

# 于都县人民政府办公室

于府办字〔2022〕35号

---

## 关于进一步加强农村宅基地审批和监管工作的 通 知

各乡（镇）人民政府，县直有关单位：

农村宅基地审批和住房建设管理事关广大农民群众居住权益，事关农村社会稳定。为切实加强我县农村宅基地审批和住房建设管理工作，切实保障农民合理建房需求，现将有关事项通知如下。

### 一、基本原则

（一）符合规划原则。严格落实土地用途管理，农村集体经济组织成员建住宅应当符合各级国土空间规划、村庄规划，不得占用永久基本农田，并尽量使用原有的宅基地和村内空闲地。涉



及占用农用地的，应当依法先行办理农用地转用审批手续，以乡（镇）为单位，依法落实耕地占补平衡。不符合规划要求的，不得批准建房。

**（二）“一户一宅”原则。**严格落实“一户一宅”的法律规定，农村集体经济组织成员一户只能拥有一处宅基地。严格按照《赣州市农村村民住房建设管理办法》规定：宅基地每户占地面积不得超过120平方米，建筑层数不得超过3层，建筑面积不得超过350平方米。农村集体经济组织成员应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。经批准异地建造住宅的，应严格按照“建新拆旧”要求，将原宅基地交还农村集体经济组织。

**（三）简政放权原则。**农村集体经济组织成员住宅用地，由乡（镇）人民政府审核批准。宅基地审批管理应按深化“放管服”改革要求，重心下移，由乡（镇）政府按照完善基层治理体系要求，进一步完善一个窗口受理、多部门联动集中办公的宅基地建房联审联办制度，“一站式”为群众提供便捷高效服务。

## 二、申请条件

农村集体经济组织成员符合下列条件之一的，可以以户为单位向农村集体经济组织申请宅基地建房：

**（一）**无房户或原有住房建筑面积低于人均30平方米以下

的缺房户；

（二）原住房因国家建设征收、征用或影响规划或交通、水利等基础设施建设需要拆除的；

（三）遭受自然灾害损毁或因出地整理复垦原宅基地灭失的；

（四）共同生活居住在同一住址的农村家庭，因兄弟姐妹或子女已达到法定结婚年龄需要建房分开居住的；

（五）因政策性原因，依法将户口迁入本集体经济组织所在地，在本集体经济组织所在地生产、生活并正常履行村集体义务的，享受集体经济组织权力，且在原籍没有宅基地的；

（六）其他符合法律、法规规定情形的。

### 三、审批程序

农村宅基地申请审批按以下程序办理：

**（一）农村集体经济组织成员申请。**符合宅基地申请资格条件的农村集体经济组织成员，以户为单位向村民小组提出宅基地建房申请，并提供以下材料：

1.按照要求填写《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》（附件1）；

2.申请人的身份证及户口簿；

3.签署《农村宅基地使用承诺书》（附件2）；



4.其它相关申请要件：申请原址改建、扩建房以及折旧异地建房的，需提供原宅基地使用权证明。

**（二）村组审查。**所在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、拟用地位置和占地面积、拟建房层高和建筑面积等情况在本集体经济组织范围内公示，公示期不少于5个工作日。对未进行按期完成建设和内外墙粉刷、门窗安装承诺的，不予提交。公示无异议或异议不成立的，所在村民小组在《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》签署意见、连同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审查。

村集体经济组织重点审查是否为所申请宅基地的集体经济组织成员、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。村民集体经济组织在收到申请5个工作日内完成对建房申请的审查，审查通过的，审查结果在本集体经济组织范围内公示7天，公示期满无异议或异议不成立的，在《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》签署意见，连同《农村宅基地使用承诺书》和村集体经济组织讨论会议记录、公示资料等一并报乡（镇）人民政府。村级审查未通过的，应及时书面告知申请人并说明理由。

没有分设村民小组的或宅基地和建房申请等事项统一由村级组织办理的，则由农村集体经济组织成员直接向村集体经济组

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，公示无异议或异议不成立的，由村集体经济组织或村委会签署意见，报送乡（镇）人民政府。

强化村民自治管理。乡、村两级要积极引导农村成立村民理事会，有效地参与村民建房的管理和监督。村民理事会应参与村民建房规划审批前的把关，核实申请建房的农民是否符合建房的规定，是否符合规划要求和纳入村规民约的建房管理要求。

**（三）乡镇审批。**乡（镇）人民政府应在便民服务中心开设农村宅基地受理窗口（在乡镇机构改革到位前由乡（镇）农业技术综合站牵头），受理农民提交的《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》，收到申请资料后，由乡（镇）组织乡（镇）农村宅基地用地建房联审联办工作小组进行审核，审核合格后报送乡（镇）批准。按照下列程序分别作出处理：

1.申请在宅基地范围内建房，不涉及农用地转用的，由乡（镇）人民政府根据本乡（镇）农村宅基地用地建房联审联办工作小组联审结果，在《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》（附件3）签署审批意见。

2.申请涉及占用农用地建房且不占用永久基本农田的，由乡（镇）汇总后上报县自然资源局会同县农业农村局办理农用地转用审批手续后，履行宅基地审批程序，申请人方可建房。



符合条件、资料齐全的自收到申请资料之日起7个工作日办结，由乡（镇）人民政府核发《乡村建设规划许可证》（附件4）、《农村宅基地批准书》（附件5），并报县农业农村局、自然资源局备案。乡（镇）人民政府应及时将审批结果在申请人所在集体经济组织范围内予以公告，公告期不少于7日。材料不齐全的，一次性书面告知申请人，并说明理由，由申请人限期补正，逾期不补正的，视为撤回申请。

**（四）施工放线。**宅基地申请人取得《乡村建设规划许可证》、《农村宅基地批准书》后，可向乡（镇）人民政府申请免费放样服务。乡（镇）人民政府应当自受理申请之日起7个工作日内，组织相关站所按批准用地和规划许可进行免费实地丈量批放宅基地，确定具体建房位置，对申请人建房现场钉桩、放线。

**（五）安全施工。**申请人建房应当选择具有相应资质的建筑施工企业或者相应技能的农村建筑工匠施工，在施工中要采取安全施工措施，并签订施工合同。鼓励引导村民在政府免费提供的农房建设样式图集中选择采用住宅建筑样式，鼓励申请人委托具有相关资质的第三方机构对住房施工进行监理。

**（六）竣工验收。**申请人建房完工后，应当及时向乡（镇）人民政府申请竣工验收。经批准的宅基地，两年内不建住宅的，原用地批准书失效。乡（镇）人民政府自收到验收申请之日起5

个工作日内，应当安排工作人员实地核查规划和用地要求的履行情况，符合规划许可和用地要求的，依法完成验收手续，在《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》（附件6）提出验收意见。

**（七）确权发证。**住宅竣工验收合格后，建房申请人可以依法向不动产登记部门申请办理不动产登记，核发不动产权证书。

#### 四、审批和监督管理

**（一）严格申请审批。**农村村民对农村住房进行新建、扩建、重建等的，凡不符合农村宅基地申请条件的，一律不予审批；选址不符合国土空间规划的，由自然资源部门指导其重新选址。

**（二）坚持节约用地。**农村村民建房应坚持节约、集约用地原则，优先利用原有农村宅基地、空闲地和其它未利用地。可以通过村庄整治、废旧农村宅基地腾退等方式，按标准保障农村村民实现户有所居；也可结合片区规划，跨村集中布局农村宅基地，逐步取消零星状新增建设用地布局建房。

**（三）完善审批机制。**乡（镇）人民政府要设立农村宅基地审批和住房建设受理窗口，建立“一个窗口对外受理、多部门内部联动运行”的联审联办机制，将部门职能职责、办理流程、申请要件等公开上墙，印制办事指南、提供农房设计图集和本地区农村建筑工匠名单，并发放到村，方便农民群众办事。



**（四）加强档案管理。**乡（镇）人民政府应建立健全农村宅基地审批和住房建设管理“一户一档”制度，切实规范农村宅基地建房档案管理，确保归档资料齐全完整，整理归档资料应包括：农村宅基地和建房（规划许可）申请表；农村宅基地使用承诺书；村民小组会议记录、村民用地建房申请公示；申请人身份证、户口簿复印件，原土地及房屋权证或不动产权证的复印件；农户符合要求的农村住房建设方案或设计图；农村宅基地和建房（规划许可）审批表；农村建筑工匠证或施工单位资质复印件；农用地转用审批手续（涉及占用农用地的）；《农村宅基地批准书》存根；农村宅基地和建房（规划许可及竣工）验收意见表等其他相关材料。乡（镇）村要建立农村宅基地管理台账，台账要准确记录本乡（镇）村每户农户家庭人员情况、农村宅基地面积、房屋使用情况、不动产权证编号等信息。

**（五）强化动态巡查监管。**各乡（镇）人民政府、村民委员会建立农村用地建房动态巡查机制，依法组织开展动态巡查，及时发现和处置涉及农村宅基地使用、建房规划、建设施工等违法违规行爲，依法依规予以惩戒和查处。

## 五、工作要求

**（一）强化组织领导。**按照农村宅基地管理“部省指导、市县主导、乡（镇）主责、村级主体”工作要求，各乡（镇）落实



农村宅基地审批管理主要责任，乡（镇）主要领导亲自抓，建立农村宅基地和农房联审联办制度，农村宅基地协管员制度，在村级组织中明确一名人员担任村级农村宅基地协管员，确保农村宅基地审批和住房建设管理工作村级有抓手。

**（二）加强统筹协调。**县相关部门要按照各自职能职责，指导乡（镇）相应机构做好农村宅基地审批和住房建设管理工作，县农业农村局负责宅基地的审批指导，县自然资源局负责审查用地建房是否符合国土空间规划、审查建房是否符合乡村建设规划许可、用途管制要求，办理农用地转用审批手续；县住建局负责农房设计方案、建设工程施工许可及建房安全指导。

**（三）强化工作考核。**农村宅基地审批和住房建设管理工作纳入重点工作督导内容，确保农村宅基地申请审查、审核批准、用地保障、住房建设、违章查处各环节履职到位、管理到位。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.于都县农村宅基地审批流程图



---

于都县人民政府办公室 校对人：彭慧阳 2022年7月19日印发



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	m <sup>2</sup>		建筑面积	m <sup>2</sup>		权属证书号			
	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		
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            月内完成建设和内外墙粉刷、门窗安装并使用；

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。

4.主动接受村民理事会监督与管理，缴纳建房履约保证金，并按村规民约承担相关责任与义务。

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









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。

# 农村宅基地批准书

## 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	

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	

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



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 <sup>2</sup>		实用宅基地面积	m <sup>2</sup>
批准房基占地面积	m <sup>2</sup>		实际房基占地面积	m <sup>2</sup>
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			
竣工平面图简图 (标注长宽及四至)	经办人:			
验收单位意见	经办人: _____ (盖章) 年 月 日			
乡(镇)政府验收意见	负责人: _____ (盖章) 年 月 日			
备注				

# 附件 7

## 于都县农村宅基地审批流程图

