

铁发〔2023〕58号

关于规范农村宅基地审批及加强农民建房 管理工作的通知

各村、镇直有关单位：

为认真贯彻落实《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）和相关法律法规、规定，进一步规范农村宅基地审批加强农民建房管理，切实保护耕地，维护农民权益，推进美丽乡村建设和乡村振兴战略实施，现就有关事项通知如下：

一、规范申请程序

（一）农村宅基地申请条件

农村村民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：

1. 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；
2. 因自然灾害或者实施村镇规划需要搬迁的；
3. 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；
4. 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；
5. 县级以上人民政府规定的其他条件。

（二）农村宅基地用地面积标准

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：每户不得超过 220 平方米。

（三）农村宅基地申请程序

1. **申请。**农村村民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，以户为单位向所在村民小组提出宅基地和建房（规划许可）书面申请，不设村民小组的向村集体经济组织申请。

2. **公示。**村民小组（村集体经济组织）收到申请后，应当在 10 个工作日内提交村民小组会议讨论（提供会议记录），并将申请理由、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

村集体经济组织或村民委员会(以下简称村级组织)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)方案再予以公示;异议不成立的,按程序上报审查。

3. 审查。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级组织审查。村级组织应当在收到材料后 5 个工作日内完成,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,审查是否符合乡镇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。

4. 报送。审查通过的,宅基地和建房申请等事项统一由村级组织办理,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,报送乡镇人民政府(受理单位镇农综站)。

(四) 农村宅基地申报材料

村级组织应当向乡镇人民政府报送以下申报材料:

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. 家庭户口簿复印件和户主及申请人身份证复印件。

二、严格农村宅基地审批

(五) 明确农村宅基地审批流程

1. 部门联审。镇人民政府受理农村村民宅基地和建房(规划许可)申请后,应当在 10 个工作日内,组织农业综合服务站、自然资源和规划所、城建所及其他相关部门完成联合审核

工作。农业综合服务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）申请是否经过村组审核公示等，并综合各有关部门意见提出审批意见。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。涉及文化、林业、水利、电力、公路等部门的，要及时征求意见。

2. 乡镇审批。乡镇人民政府根据各部门联审结果，对农村村民宅基地申请进行联审，联审时召开联审会议相关村主要负责人参会。经审核认为宅基地申请和用地审批符合条件、报送材料完备的，应当自联审合格之日起，在 5 个工作日内予以批准，发放《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》，并同步将审批情况书面报县级农业农村、自然资源等部门备案。经联审不符合宅基地和用地审批申请条件的，违反部门规章的由所属部门负责解释说明，镇人民政府应当在 3 个工作日内将联审意见反馈到村，由所在村依法答复申请人，并说明理由；属报送材料不完备的，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。

村民申请在符合村庄规划的现有宅基地上改建住宅的，在不突破规定宅基地面积、符合农房规划设计要求、不涉及切坡建房的情况下，确需改建的，按照市、县人民政府发布简易审批程序办理。

（六）严格审查农村宅基地条件

申请宅基地有下列情形之一的，不予批准：

1. 宅基地选址不符合乡镇国土空间规划和村庄规划的；
2. 占用永久基本农田的；
3. 将原有住房出卖、出租、赠与或者改作生产经营用途的；
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. 不符合相关法律法规和政策规定的。

（七）及时申报办理宅基地农用地转用审批手续

农村村民宅基地涉及办理农用地转用手续的，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，县自然资源主管部门按《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申请办理农用地转用审批手续，报经有权机关依法批准。

三、强化农村宅基地审批后续服务与使用管理

农户经批准用地建房后，镇人民政府组织农综站、自然资源和规划所、城建所等部门到现场进行开工查验，实地丈量批准宅基地，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，组织农综站、自然资源和规划所、城建所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，组织农综站、自然资源和规划所、城建所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》。经

批准用地建房的农户，要严格按照《农村宅基地使用承诺书》完成建房；应拆旧的，按照承诺的时间拆除旧房，并无偿退出原有宅基地交由农村集体经济组织安排使用。通过验收的农户，及时向不动产登记机构申请办理农村房地一体不动产登记。

四、建立巡查制度，坚决查处农村乱占耕地建房等违法违规行为

为切实加强农民建房管理，坚决遏制乱占耕地建房现象发生，建立“早发现、早制止、早处理”的宅基地动态巡查管理机制，切实从源头上杜绝农村违法建房行为。镇建立宅基地协管员制度，健全网格化监管体系。各村指定1名村干部兼任宅基地协管员，负责开展宅基地审批和农民建房管理日常工作。村两委包庄干部为宅基地审批和农民建房管理网格员，对村民宅基地审批和农民建房实行全流程网格化监管，对违法违规行为做到早发现、早报告。网格员开展常态化巡查，每周上报巡查工作日志不少于1次，做到巡查监管无死角。

对农村新增违法占用耕地建房“零容忍”，严格执行《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），不准占用永久基本农田建房，不准强占多占耕地建房，不准买卖、流转耕地违法建房，不准在承包耕地上违法建房，不准巧立名目违法占用耕地建房，不准违反“一户一宅”规定占用耕地建房，不准非法出售占用耕地建的房屋，不准违法审批占用耕地建房。

五、明确部门职责，建立责任机制

（八）履行部门职责

村级组织是农村宅基地审批和农民建房管理工作的责任主体，负责村民宅基地申请核实，以及宅基地用地调换、宅基地退出的申请、处置和村民宅基地违法用地的现场劝止、及时报告等相关工作。各村应结合实际，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的属地管理责任，第一时间掌握违法用地建房线索和信息，做到发现一起处理一起，努力把违法用地建房问题消除在萌芽状态。

镇包片包村干部履行属地管理责任，对农民建房开展日常巡查，发现违法违规建房及时制止处置，协助村级组织依法拆除确需拆除的违法违规建房。

镇综合执法队是违法违规建房的执法主体。根据《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》和《濉溪县人民政府关于镇承接部分县级审批执法事项清单的通知》的要求，镇成立综合执法队，日常工作由城建所牵头负责。镇综合执法队统一指挥和统筹协调农民建房执法工作，镇农综站、自然资源和规划所等相关部门负责对违反本部门法律法规的农民建房下达执法文书，履行部门监管职责。镇综合执法队对农村违法违规建房行为开展巡查，对农民自建房实施全过程监管，依法依规制止违法行为，对违反农村宅基地管理相关规定未批先建、骗取批准、建房面积超标、一户多宅、新房建成老房不拆、

乱占耕地建住宅等违法违规为，进行依法查处。对于不服从管理的依法查处并申请法院强制执行。

镇农综站负责建立健全全镇宅基地分配、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镇国土部门；参与编制国土空间规划和村庄规划；对宅基地审批中一户一宅的真实性合理性负责，做好违反一户一宅政策农户的解释说明，牵头依法处置违反一户一宅政策的宅基地审批和农民建房。

镇自然资源和规划所负责全镇国土空间规划、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。负责对农民建房选址是否符合全镇国土空间规划、是否符合林地保护相关规定提出审批意见，对违反土地管理法和影响林地保护相关规定的建房依法依规进行监管。

镇城建所负责全镇农村村民住房建设管理工作，指导各村加强对农民建房的建筑设计方案审查提出审查意见，对施工质量安全监管。

镇水利站负责对农民建房选址是否符合河道管理相关规定提出审批意见，对影响河道管理相关规定的建房依法依规进行监管。

镇公路站负责对农民建房选址是否符合公路管理相关

规定向镇政府提出审批意见，对影响道路安全管理相关规定的建房依法依规进行监管。

镇文化站负责对农民建房选址是否符合文物保护相关规定向镇政府提出审批意见，对影响文物保护相关规定的建房依法依规进行监管。

镇供电所负责对农民建房选址是否符合电力设施安全管理相关规定向镇政府提出审批意见，对影响电力设施安全相关规定的建房依法依规进行监管。

各相关单位要主动作为，切实履行部门职责，建立协调机制，互相配合，做到信息共享互通，不得出现推诿扯皮现象，共同做好农村宅基地和农民建房管理工作。

（九）严肃工作纪律

1、对于镇级部门工作人员推诿扯皮，不担当不作为，镇纪委调查属实的，上报县级主管部门建议依法依规处理。对于在农民建房审批和监管过程中接受群众吃请或收受礼金，为违法建房提供便利的由纪委立案查处，情节严重移交司法机关依法追究刑事责任。

2、对于村级组织及时发现违法违规建房，主动作为，做好群众工作主动拆除，没有产生不良影响的，给予通报表扬。

3、对于村级组织发现违法违规建房滞后，但房屋主体没有形成，发现后立即制止并报告镇相关部门的，镇将组织相关部门配合村级拆除违法违规建设，拆除人员费用由村自行解决，不予追究相关人员责任。

4、由于村级巡查不到位没有及时发现违法违规建房或

已发现隐瞒不报，造成违建房屋主体已经形成的，由村级限期拆除。村级主动作为在规定期限内能够拆除违建房屋的，拆除费用由村自行承担，同时给予村书记通报批评、村包组干部给予党政纪处分。对于村级工作不力不能在规定期限内拆除违建房屋造成严重影响的分别给予村书记停职或免职处理、包组干部给予免职处理。对于两起及两起以上违法违规建房未拆除的按照濉组字【2023】16号文件规定处理，“贯彻决策不坚决，届期内累计两次以上不执行上级党委政府决策部署，或因主观原因导致上级布置的工作任务未完成的，视具体情形和情节轻重重新调整退出村干部队伍。

- 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. 铁佛镇农民宅基地审批及建房申请公示
 5. 铁佛镇农民宅基地审批及建房申请公示结果报告单
 6. 农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表
 7. 濉溪县铁佛宅基地协管员巡查记录登记表

中共铁佛镇委员会

铁佛镇人民政府

2023年8月31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		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	
	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_____）						
		住房建筑面积		m ²		建筑层数		层
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	该户符合一户一宅申请条件，同意建房申请 (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

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：				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		m
自然资源部门意见	（盖章） 负责人：年 月 日							
农业农村部门审查意见	（盖章） 负责人：年 月 日				城建所意见	（盖章） 负责人：年 月 日		
其他部门审查意见	（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							

宅基地坐落位置图	
	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。

附件 4

铁佛镇农民宅基地审批及建房申请 公示

我村村民_____住_____庄_____号，因_____需要在(原宅基地、新安排宅基地)建房，该宅基地位于_____面积_____平米。四邻东：_____西：_____南：_____北：_____。经_____村民小组会议讨论表决，同意其申请建房要求。

根据《濉溪县农村村民住房建设管理办法》第 11 条规定，现予以张榜公布，公示期七天内村民如有异议向村委会提出，如无异议，村委会将签署意见，同意建设。

公示期： 年 月 日至 年 月 日。

村民委员会

年 月 日

附件 5

铁佛镇农民宅基地审批及建房 申请公示结果报告单

铁佛镇人民政府：

我村村民_____住_____庄_____号，因_____需要在(原宅基地、新安排宅基地)建房，该宅基地位于_____面积_____平米。四邻东：_____西：_____南：_____北：_____。我村已在_____村民组于_____年_____月_____日至_____年_____月_____日进行了公示。经_____村民小组会议讨论表决，同意其申请建房要求。公示期内没有村民提出异议，村委会同意该户建设申请。

四邻签字：

村民小组或村民代表签字：

村民委员会

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	平方米	实用宅基地面积	平方米
批准房基占地面积	平方米	实际房基占地面积	平方米
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	自然资源部门意见: (盖章) 经办人: 年 月 日	其他部门意见: (盖章) 经办人: 年 月 日	
验收单位意见	农业农村部门意见: (盖章) 经办人: 年 月 日	乡镇政府验收意见: (盖章) 经办人: 年 月 日	
备 注			

附件 7

濉溪县铁佛镇 村宅基地协管员巡查记录登记表

[illegible]