

# 襄垣县人民政府办公室文件

襄政办发〔2021〕50号

---

## 襄垣县人民政府办公室 关于印发襄垣县农村宅基地审批管理 实施细则的通知

各镇人民政府，县直各有关单位：

《襄垣县农村宅基地审批管理实施细则（试行）》已经县政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

襄垣县人民政府办公室

2021年11月26日

（此件公开发布）

# 襄垣县农村宅基地审批管理实施细则 (试 行)

## 第一章 总 则

**第一条** 为推动乡村振兴,进一步深化农村宅基地审批制度改革,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》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《山西省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》《长治市农村自建房管理条例》等法律法规,以及《中央农村工作领导小组办公室 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)、《国土资源部 中央农村工作领导小组办公室 财政部 农业部关于农村集体土地确权登记发证的若干意见》(国土资发〔2011〕178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)、《自然资源部关于加快宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作的通知》(自然资发〔2020〕84号)、《山西省人民政府办公厅关于印发山西省农村宅基地审批管理办法(试行)的通知》(晋政办发〔2020〕115号)等政策规定,结合我县实际,制定本细则。

**第二条** 本细则适用于全县行政区域内农村宅基地的申请、审批等。

**第三条** 本细则所称农村宅基地，是指农户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。

**第四条** 按照部省指导、市县主导、镇主责、村主体的原则，建立协调机制，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。镇人民政府根据有关部门联审结果对农村宅基地进行审核批准，负责组织做好农村宅基地审批和建房规划许可具体工作。村民委员会负责相关审查，组织讨论公示通过后签署意见报镇人民政府。

**第五条** 农村宅基地所有权归村组织成员集体所有。农户依法申请农村宅基地，一户只能拥有一处宅基地，严格按照批准面积和建房标准建设住宅，禁止未批先建、超面积占用宅基地。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。

**第六条** 农村宅基地审批管理应当严格落实土地用途管控，节约集约利用土地，严控新增宅基地占用农用地，不得占用永久基本农田。城镇建设用地规模范围内的，可以通过建设农民公寓、农民住宅小区等方式，满足农户居住需要。城镇建设用地规模范围外的，通过村庄整治、废旧宅基地腾退等多种方式，满足农户建房需求。

## 第二章 规划管控

**第七条** 农村宅基地审批，应当符合村庄规划，未编制村庄规划的应当符合国土空间规划。

**第八条** 各镇人民政府根据农村人口数量及变化趋势、宅基地现状及使用标准等情况，依法组织编制镇国土空间规划、村庄规划，为村民住宅建设用地预留空间，合理确定农村居民点的数量、布局、范围和用地规模。

**第九条** 县自然资源局根据县农业农村局提供的农民建房新增建设用地需求，统筹安排新增建设用地计划指标，保障村民住宅建设用地。

**第十条** 新建农村住宅，应尽量使用原有宅基地和村内空闲地。确需占用农用地和未利用地的，统一由县农业农村局出具相关文书和审批表，县自然资源局根据提供的材料办理农用地转用审批手续。

### 第三章 申请审查

**第十一条** 农村宅基地以户为单位计算，一户只能拥有一处宅基地。新申请宅基地的面积每户不超过 200 平方米。

**第十二条** 符合下列条件之一的，农户可以向所在村村民委员会申请使用宅基地：

（一）因结婚等原因确需分户，且当前户内人均宅基地面积小于 50 平方米的；

（二）符合政策规定落户成为正式成员且在原籍没有宅基地的；

（三）现住房影响乡村建设相关规划，需要搬迁重建的；

（四）因自然灾害损毁或者避让地质灾害搬迁的；

（五）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；

（六）法律法规规定的其他情形。

**第十三条** 有下列情形之一的，不予批准：

（一）一户多宅的；

（二）符合分户条件，但当前户内人均宅基地面积达到或者超过 50 平方米的；

（三）村民出卖、出租、赠与原住宅的；

（四）申请另址新建住房，未签订退出原有宅基地协议的；

(五) 整户户口已合法迁入，但原籍宅基地未退出的；

(六) 不符合法律法规、政策规定的其他情形。

**第十四条** 各镇人民政府可以结合实际，进一步细化完善农村宅基地申请条件，注意分户的合理性，做好与户籍管理的衔接，不得设立互为前置的申请条件。

**第十五条** 符合申请条件的，以户为单位向村民委员会提出书面申请，同时提供以下申请材料：

(一) 《襄垣县农村宅基地和建房（规划许可）申请表》（附件 1）；

(二) 《襄垣县农村宅基地使用承诺书》（附件 2）；

(三) 家庭户口簿复印件、申请人身份证复印件；

(四) 选用县住建局免费提供的通用房屋设计图纸、具备资质的设计单位设计或者审核的图纸，或者由符合条件的专业技术人员提供的图纸。

**第十六条** 村民委员会收到申请后，应当在 10 日内组织本村级组织成员（代表）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村级组织范围内公示，公示时间不少于 5 个工作日。

**第十七条** 公示无异议或者异议不成立的，村民委员会应当在收到申请材料后 5 日内完成审查，重点审查材料是否真实有效，拟用地建房是否符合村庄规划，未编制村庄规划的是否符合国土空间规划，建筑层高、外观风貌等是否符合当地相关规定，

是否征求了拟用地建房相邻权利人意见等。

**第十八条** 审查通过的，村民委员会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镇人民政府审批。村民委员会应当做好档案资料留存工作。

## 第四章 审批验收

**第十九条** 镇人民政府整合经济发展办公室、社会事务办公室、规划建设办公室、综合便民服务中心等相关资源力量，建立一个窗口受理、多个机构联动的农村宅基地和建房联审联办制度，实行宅基地申请审查、批准后丈量批放、住宅建成后核查验收“三到场”。即收到申请后，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，实地开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置。农户建房完工后，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。

**第二十条** 申请材料不完备或者不符合规定形式的，镇人民政府应当在收到申请材料后5日内，一次性告知申请人需要补正的材料和相关要求。逾期不告知的，自收到申请材料之日起即为受理。

**第二十一条** 镇人民政府受理农村宅基地申请后，安排镇经

经济发展办公室、社会事务办公室、规划建设办公室在 15 日内完成实地审查。

经济发展办公室实地审查申请人是否符合申请条件、拟用地是否符合宅基地布局要求和面积标准、建房图纸是否符合要求、房屋结构是否符合安全标准等，综合各有关方面意见提出审查意见，并填写《襄垣县农村宅基地和建房（规划许可）审批表》（附件 3）。

社会事务办公室实地审查宅基地申请是否经过村组公示、审查等。

规划建设办公室实地审查用地建房是否符合村庄规划（未编制村庄规划的审查是否符合国土空间规划）的用途管制要求，建筑是否符合本地区风貌管控要求，涉及占用农用地的是否办理了农用地转用审批手续等。

**第二十二条** 镇人民政府对联审结果进行审核，认为符合条件、材料完备的，应当在收到联审结果后 5 日内完成审批，在《襄垣县农村宅基地和建房（规划许可）审批表》（附件 3）上签署意见。申请人应当承诺建房开工时间、竣工日期，批新退旧的旧房拆除承诺日期，防止只占不修和一户多宅问题发生，镇人民政府应当出具相关文书，向申请人发放《乡村建设规划许可证》（附件 4）和《农村宅基地批准书》（附件 5）。同时，将审批情况书面报县农业农村局、自然资源局等部门备案。

经联审认定不符合审批条件的，镇人民政府应当自作出决定

之日起 5 日内书面答复申请人，并说明理由。镇人民政府自受理申请之日起至作出审批决定，原则上不超过 20 日。镇人民政府建立宅基地审批管理台账，有关资料归档留存。

**第二十三条** 经批准用地建房的村民，应当在开工前向镇人民政府申请划定宅基地用地范围。镇人民政府应当在收到申请后 5 日内完成开工查验，实地丈量批放宅基地，确定四至及建房位置。

**第二十四条** 村民建房完成后应当及时申请验收。镇人民政府应当在收到验收申请后 15 日内组织实地验收，检查村民是否按照批准的面积、四至等要求使用宅基地，是否按照设计图纸、规划要求建设住房、提交的房屋竣工验收资料是否齐全等，村民建房是否在承诺期限前完成建设，未能准时完成建设的应当向镇人民政府申请办理延期手续建设住房。未按批准要求使用宅基地的，由镇人民政府责令整改。

属于建新退旧的，将旧宅基地在 90 日内退还村民委员会方予验收，未完成退旧的不予验收登记。验收后，由镇人民政府出具《襄垣县农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》（附件 6）。通过验收的村民可申请办理不动产登记。

## 第五章 监督管理

**第二十五条** 县农业农村局、县自然资源局等部门对农村宅基地审批管理工作进行具体指导和监督。镇人民政府设立由党委或

者政府主要负责人任组长、相关机构人员参加的农村宅基地审批管理工作领导小组及办公室，负责宅基地审批管理日常工作。镇人民政府应充实工作力量，安排工作经费，保障宅基地审批管理工作有序开展。

**第二十六条** 镇人民政府建立农村宅基地审批管理“五公开”制度，主动公开村庄规划（镇国土空间规划）、申请条件、审批程序、审批结果、投诉举报方式等信息。

**第二十七条** 镇人民政府建立宅基地动态巡查制度和村级宅基地协管员制度，做好日常管理、巡查工作，及时发现、制止违法违规行为。

**第二十八条** 镇人民政府应及时处置涉及宅基地的未批先建、批少建多等各类违法违规行为。

**第二十九条** 镇人民政府及村级组织应加强人民调解组织建设，负责辖内宅基地纠纷调解工作。

**第三十条** 宅基地面积超标、一户多宅、未批先建、违规审批等历史遗留问题，由镇人民政府按照宅基地占用时国家及地方有关法规政策，分类认定，结合农村宅基地和集体建设用地使用权确权登记颁证工作，稳妥处理，逐步调整到位。

## 第六章 附 则

**第三十一条** 本实施细则由县农业农村局负责解释。

**第三十二条** 本实施细则自 2022 年 1 月 1 日起施行，有效期至 2024 年 2 月 29 日。

- 附件：
1. 襄垣县农村宅基地和建房（规划许可）申请表
  2. 襄垣县农村宅基地使用承诺书
  3. 襄垣县农村宅基地和建房（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. 襄垣县农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表
  7. 襄垣县农村宅基地和建房（农用地转用）审批表

## 附件 1

## 襄垣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		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	m <sup>2</sup>		建筑面积	m <sup>2</sup>		权属证书	
	现宅基地处置情况	1. 保留（ m <sup>2</sup> ）；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 <sup>2</sup>		房基占地面积	m <sup>2</sup>			
	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	m <sup>2</sup>		建筑层数	层		建筑高度	米
征求相邻权利人意见签字：（ ）（ ）（ ）（ ）								
申请理由	申请人： 年 月 日							
村民委员会 意见	负责人： （盖章） 年 月 日							



## 附件 2

# 襄垣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，本人及其他家庭成员共\_\_\_\_\_人申请在\_\_\_\_\_镇\_\_\_\_\_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”等申请条件，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（所有家庭成员）：

年 月 日



镇 人 民 政 府 审 核 批 准 意 见	<p style="text-align: right;">( 盖 章 )</p> <p style="text-align: center;">负 责 人：</p> <p style="text-align: right;">年   月   日</p>
宅 基 地 坐 落 平 面 位 置 图	<div style="border: 1px solid black; height: 600px; width: 100%;"></div> <p style="text-align: right;">年   月   日</p>
	<p>现场踏勘人员：</p> <p style="text-align: right;">年   月   日</p>

	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

<h3>中华人民共和国 乡村建设规划许可证</h3>	
镇字第_____号	
<p>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。</p>	
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，在镇、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。

# 附件 5

## 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](http://www.mca.gov.cn)）执行；7—9 位数字表示镇，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。





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。		

注：此表为占用农用地和未利用地的农用地转用审批表

