

江西省农业农村厅 江西省自然资源厅 文件

赣农字〔2020〕25号

江西省农业农村厅 江西省自然资源厅 关于规范农村宅基地审批管理的通知

各市、县(区)农业农村局、自然资源局,赣江新区社会发展局、自然资源局:

为贯彻落实新修订的土地管理法要求,深化“放管服”改革,进一步加强部门协作配合,根据《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,落实宅基地属地管理责任,现就全省规范农村宅基地用地建房申请审批有关事项通知如下。

一、提高政治站位,共同做好宅基地审批管理工作

农村宅基地是保障农民安居乐业和维护农村社会稳定的重要基础。农村宅基地用地建房审批管理事关全省农民居住权益,是农村宅基地管理的源头,也是至关重要的基础环节。各级农业农村、自然资源部门要提高政治站位,增强责任意识和服务意识,按照部门职能和“放管服”改革要求,在党委政府的统一领导下,切实履行各自职责。农业农村部门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同级自然资源部门;参与编制国土空间规划和村庄规划。自然资源部门负责国土空间规划、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。按照权责统一原则,各级农业农村、自然资源部门要建立部门协调机制,做到信息共享互通,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,行稳致远推动宅基地管理,夯实乡村振兴基石。

二、主动履职尽责,依法规范宅基地审批和建房全过程管理

宅基地管理的重心在基层。农民住宅用地由乡镇政府审核批准;其中涉及占用农用地的,应当依法办理农用地转用审批手续,以乡镇为单位,依法落实占补平衡。乡镇政府要加强组织领导,科学配备人员力量,健全机构,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,规范宅基地审批和建房全过程管理。

(一)严格审查资格条件。县级要充分应用农村集体产权制度改革成果,制定完善本地农村集体经济组织成员资格认定办法。乡镇要对宅基地申请人的农村集体经济组织成员身份、现有住房状况、立户条件、旧宅处置方式等资格进行审核,严格把控申请资格条件关,依法落实“一户一宅”规定,确保户有所居。

(二)明确申请审查程序。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、拟用地位置和占地面积、拟建房层高和建筑面积等情况在本小组范围内公示,公示期不得少于5日。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民委员会或村集体经济组织(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,将《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》及会议记录等材料报送乡镇政府。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。

(三)完善审核批准机制。市县农业农村、自然资源等有关部门要加强对宅基地审批和建房规划许可有关工作的指导。乡镇政

府积极探索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,设立集中统一受理农民建房申请的便民服务窗口。在政府网站或办公场所等公布办理流程和要件,明确农业农村、自然资源等有关部门在材料审核、现场勘查等环节的工作职责和办理期限。

审批工作中,农业农村部门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。要严格控制宅基地和住房建筑面积,占用原有宅基地和村内空闲地的,每户宅基地不得超过180平方米;占用耕地的,每户宅基地不得超过120平方米;因地形条件限制、居住分散而占用荒山、荒坡的,每户宅基地不得超过240平方米。住房建筑面积不得突破350平方米,建筑层数一般不超过三层。市、县可以在以上限额内制定具体标准。自然资源部门具体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,再核发乡村建设规划许可证,不得占用永久基本农田;使用原有宅基地且符合国土空间规划进行农村村民住宅建设的,可按照本地有关规定办理规划许可。

农民建房联审还涉及农村道路交通、环境保护、住房风貌管控、家庭用水用电改厕、网络通信等多个方面,要同时征求交通、生态环境、住建、林业、水利、电力、卫健、通信等部门意见。联审通过后,由乡镇政府对农民宅基地申请予以审批,出具《农村宅基地批

准书》，鼓励地方将乡村建设规划许可证由乡镇一并发放，并在当地村集体公共场所予以公告，公告期不少于7日。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级农业农村、自然资源等部门备案。

（四）严格用地建房全程管理。全面落实宅基地申请审核到场、批准后丈量批放到场、住宅建成后核查到场的“三到场”要求。农户建房用地审批前，乡镇政府要及时组织本级农业农村、自然资源部门实地审核，主要审核农户申请条件、建房位置、面积、规划、地类、公示、退出原宅基地等情况。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牵头部门申请划定宅基地用地范围，乡镇政府及时组织本级农业农村、自然资源等部门到现场开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置，对村民建房现场钉桩、放线；实行建房公示牌制度，督促村民严格按照批准的宅基地范围、面积、规划层数、高度及质量标准进行施工，不得擅自变更或扩大建设，杜绝少批多建、批东建西现象发生。建房完工后，乡镇政府组织相关部门进行竣工验收，实地检查村民是否按照批准面积、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。

各地要依法组织开展农村用地建房动态巡查，动态巡查实行平时不定期跟踪检查与实时巡查相结合的方式。县级要成立由本级农业农村、自然资源等部门组成的联合巡查组，不定期对农

村住房建设管理工作开展巡查。乡镇政府要组织开展农村用地建房实时巡查,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爲,对未批先建、超面积占用宅基地的行爲,要采取有效措施及时制止,确保各类违法建房行爲在萌芽状态得以有效遏制。各地可以探索设立村级宅基地协管员,协助制止违法违规建房行爲。

三、强化责任担当,建立宅基地审批管理共同责任机制

严格落实中央要求,建立部省指导、市县主导、乡镇主责、村级主体的宅基地管理机制,各地要加强组织领导,完善制度机制,市县政府要统筹组织协调相关部门、乡镇政府、村级组织依法履行职责。乡镇政府要切实承担起宅基地审批和管理职责。村级组织要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。

按照权责一致原则,引导乡镇政府积极认领《省政府关于赋予乡镇(街道)首批县级审批服务执法权限的通知》(赣府发〔2020〕1号)中第48项和第83项审批服务执法权限,积极探索设立专门的审批服务机构,细化审批管理流程,承担宅基地违法处罚和监督检查工作;依据《城乡规划法》的规定,乡镇政府要严肃查处未依法取得乡村建设规划许可证或未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的行爲;对超出乡镇政府宅基地管理或规划执法权限的,依照职责及时向县级农业农村、自然资源部门移交。要建立宅基地工作联动机制,定期相互通报情况、共享数据资料,充分利用信息化手段提高审批效率,相关审批材料信息与不动产登记机构共享,实

现农户办理不动产登记无缝衔接。要参照附件表单(附件1—6),结合本地实际进一步简化和规范申报材料,优化审批流程和办事指南,加快信息化建设,实现宅基地和建房规划许可数字化管理。要严肃工作纪律,坚决不得借机乱收费和搭车收费,坚决杜绝推诿扯皮和不作为、慢作为、乱作为现象,防止出现工作“断层”“断档”,确保工作连续性和稳定性。对工作不力、玩忽职责、滥用职权、徇私舞弊的依法严肃追责。

省农业农村厅、省自然资源厅将适时开展农村宅基地审批管理工作监督检查。各设区市、赣江新区要加强协调督查指导,及时将贯彻落实情况报送省农业农村厅、省自然资源厅。

- 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



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 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. 异地新建		
		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	米	
	是否征求相邻权利人意见: 1. 是 2. 否							
申请理由								
村民小组意见	申请人: _____ 年 月 日							
村集体经济组织或村民委员会意见	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							

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

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	地址	性质：1. 原址翻建 2. 改扩建 3. 异址新建
	四至	东至：_____		南至：_____		
		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	m ²	
自然资源部门意见	(盖章) 负责人：_____ 年 月 日					
其他部门意见						
农业农村部门审查意见	(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					

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《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 (续填)

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

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)		(盖章)
	经办人:	年 月 日	经办人: 年 月 日
乡镇政府验收意见	(盖章)		
	负责人:	年 月 日	
备注			

