划、用途管制要求，其中涉及新建住宅申请宅基地需要办理农用地转用审批手续的，应在规划确定的村庄或聚居点范围内选址，分户对宅基地范围按国家大地 2000 坐标制作勘测定界图，分批次编制勘测定界报告书，按程序上报审批农用地转用手续后核发《乡村建设规划许可证》（附件 4）；在镇、村规划区内使用原有宅基地进行农村村民住宅建设的，按有关要求办理规划许可。涉及交通、公安、林业、水利、电力等部门的，镇农业综合服务中心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；对法律法规政策规定明确、镇政府能够承担的审查事项，尽量委托镇有关部门审查。镇农业综合服务中心综合有关方面意见，提出审批建议，报镇政府审批。

镇政府根据各部门联审结果，对农民宅基地申请进行审批，符合要求的，核发《农村宅基地批准书》（附件 5），原则上一并发放《乡村建设规划许可证》，并将审批结果在申请人所在集体经济组织范围内进行公布。从镇政府同意受理用地建房申请到出具审核意见，原则上不超过 20 个工作日；需要办理农用地转用审批手续的，镇城乡建设和自然资源办公室按有关规定确定办理

时限。各镇要建立宅基地用地建房审批管理台账，有关资料归档留存，每季度末将审批情况报县级农业农村、自然资源、住房城乡建设等部门备案。

（三）严格用地建房全过程管理。

全面落实“三到场”要求。收到宅基地和建房（规划许可）申请后，镇政府要及时组织镇农业综合服务中心、城乡建设和自然资源办公室等部门实地审查申请农户是否符合条件、拟用地是否符合规划和地类等。经批准用地建房的农户，应当在开工前向镇政府或授权的牵头部门申请划定宅基地用地范围，镇政府在收到申请 5 个工作日内组织镇农业综合服务中心、镇城乡建设和自然资源办公室等部门到现场进行开工查验和实地丈量批放宅基地。农户建房完工后，要及时向镇政府申请进行验收，镇政府在收到申请 10 个工作日内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，是否符合我省农村住房竣工验收管理指导意见要求，并出具《农村宅基地和建房（规划许可及竣工）验收意见表》（附件 6）。

经批准用地建房的农户，自申请批准之日起，原则上 2 年内完成建房；住宅建成后应拆旧的，要严格按照建新拆旧要求，原则上在通过镇政府验收后 90 天内拆除旧房，能复耕的必须复耕。新建房屋可依法依规向不动产登记部门申请办理不动产登记。

（四）严格执行总体规划，科学选址。

1.鼓励和积极引导农村村民进城入镇购房。在地质灾害避险搬迁、易地扶贫搬迁、交通和水库基础设施建设、城镇棚户区改造等项目实施中，通过项目配套支持政策，鼓励村民选择到城镇购（建）房。维护城镇落户村民宅基地使用权，支持引导其依法自主有偿转让权益，对自愿退出农村宅基地使用权到城镇落户的村民，按有关规定给予补偿。

2.依法科学选址。农房建设选址应当符合城乡规划、土地利用总体规划，科学选址。充分利用规划区内原有宅基地、空闲地和其他未利用地，禁止占用基本农田、饮用水源保护区、天然林地、公益林地，避免占用耕地。引导村民在规划区和聚居点建房。合理避让地震活动断裂带、地质灾害隐患区、山洪灾害危险区和行洪泄洪通道。在城市规划区中心城区、景区、园区内，经专业机构鉴定为 D 级危房的农房，由所在镇政府调查核实，符合货币安置或统建安置的，报县人民政府同意后实施；不符合货币安置或统建安置的，在与规划无重大冲突的前提下，经镇政府审查同意，按宅基地审批政策和“四原”原则（原宅基地面积、原建筑面积、原建筑高度、原建筑使用功能），向县自然资源局申请，办理乡村建设规划许可证。在历史文化名镇、名村和传统村落内的农房建设，应符合历史文化名镇、名村保护规划和传统村落保护与发展规划的相关规定。

3.安全评估。各镇编制村庄建设规划和村民聚居点规划，依据镇、村规划和地质灾害普查分布图等，对新建农房的宅基地及

相邻区域的地质、地理环境进行安全评价。确需进行安全评估的，由县自然资源局牵头，组织县住房和城乡建设、农业农村、水利、林业、防震减灾等部门进行安全性评估。

4.控制距离。农房建设应当与公路建设相协调，并与公路保持规定的距离。禁止在公路两侧建筑控制区内进行农房建设以及堆放砂石、砖瓦等建筑材料。在河道、水库、渠道等水利工程施工、加油站、储气站、高压、光缆、管线等周边农房选址建设的应符合对应的关于控制范围的相关规定。

（五）农房建设工程施工许可。

村民新建、改建、扩建住宅满足“3 层及以上、建筑面积 300 平方米及以上、6 米跨度及以上”任一条件的，应当委托有资质的建筑施工企业、劳务分包企业承担施工。建房户必须主动向镇人民政府申报，纳入建设工程基本监督程序，办理《农房建设工程施工许可证》。

（六）加强动态巡查管理。

各镇人民政府是本行政区域内农村宅基地建房审批管理主体单位，应依法组织开展农村用地建房动态巡查、加强日常监管，及时发现及时处置。县住房和城乡建设局应会同各镇落实监督管理职能，提供技术力量支持，县农业农村、自然资源、交通运输、生态环境、水利、林业、防震减灾、综合执法等部门，依法负责农房建设的相关监督管理工作。市场监管、经济和信息化、住房和城乡建设等部门应当依法对建筑材料质量进行监管。

县农业农村局会同县级有关部门和镇政府建立动态巡查机制，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。村级宅基地协管员负责开展日常监管，及时收集掌握农村宅基地使用、农房建设施工等状况，对违法违规行为做到早发现、早报告。

三、加大工作保障力度

（一）加强组织保障。

按照部省指导、市县主导、乡镇主责、村级主体的要求，县农业农村、自然资源、住房和城乡建设等部门要主动入位，建立完善相关制度，加强对宅基地审批和建房规划许可相关工作的指导。镇政府要加强组织领导，强化责任落实，完善工作流程，切实承担起宅基地审批和管理职责，村（居）民委员会要健全宅基地申请审核相关制度，确保宅基地分配使用公开、公平、公正。

（二）强化资金人员保障。

县农业农村、自然资源、住房和城乡建设部门和镇政府要高度重视农村住房建设管理，落实专人，保障经费，做到农村住房建设有人来管，有经费可用，有制度可循，有资料可查。

（三）纳入全县目标考核。

将农村宅基地审批和住房建设管理工作纳入全县目标考核。对审批不及时、巡查监管不到位、违规建设现象突出的乡镇和部门进行通报。对工作不力，玩忽职守，滥用职权，徇私舞弊的，

依法严肃追责。

四、本办法自发布之日起实施。

五、本实施办法由县农业农村局、县自然资源局、县住房和城乡建设局负责解释。

- 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.农村宅基地审批流程图



附件 1

洪雅县农村宅基地和建房（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		
现宅基地及住房情况	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							
	是否有住房建设设计图： 1.是 2.否				是否采用住建部门提供的图集： 1.是 2.否			
申请理由	申请人： 年 月 日							
村(居)民小组意见	负责人： 年 月 日							
村(居)民委员会意见	(盖章) 负责人： 年 月 日							

说明：住房外观风貌等设计图作为附图，与申请表一并报送。

附件 2

洪雅县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，按照设计图施工，在批准后_____月内建成并使用；

3.新住房建设完成后应拆旧的，按照规定_____日内拆除旧房，原有宅基地达到还耕标准后交由农村集体经济组织安排使用。

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

洪雅县农村宅基地和建房（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	宅基地面积	m ²		房基占地面积	m ²	地址		
准宅 基地 及建 房情 况	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		建筑层数及高度	层	米	外观风貌	
镇城乡建设和自 然资源部门意见		(盖章) 负责人： 年 月 日						
其他部门意见								
镇农业农村部门 审查意见		(盖章) 负责人： 年 月 日						
镇政府审 核批准意见		(盖章) 负责人： 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。

洪雅县农村宅基地批准书

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

农宅字_____号

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

洪雅县农村宅基地和建房（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		m ²		实用宅基地面积	
批准房基占地面积		m ²		实际房基占地面积	
批建层数/高度		层/ 米		竣工层数/高度	
总建筑面积		m ²		其中：房屋 建筑面积	
住房造价		万元		结构类型	
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：				
住房竣	验收项目			验收情况	

工验收 内容	1.是否已完成工程设计和合同约定的各项内容		
	2.承揽人对完工住房质量自查是否合格		
	3.是否有施工记录资料		
	4.建房村民和承揽人是否已经共同签署农村住房质量保修书		
	5.住房城乡建设行政主管部门或乡（镇）人民政府责令整改的问题是否全部整改完毕		
	6.建筑风貌是否与设计图基本一致		
	7.法律、法规规定的其他验收条件完成情况		
	承揽人（姓名/单位/职务）	第三服务方	专业技术人员
	签字： （或盖章） 年 月 日	签字： （或盖章） 年 月 日	签字： 年 月 日
农户意见			
乡镇有 关部门 意见	镇农业农村部门意见： （盖章） 经办人： 年 月 日	镇城乡建设和自然资源部门意见： （盖章） 经办人： 年 月 日	
镇政府 验收意 见	负责人： （盖章） 年 月 日		
备 注			

附件 7:

洪雅县农村集体土地村民建房审批流程图

