

石台县人民政府办公室文件

石政办〔2020〕11号

石台县人民政府办公室印发关于进一步加强 农村宅基地审批和农房规划建设 管理的实施意见的通知

各乡镇人民政府，各景区管理中心，县政府各部门、各直属机构：

《关于进一步加强农村宅基地审批和农房规划建设管理的实施意见》业经县政府第46次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

石台县人民政府办公室

2020年10月30日

办公室

关于进一步加强农村宅基地审批和农房规划建设管理的实施意见

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》（皖农合〔2020〕38号）、《池州市住房和城乡建设局、池州市农业农村局、池州市自然资源和规划局关于印发池州市加强农房规划建设管理的意见的通知》（池建村函〔2019〕404号）精神和有关法律法规，为进一步加强农村宅基地审批和农房规划建设管理，切实保护耕地，维护农民合法权益，推进美丽乡村建设和乡村振兴战略实施，结合本县实际，现提出如下实施意见。

一、加强村庄规划和国土空间用途管控

（一）严格实施村庄规划。各乡镇、各有关部门要牢固树立“规划即法”意识，宅基地的选址及规模应符合依法批准的村庄规划，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”实用性村庄规划做好衔接。

（二）强化国土空间用途管控。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，严禁在生态保护红线范围内选址，涉及占用农用地的，应当依法办理农用地转用手续，其中占用林地的，应当依法取得使用林地许可；占用耕地的，所在乡镇政府要履行耕地占补平衡义务。

县自然资源和规划局要优先保障农村宅基地审批所需的新增建设用地计划指标。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10个工作日内将本辖区上季度农村宅基地审批情况汇总报送至县农业农村局、县自然资源和规划局、县住建局。

二、规范农村宅基地申请

（三）农村宅基地申请条件。申请人必须具有农村集体土地承包经营权、已在公安部门登记常住户口、取得农村集体经济组织成员资格或是经集体经济组织认定的家庭户。农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准。

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、移民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。

（四）农村村民建房分户条件。

1. 家庭成员中有两个及两个以上子女，因结婚需要且在本村无其他房屋，可申请宅基地建房，但父母须随其中一个子女享有一宗宅基地；

2. 2017年2月20日前，父母与子女已经在公安部门分户登记、单独立户居住、宅基地已经分别登记发证的，父母的宅基地视为一户一宅；

3. 连续3代均系独生子女户，家庭人口超过4人的，可以分户建房；

4. 女儿嫁出及被招婿户口未迁出的、无子女抱养子孙的、无民事行为能力且未婚的，均不得建房分户；

5. 经集体经济组织或村民代表大会认定的其他情形。

符合建房分户条件申请的宅基地获得批准后，按照规定到当地公安部门办理户籍分户手续。

（五）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：城郊、农村集镇，每户宅基地面积不得超过 160 平方米；山区和丘陵地区，每户宅基地面积不得超过 160 平方米；利用荒山、荒地建房的，每户宅基地面积不得超过 300 平方米。

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查处。

（六）农村宅基地申请程序。

1. 申请。农村村民需要宅基地建房的，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》（相关格式文件由县农业农村局统一提供给业务办理机构），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。

2. 公示。村民小组收到申请后，应当在 10 个工作日内提交村民小组会议讨论或书面征求村民小组户代表意见，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、层数和面积）等情况在村民小组或村务公开栏公示。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、村民小组会议记录或经村民小组户代表同意的书面征求意见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，由村级组织在《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》签署意见，连同申请人提交的其他相关材料一并报送乡镇人民政府。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，报送乡镇人民政府。

（七）农村宅基地申报材料。

村级组织应当向乡镇人民政府报送农村宅基地申请人以下申报材料：

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；
4. 农房建筑方案；

5. 建房废弃物（建筑垃圾）数量、处理方式和途径等；
6. 其他应提交的材料。

农房建筑方案可选用石台县乡镇农房建设通用图集，不使用通用图集也可委托编制农房方案图纸。将农房建设规模、图纸纳入规划许可内容，未经批准不得施工。批准建房时同步发放农房建设质量安全相关资料。农村建房原则上不超过 2 层，总高度不超过 9 米（不含地下室和半地下室、坡顶按檐口高度计）每户建筑面积不超过 300 平方米，为方便农业生产生活，在法定宅基地内结合住房建设经营服务设施的，经村、乡（镇）同意后可增加一定的建筑面积。农房建设必须由经培训合格的农村建筑工匠或有资质建筑企业承建，并按示范文本签订农户建设承包协议。对农村村民超许可层数和面积建设行为由乡镇人民政府依法进行查处。确需建设 3（含）层及以上或建筑面积超过 300 平方米以上的住房，应按照国家有关法律、法规和工程建设强制性标准实施。

三、严格农村宅基地审批

（八）明确农村宅基地审批流程。

1. 部门联审。乡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，组织农业农村、自然资源和规划、住建、林业（涉及使用林地）等相关部门完成联合审核工作。自然资源和规划部门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。住建部门负责提供乡镇农房建设通用图集，依据农房图集负责审查农房建设是否符合管控要求。林业部门负责审查宅基地（涉及使用林地的）是否依法取得林地使用许可。农业农村部门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。涉及水利、电力、公路事宜，要及时征求相关部门意见。

2. 乡镇审批。乡镇人民政府根据各部门联审结果，对农村村民建房和宅基地申请进行审批。经审核认为建房和宅基地申请用地符合条件、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，发放乡村建设规划许可证和《农村宅基地批准书》，并同步将审批情况书面报县农业农村局、自然资源和规划局、住建局等部门备案。建房申请人凭《农村宅基地批准书》和乡村建设规划许可证向供电部门申请办理建房用电手续。经联审不符合建房和宅基地申请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；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。

申请人在取得乡村建设规划许可证和《农村宅基地批准书》之日起一年内，应开工建设。确需延迟开工建设的，应当在期限届满 30 日前向批准机关申请延期，延期期限不得超过 6 个月。

逾期未申请延期或申请未获批准的，原规划许可和宅基地批准书等审批文件自行失效。

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，乡镇政府可结合实际制定简易审批程序进行审批。

（九）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. 原有房屋或者宅基地出卖、出租、赠与他人或者改作他用后再申请宅基地的；
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。

（十）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，县自然资源和规划局按照《中华人民共和国土地管理法》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，报经相关机关依法批准。涉及使用林地的，及时向县林业局申报办理农村宅基地使用林地审批手续。

四、强化农村宅基地审批服务与使用管理

（十一）优化农村建房宅基地审批服务。组织制定农村宅基地审批办事指南（含农村宅基地和建房（规划许可）申请表、农村宅基地使用承诺书、乡村建设规划许可证、农村宅基地批准书、农村宅基地和建房（规划许可）审批表、农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表），指导农村村民按规定申报办理农村宅基地用地审批手续。各乡镇要建立农村宅基地审查报批一站式服务制度和农业农村、自然资源和规划、住建等部门并联审查审核机制，公布办理流程和要件，明确乡镇农业农村、自然资源和规划、住建等有关部门在材料审核、现场勘查等各环节的工作职责和办理期限，实现农村宅基地申请报批同一个窗口进、同一个窗口出，提升为民服务质量。在公示前可以组织预审。受理农户宅基地和建房（规划许可）申请后，乡镇人民政府要及时组织农业农村、自然资源和规划、住建以及涉及的相关部门进行现场勘查，填写《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》。各乡镇、行政村要建立宅基地用地建房审批管理台账，相关资料归档留存。

（十二）积极主动公开农村宅基地审批信息。各乡镇、各有关部门要主动公开农村村民个人建房宅基地审批信息，县政府组织建立农村宅基地审批信息“县、乡、村”三级信息公开平台，主动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和年度用地计划向社会公开。经

依法批准的农村宅基地，乡镇人民政府和村级组织应当及时公开审批结果，特别是《农村宅基地批准书》和乡村建设规划许可证。

（十三）加强农村宅基地审批后监管。农村村民经批准用地建房后，在开工前由乡镇组织农业农村、自然资源和规划、住建、林业（涉及使用林地的）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，要组织农业农村、自然资源和规划、住建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，要组织农业农村、自然资源和规划、住建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。经验收合格后，建房户凭相关材料向不动产登记机构申请办理农村房地一体不动产登记手续，向供电部门申请办理生活用电入户手续。

（十四）严格农村宅基地执法监察。建立动态巡查制度，将农村宅基地执法纳入农业综合行政执法范围，并推进行政执法权限和力量向基层延伸和下沉；乡镇人民政府要组建综合行

政执法机构，强化统一指挥和统筹协调职责，并按照网格化管理要求开展巡查，对宅基地违法违规行为做到早发现、早制止；村级组织要设立宅基地协管员制度，指定 1 名村级组织负责人兼任宅基地协管员，负责开展宅基地日常监管，对违法违规行为做到早发现、早报告。县、乡镇人民政府和县农业农村局应当向社会公开举报、投诉电话和信箱，受理群众举报和投诉，及时核查、依法处理。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。探索将存在未批先建、骗取批准、违建超占、建新后应拆旧不拆旧等违法违规行为纳入社会征信系统，将相关失信行为记入其个人信用记录，并依法依规予以惩戒和查处。

五、妥善处理农村宅基地管理中的历史遗留问题

（十五）分类处理历史遗留的超占宅基地问题。对 2020 年 1 月 1 日前历史形成的宅基地面积超标、“一户多宅”等问题，由乡镇人民政府会同县自然资源和规划局、农业农村局等有关部门组成工作专班，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。在征得宅基地所有权人同意的前提下，鼓励农村村民在本集体经济组织内部向符合宅基地申请条件的农户转让宅基地。要积极探索建立退出宅基地激励

机制，鼓励村民自愿退出宅基地，支持腾退的宅基地建设用地指标在满足村庄建设的前提下调剂使用。

六、落实保障措施

（十六）明确主体责任。县政府负责全县农村宅基地使用管理和农村宅基地用地涉及的农用地转用审批的申报、组织查处宅基地违法用地行为等相关工作。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、农村宅基地的审批和使用监管，指导村级组织做好农村宅基地管理等相关工作。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、及时报告等相关工作。

（十七）强化部门工作责任。农业农村部门负责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和规划部门；参与编制国土空间规划和村庄规划。自然资源和规划部门负责国土空间规划、新增建设用地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。住建部门负责建房方案审查，并依据《中华人民共和国建筑法》

及相关规定控制农房建设规模，加强农房建筑风貌和质量安全的过程管控。县农业农村局、自然资源和规划局、住建局要加强与县财政局、交通运输局、林业局、水利局、供电公司等部门配合，做好信息共享互通，共同做好农村宅基地和农房建设管理各项工作。

（十八）建立共同责任机制。县政府要充实相关工作力量，落实工作经费，统筹协调县直各有关部门、乡镇人民政府、村级组织依法履行职责，形成农村用地建房的监管合力，共同遏制新增违法违规行为，妥善处理历史遗留问题。乡镇政府要明确承担农村宅基地改革和管理工作的具体机构，接受县相关部门工作指导。乡镇人民政府要健全工作机构，建立部门联合监管机制，全面落实“四到场”要求，切实承担起农村宅基地审批和农房建设管理职责，确保事有人干、责有人负。县和乡镇要开展土地国情和法律法规以及相关政策宣传活动，提高干部群众依法用地、节约集约用地和保护耕地意识和自觉性。村级组织要依法依规制定符合本地实际的村规民约，完善宅基地民主管理程序，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。

（十九）严肃工作纪律。农村宅基地是保障农民安居乐业和农村社会稳定的重要基础，农村宅基地和农房建设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。各乡镇、各有关部门要提高政治站位，把

农村宅基地和农房建设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。