



怀远县人民政府 关于进一步加强农村宅基地审批管理的 实施意见

怀政秘〔2020〕32号

各乡、镇人民政府，县直有关单位：

为贯彻落实《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）、《自然资源部 农业农村部关于保障农村村民住宅建设合理用地的通知》（自然资发〔2020〕128号）、《自然资源部 农业农村部关于农村乱占耕地建房“八不准”的通知》（自然资发〔2020〕127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审批管理的实施意见》（皖农合〔2020〕38号）文件精神，压实乡镇属地管理主体责任，现就规范农村宅基地用地建房申请审批有关事项提出如下实施意见。

一、总体原则

（一）严格村庄规划。各乡镇要牢固树立“规划即法”意识，宅基地的选址及规模适用现行的经依法批准的村庄布点规划和



土地利用总体规划，未经法定程序不得擅自修改村庄规划。要依法加强村庄规划编制审批管理，编制和修改规划要强化村民主体和党组织、村民委员会主导作用，动员、组织和引导村民积极参与村庄规划的编制工作，协商确定规划内容。村庄规划批准实施之前，在与生态保护红线及现行的乡级土地利用总体规划不冲突的情况下，宅基地规划管理可参考现行村土地利用规划、美丽乡村规划等规划，实行“一事一议”制度，确保与即将编制的“多规合一”实用性村庄规划充分衔接。

（二）严格用途管控。农村村民建设住宅要与旧村改造、土地整治相结合，优先利用村内空闲宅基地、空闲建设用地和未利用地。要严格控制新增宅基地占用农用地特别是耕地，严禁占用永久基本农田，确需占用农用地的，应当依法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）严格计划管理。农村宅基地建设实行年度计划管理，统筹安排农村宅基地建设，在实施城乡建设用地增减挂钩项目时，建新地块要优先保障拆迁安置的农村宅基地用地需求。各乡镇要在每个季度前5个工作日内，将本乡镇上个季度农村宅基地审批情况汇总上报县农业农村局和县自然资源和规划局。

二、申请条件

农村村民且属集体经济组织成员，符合下列条件之一的，可



以向户口所在地集体经济组织申请使用宅基地：

（一）因结婚等原因，确需建房分户，原宅基地面积低于分户标准的；

（二）因自然灾害或者实施村镇规划需要搬迁的；

（三）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；

（四）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；

（五）县级以上人民政府规定的其他条件。

三、面积标准

宅基地是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。农村村民一户只能拥有一处宅基地。农村村民新建住宅，其宅基地的面积标准：

（一）县城城郊规划区内，每户不得超过 160 平方米（集镇所在地，城市规划区范围村庄）；

（二）自然村每户不得超过 220 平方米；

（三）每户建筑面积不得超过 260 平方米；

（四）农村村民应当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。



四、申请程序

（一）申请。农村村民且属集体经济组织成员，符合农村宅基地申请条件，需要宅基地用地建房的，应当填写《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》，提交相关申请要件，以户为单位向村民委员会或村集体经济组织（以下简称村级组织）提出宅基地和建房（规划许可）书面申请。由村级组织安排包组干部现场初步勘查，并组织召开该组村民代表会议研究同意。

（二）公示。村级组织收到申请后，应当在 10 个工作日内，将申请人申请理由、宅基地分配方案（拟用地位置和面积）和建房（规划许可）方案（拟建房层高和面积）等情况在本小组范围内公示。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，撤销或修改宅基地分配方案和建房（规划许可）方案后，再予以公示 5 个工作日；异议不成立的，征求拟用地建房相邻权利人意见（建房高度与相邻权利人房屋间距达到 1:1.1 的，可以不征求意见）。

（三）审查。公示无异议或异议不成立的，村级组织应当在 5 个工作日内召开会议，完成农户申请等材料审查，其中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（没有编制村庄规划的，审查是否符合本地国土空间规划中明确的村



国土空间用途管制规则和建设管控要求)、是否征求了拟用地建房相邻权利人意见等。

(四)报送。审查通过的,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,连同申请人提交的其他相关材料一并报送乡镇自然资源和规划所。

五、申报材料

村级组织应当向乡镇人民政府报送以下申报材料:

- (一)《农村宅基地和建房(规划许可)申请表》;
- (二)《农村宅基地使用承诺书》;
- (三)家庭户口簿复印件和户主及申请人身份证复印件;
- (四)用地建房相邻权利人意见;
- (五)村级组织会议记录。

六、审批流程

(一)村级初审。村级组织包组干部根据村民小组的村民代表研究意见初步审核并签字确认,在此基础上村级组织召开会议进行再次审核并签字确认。

(二)部门联审。乡镇人民政府受理村民宅基地和建房(规划许可)申请后,由自然资源和规划所提请乡镇分管领导,组织农经、自然资源和规划等乡直部门在10个工作日内完成联合审核工作。



1. 乡镇自然资源和规划所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。签署审查意见。

2. 对涉及林业、水利、电力、公路等部门的，要及时征求意见。签署审查意见。

3. 乡镇经管站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）申请是否经过村级组织审核公示等。签署审查意见。

4. 经联审不符合宅基地和用地审批申请条件的，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；所报送材料不完备的，应当在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。

（三）乡镇审批。自联审合格之日起5个工作日内，对农村村民申请用地符合条件、报送材料完备的，由乡镇分管领导签署审核意见，乡镇长签署批准意见，发放《农村宅基地批准书》和乡村建设规划许可证。审批材料一式三份，乡镇归档一份，每月底上报县农业农村局、县自然资源和规划局各备案一份，永久保存。

七、严格条件

申请宅基地有下列情形之一的，不予批准：

- (一) 宅基地选址不符合乡镇国土空间规划和村庄规划的；
- (二) 占用永久基本农田的；
- (三) 将原有住房出卖、出租、赠与或者改作生产经营用途的；
- (四) 申请另址新建住房，未签订退出原有宅基地协议的；
- (五) 在地质灾害易发区选址建房可能引发地质灾害的；
- (六) 不符合相关法律法规和政策规定的。

对农村村民宅基地涉及办理农用地转用手续的，各乡镇可根据县级下达本乡镇新增建设用地计划和农村村民住宅建设的实际需要，由乡镇人民政府提出农用地转用申请。符合农用地转用条件的，县自然资源和规划局按《土地管理法》第四十四条有关规定，及时拟订农用地转用方案，一次性或分批次向市级申请办理农用地转用审批手续。

八、工作要求

(一) 强化组织领导。各乡镇要成立由乡镇主要领导任组长、分管农民宅基地管理的负责同志为副组长，经管、自然资源和规划、公安、水利、林业、环保、电力等乡镇直部门负责人为成员的领导小组，统一领导协调农村宅基地审批管理工作，确保各项服务、巡察措施落地生根。

(二) 优化审批服务。建立“四个制度”。即：一站式服务制



度。乡镇、村分别在为民服务中心设置窗口和标牌，明确村级协管员和乡镇受理人，实现农村宅基地申请报批同一个窗口进、同一个窗口出。部门联合预审制度。窗口受理农户宅基地和建房（规划许可）申请后，由领导小组及时组织经管、自然资源和规划等部门现场勘查，填写《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》。集中审核审批制度。《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》经乡镇部门联合审查后，乡镇批准。审批信息公开制度。乡镇、村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、年度用地计划、批准的《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》在镇务、村务公开栏公示。

（三）加强全程监管。农户经批准用地建房后，由乡镇领导小组组织经管、自然资源和规划等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，做好现场工作记录，指导农户按照批准面积和要求使用土地；农户建房过程中，要组织经管、自然资源和规划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，要组织经管、自然资源和规划等部门对照审批内容进行实地验收，并出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。县农业农村局会同县自然资源和规划局对乡镇报备的农



民宅基地审批情况每季度现场抽查一次，每次抽查不低于 10%。对发现的问题及时整改纠正。

（四）严格执法巡查。乡镇领导小组要建立完善动态巡查机制，按照工作片和网格化管理要求组织成员单位、工作片开展巡查，对宅基地违法违规行为做到早发现、早制止。乡镇人民政府设立举报、投诉电话和信箱，受理群众举报和投诉，及时核查、依法处理。乡镇要结合实际制定针对违法用地建房的发现、报告、处置措施和奖惩办法，压实村级组织第一责任人（兼任宅基地协管员）的属地管理责任，第一时间掌握违法用地建房线索和信息，努力把违法用地建房问题消除在萌芽状态。

（五）妥善处理问题。对 2020 年 7 月 3 日之前历史形成的宅基地面积超标、“一户多宅”等问题，由县自然资源和规划局和乡镇人民政府组成工作专班，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。7 月 3 号以后，在县级农村宅基地执法机构没有建立前，暂由县自然资源和规划局会同乡镇人民政府负责宅基地违法用地查处工作。

（六）明确工作职责。建立“乡镇主责、村级主体”的宅基地管理机制，进一步明确部门工作职责。

1. 县农业农村局。负责建立健全宅基地分配、使用、流转等管理制度，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和规划局；参与编制国土空间规划和村庄规划。

2. 县自然资源和规划局。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查报批和规划许可等相关手续。

3. 乡镇人民政府。乡镇人民政府是农村宅基地管理的责任主体，履行直接管理职责，负责乡镇国土空间规划和村庄规划的组织实施、农用地转用申请、农村宅基地的审批、使用监管和查处宅基地违法用地行为，指导村级组织做好农村宅基地管理等相关工作。落实宅基地管理“四到场”（批前选址到场、建时放线到场、建中巡查监管到场、竣工验收到场）要求。

4. 村级组织。负责村民宅基地申请核实，以及宅基地用地调整、宅基地退出处置和村民宅基地违法用地的现场劝止、及时向乡镇人民政府报告等相关工作。

（七）严肃工作纪律。宅基地是保障农民安居乐业和农村社会稳定的重要基础，宅基地管理事关广大农民的切身利益，事关乡村治理的质量水平，事关乡村振兴战略的顺利实施。乡镇、县直有关部门要提高政治站位，把农村宅基地管理纳入乡村振兴战

略考核，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，要依纪依法严肃追责。

- 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. 农村宅基地用地建房申请审批办理流程图
8. 农村宅基地用地建房申请审批工作挂图
9. 农村乱占耕地建房“八不准”
10. 农民建房“四到场”

怀远县人民政府办公室

2020 年 11 月 16 日

（此件公开发布）