

舟曲县农业农村局 舟曲县自然资源局 文件

舟农函字〔2021〕26号

关于征求《关于进一步规范农村宅基地审批管理的通知》意见的函

各乡镇人民政府，县直有关部门：

为进一步规范全县农村宅基地审批管理，保障群众合法权益，根据新修订的土地法和农业农村部 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）精神，县农业农村局和县自然资源局起草了《关于进一步规范农村宅基地审批管理的通知》，现印送你单位，请结合实际，提出修改意见，于2021年5月21日反馈至县农业农村局（峰迭新区农牧大厦三楼综合办公室），逾期不反馈的，视为无意见。

联系人：袁强兵 15394004902

传 真：0941-5122154

舟曲县农业农村局

舟曲县自然资源局

2021年5月17日

关于进一步规范农村宅基地审批管理的通知

各乡镇人民政府，县直有关部门：

为深入贯彻落实农业农村部 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）和甘肃省自然资源厅 甘肃省农业农村厅《关于保障农村村民住宅建设合理用地的通知》（甘资用发[2020]38号）及甘南州委办公室 甘南州人民政府办公室《关于进一步加强耕地保护工作的通知》（甘南办发电[2020]130号）精神，坚决守牢耕地红线，遏制农村乱占耕地建房行为，保障农村村民住宅建设合理用地，现就进一步规范农村宅基地审批管理有关事项通知如下。

一、提高思想认识，强化履职担当

农村宅基地用地建房审批管理事关农民居住权益，是保障农民安居乐业和农村社会稳定的重要基础。加强宅基地管理，对于保护农民权益，推进美丽乡村建设和实施乡村振兴战略具有十分重要的意义。当前，全县农村宅基地管理较为薄弱，超标准占用宅基地、违法违规买卖宅基地、侵占耕地建设住宅等问题时有发生，严重损害农民合法权益。各乡镇、各有关部门要充分认识加强和规范农村宅基地审批管理的重要性和严肃性，深化思想认识，提高政治站位，强化责任担当，各司其职、各负其责，进一步规范全县农村宅基地审批管理。各乡镇政府负责农村村民住宅用地审核批准。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

民建房新增建设用地需求通报县自然资源局；参与编制国土空间规划和村庄规划。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，依法办理农用地转用审批和规划许可等相关手续。县发改局、县工信局、县公安局、县民政局、县住建局、县交通局、县水务局、县文体广电和旅游局、县税务局、县供电公司等有关部门依法配合农村宅基地审批管理工作，为农民申请宅基地提供服务。

二、依法规范审批，精简优化流程

全县农村宅基地审批管理必须从严落实“一户一宅”规定，面积不得超过法定标准，坚决禁止未批先建、超面积占用宅基地。严格落实土地用途管制，村民建设住宅应当符合土地利用总体规划和村庄规划，严格控制新增宅基地占用农用地，不得占用永久基本农田；涉及占用农用地的，应当依法先行办理农用地转用手续。农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准。鼓励节约集约利用宅基地，鼓励村集体和村民盘活利用闲置宅基地和闲置住宅，鼓励村集体积极稳妥开展闲置宅基地整治，整治出的土地优先用于满足村民新增宅基地需求。农村村民住宅用地，由乡镇政府审核批准；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。各乡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服务。

（一）申请审查程序。符合宅基地申请条件的农户，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。村民小组收到申请后，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集体经济组织或村民委员会（以下简称村级组织）审查。村级组织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、是否征求了用地建房相邻权利人意见等。审查通过的，由村级组织签署意见，报送乡镇政府。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后，由村级组织签署意见，报送乡镇政府。

（二）审核批准机制。县农业农村局和县自然资源局要加强对宅基地审批和建房规划许可有关工作的指导。各乡镇政府要建立一个窗口对外受理、内部联动运行的农村宅基地用地建房联审联办制度，方便农民群众办事。公布办理流程和要件，明确乡镇审批机构在材料审核、现场勘查等各环节的工作职责和办理期限。

审批工作中，乡镇承担农业农村工作职能的机构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；乡镇承担自然资源工作职能的机构负责审查用地建房是否符合国土空间规划、用途管制要求，其中涉及占用农用地的，应在办理农用地转用审批手续后，核发乡村建设规划许可证；在乡镇、村庄规划区内使用原

有宅基地进行农村村民住宅建设的，可按照有关规定办理规划许可。涉及林业、水利、电力等部门要及时征求意见。

根据各部门联审结果，由乡镇政府对农民宅基地申请进行审批，出具《农村宅基地批准书》。各乡镇和相关部门要积极探索将乡村建设规划许可证由乡镇一并发放，并以适当方式公开。乡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，并及时将审批情况报县农业农村局和县自然资源局等部门备案。

（三）严格用地建房全过程管。各乡镇要全面落实“三到场”要求，收到宅基地和建房（规划许可）申请后，及时组织乡镇审批机构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。经批准用地建房的农户，应当在开工前向乡镇政府或授权的机构申请划定宅基地用地范围，乡镇政府及时组织乡镇审批机构到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置。农户建房完工后，乡镇政府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，可以向不动产登记部门申请办理不动产登记。各乡镇和县农业农村局、县自然资源局要依法组织开展农村用地建房动态巡查，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。同时，指导村级组织完善宅基地民主管理程序，探索设立村级宅基地协管员。

三、紧密协调联动，合力推动落实

县农业农村局、县自然资源局和各乡镇政府要深入贯彻党和国家机构改革精神，做好职能划转移交工作，紧密配合，协调联

动，扎实有序推进农村宅基地审批管理，确保农民住宅建设用地供应、宅基地分配、农民建房规划管理等工作的连续性和稳定性。

（一）建立共同责任机制。按照县上主导、乡镇主责、村级主体的要求，建立健全农村宅基地管理机制。县农业农村、自然资源等部门要主动入位，加强制度建设，完善相关政策，指导乡镇开展工作。各乡镇政府要充实力量，健全机构，切实承担起宅基地审批和管理职责，指导村级组织健全宅基地申请审核有关制度，确保宅基地分配使用公开、公平、公正。

（二）优化细化工作流程。各乡镇要对现行宅基地审批和建房规划许可办事指南、申请表单、申报材料清单等进行梳理，参照附件表单（附件 1-6），结合实际进一步简化和规范申报材料，抓紧细化优化审批流程和办事指南。加快信息化建设，逐步实现宅基地用地和建房规划许可数字化管理。

（三）严肃工作纪律。坚决杜绝推诿扯皮和不作为、乱作为的现象，防止出现工作“断层”“断档”。对工作不力、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法严肃追责。

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）验收意见表
7. 舟曲县宅基地审批管理流程

舟曲县人民政府办公室

2021 年 5 月*日

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				
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^2		建筑面积	m^2		权属证书号		
	现宅基地处置情况	1. 保留 (m^2); 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^2			房基占地面积	m^2			
	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_____)							
	情况	住房建筑面积	m^2		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								

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

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		m ²		房基占地面积		m ²	
	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		层	建筑高度
乡镇承担自然 资源工作机构 意见	(盖章) 负责人： 年 月 日							
其他部门 意见								
乡镇承担农业 农村工作机构 审查意见	(盖章) 负责人： 年 月 日							
乡镇政府审 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。

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
土地所有人	
土地用途	
土地坐落	
东 南 四 至 西 北	
批准书有效期	自 年 月 至 年 月
备注	

附件 6

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		m ²		实用宅基地面积	
				m ²	
批准房基占地面积		m ²		实际房基占地面积	
				m ²	
批建层数/高度		层/ 米		竣工层数/高度	
				层/ 米	
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					

舟曲县农村宅基地审批管理流程

一、宅基地申请资格

以户为单位，可以申请宅基地的情形：

1. 因结婚等原因需住房分户的；
2. 原宅基地面积低于分户标准的；
3. 因自然灾害或者实施村镇规划需要搬迁的；
4. 经县政府批准回原籍落户没有住房，需要新建住宅的；
5. 原有宅基地被依法征收，或者因公益事业建设被占用，且未进行其他安置的；

6. 现有宅基地面积低于规定标准 50%，确需扩大面积的；

下列情形之一的，不予批准宅基地：

1. 不符合乡镇国土空间规划和村庄规划的；
2. 占永久基本农田的；
3. 将原有宅基地自愿有偿永久退出或以出卖、出租、赠与等方式进行流转的或者该做生产经营用途的；
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. 原有宅基地面能够满足分户使用的；
7. 政府救助的孤寡老人，五保户；
8. 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，已进行易地安置或上楼安置的；

二、宅基地审批程序

农户申请——符合宅基地申请条件的村民，以户为单位向村集体经济组织或村民委员会（以下简称村级组织）提交书面申请。

村民小组初审——村民小组收到农户申请后，应当在 10 日内提交村民小组会议讨论，讨论内容包括申请理由、拟用地位置和面积、拟建房屋和面积等情况。

村级组织审查——村级组织收到村民小组初审材料后，对材料真实性及是否符合村庄规划进行审查。审查通过后，自村级组织报送乡镇人民政府审批。没有分设村民小组的，农户建房申请直接交由村级组织办理。

乡镇部门联审——乡镇人民政府要建立多部门联合办理的“农村宅基地审批管理办事窗口”，收到村级转来的农户宅基地和建房申请后，组织乡镇所属的职能机构工作人员完成材料审核、现场勘查等。

乡镇政府审批——根据联审结果，乡镇人民政府审核发放《乡村建设规划许可证》。乡镇建立审批管理台账，并于每月 28 日将审批结果报县农业农村局和县自然资源局等部门备案。

三、实行“三到场、两公开”制度

宅基地审批管理“两公开”：

村民小组初审公开 村民小组对农户提交申请进行讨论，并将讨论结果本村民小组范围内进行公示，由村级组织履行讨论

公示事项。

乡镇审批公开 乡镇政府对农民宅基地申请进行审批，并将审批事项进行公开，包括村庄规划、申请条件、审批程序、审批结果等事项。

宅基地审批管理“三到场”

申请审核到场 农户经批准用地建房后，乡镇人民政府要组织乡镇所属的职能机构工作人员到现场开工查验，实地丈量批准的宅基地，确定建房位置，指导农户按照批准面积和要求使用土地，做好现场工作记录和影像资料保存。

批准后丈量批放到场 农户建房过程中，乡镇人民政府要组织乡镇所属的职能机构工作人员联合村级组织进行过程监督检查，重点检查是否按照批准位置、面积、四至农房设计方案等要求使用宅基地，及时发现问题，及时进行修改。

住宅建成后核查到场 农户建房竣工后，乡镇人民政府要及时组织乡镇所属的职能机构工作人员对宅基地使用权是否按照批准的面积和用途使用宅基地进行实地核查，与审批情况一致的，出具《农村宅基地和建房规划许可证验收意见表》。通过验收的农户向不动产登记部门申请办理不动产登记。