

乐亭县人民政府

乐政字〔2021〕27号

乐亭县人民政府 关于印发《乐亭县农村宅基地审批和住房建设 管理办法》（试行）的通知

各镇、乡人民政府，街道办事处，县政府有关部门，县直有关单位：

《乐亭县农村宅基地审批和住房建设管理办法》（试行）已经县政府同意，现印发给你们，请结合自身实际，认真贯彻执行。

乐亭县人民政府

2021年8月9日

乐亭县农村宅基地审批和住房建设 管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为进一步加强和规范农村宅基地审批和农民建房管理，根据《中华人民共和国土地管理法》《河北省农村宅基地管理办法》《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）、《河北省农业农村厅 河北省自然资源厅关于规范农村宅基地审批的指导意见》（冀农发〔2020〕52号）等法律法规和政策文件规定，结合我县实际，制定本办法。

第二条 本办法所称宅基地，是指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。不包括与宅基地相连的农业生产性用地、农户超出宅基地范围占用的空闲地等土地。

第三条 本县行政区域内（不含县城规划区和园区）农村村民宅基地新建、翻建、改扩建住房的审批管理，适用本办法。

第四条 本办法所称农村村民是指本集体经济组织范围内的农村集体经济组织成员。

第五条 各镇、乡人民政府（街道办事处）是农村宅基地审批和村民建房日常监管的责任主体，根据法律法规授权以及有关部门委托，履行宅基地用地审查、乡村建设规划许可、农房建设

监管等职责，建立健全“统一受理、集中审批、全程监管、综合执法”的农村宅基地管理机制。

村民委员会或农村集体经济组织协助镇、乡人民政府（街道办事处）做好农村宅基地和村民住房建设的审查、批准和监管等工作，通过制定村规民约、开展村民评议等方式对宅基地和农房建设行为进行规范。

第六条 各有关部门依法履行监管职责。

县自然资源和规划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等相关手续。

县农业农村局负责农村宅基地审批管理的指导、备案等工作；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和规划局。

县住房和城乡建设局负责编制农房建设示范图集并引导村民按农房建设标准、导则实施，组织开展农村建筑工匠培训，指导乡镇加强农房施工质量和安全监管等工作。

县交通运输、水利、工业和信息化、生态环境等有关部门按照职能履行职责。

第七条 农村宅基地审批坚持以下原则：

（一）严格土地用途管制。严格控制新增宅基地占用农用地，不得占用永久基本农田，严禁在国土空间规划确定的建设用地范

围外建设住宅。农村村民申请宅基地占用农用地建设住宅的，应依法办理农用地转用审批手续。

（二）节约集约利用土地。农村村民建设住宅应充分利用存量土地，优先利用原有宅基地、村内空闲建设用地和未利用地，引导农村宅基地集中布局。

（三）落实“一户一宅”规定。农村村民一户只能拥有一处宅基地，不得未批先建、超面积占用宅基地。经批准易地建造住宅的，应严格按照“建新拆旧”要求，将原宅基地交还村集体。

第二章 规划管控

第八条 在镇乡（街道）国土空间规划和村庄规划中应统筹安排宅基地用地规模和布局，满足合理的宅基地需求。

第九条 各镇乡（街道）应当根据县国土空间规划组织编制本镇乡（街道）国土空间规划和本辖区内村庄规划。村庄规划是核发乡村建设规划许可证、农村宅基地批准书和农房建设的法定依据。

第十条 编制村庄规划应当注重传承传统文化，保护历史建筑和特色民居，引导村民建房体现本地民居特色，保持邻近房屋建筑风格协调，形成体现地域特色的村庄建筑风貌。

第十一条 农村宅基地选址和建设住宅必须符合镇乡（街道）国土空间规划和村庄规划。农村村民建设住宅应依法取得建设规划许可，并按照规划许可的规定进行建设。

第三章 申请资格和条件

第十二条 农村村民符合下列条件之一的，可以申请使用宅基地：

（一）因子女结婚等原因确需分户，原宅基地面积低于分户标准的；

（二）外来人口落户成为本集体经济组织成员，没有宅基地的；

（三）因发生或者防御自然灾害、实施村庄和城镇规划以及进行镇乡（街道）村公共设施和公益事业建设，需要搬迁的。

第十三条 农村村民申请宅基地，有下列情形之一的，不予批准：

（一）年龄未满十八周岁的；

（二）原有宅基地面积已经达到规定标准或者能够解决分户需要的；

（三）将原有住房出让、出租、赠与或者改作非生活居住用房的；

（四）宅基地选址不符合国土空间规划和村庄规划的。

第十四条 农村村民申请宅基地的面积标准为每户不超过一百六十七平方米。

第四章 申请和审批

第十五条 农村宅基地按照“农户申请、村级审查、乡镇审

批”的程序进行审批。

（一）农户申请。符合宅基地和建房申请条件的农户（以下简称申请人）填写《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》（以下简称申请表）《农村宅基地使用承诺书》（以下简称承诺书），以户为单位向所在村村民委员会提出书面申请。

（二）村级初审。村民委员会自收到农户书面申请5个工作日内就《申请表》《承诺书》是否完整进行初审，填写不完整的退回申请人补正，填写完整的，及时提交村民代表会议讨论。

（三）村民代表会议讨论。村民委员会依法召集村民代表会议，对申请人资格、申请理由、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进行讨论，所做决定应当经到会人员过半数同意。

（四）公示。村民委员会将村民代表会议所作决定及申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积等情况在本集体经济组织范围内公示，公示时间不少于5个工作日。

（五）审查结果上报。对公示期间提出异议的，要及时提交村民代表会议讨论，并做出异议是否成立的决定；公示无异议或异议不成立的，村级组织在公示结束之日起5个工作日内签署意见，连同申请人提交的相关资料、村民代表会议记录、公示情况等报送镇乡（街道）行政综合服务中心宅基地审批窗口。

（六）乡镇审查。镇乡（街道）收到宅基地建房申请后，对申请材料是否齐全，《申请表》《承诺书》填写是否符合要求等当

场进行审核。报送材料完备的，予以受理；报送材料不完备的，当场一次性告知申请人需要补正的全部要求，不告知的，自收到申请材料之日起即为受理。

宅基地建房申请受理后，镇乡（街道）行政综合服务中心应及时联合镇乡（街道）农业综合服务中心、自然资源和生态环境办公室等部门对申请人是否符合申请条件，宅基地和建房（规划许可）申请是否经过村民委员会审核公示，拟用地是否符合规划、地类、面积标准等进行实地审查；宅基地选址涉及林业规划、河道防洪泄洪退让、高压供电架空走廊、公路铁路及各类工程管线安全退让距离等问题的，本镇乡（街道）相关部门根据审查情况签署相应审批意见，对于符合建房条件的，由镇乡（街道）对农村宅基地进行审批。

（七）审批公布。镇乡（街道）自受理宅基地和建房申请之日起 20 个工作日内作出是否批准的决定，农用地及未利用地转用审批时限不包含在内。20 个工作日内不能办结的，经镇乡（街道）批准，可以延长 10 个工作日，并应当将延长期限的理由告知申请人。

经审核认为符合申请条件的，要按照有关法律法规办理规划许可。镇乡（街道）自做出准予批准决定之日起 5 个工作日内出具《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》。申请不予批准的，在作出不予批准决定之日起 5 个工作日内书面通知申请人，并说明理由。经依法批准的宅基地，村民委员会及时将审批

结果张榜公布。

（八）开工申请。经批准用地建房的，农户在开工前向镇乡（街道）行政综合服务中心提出开工申请，镇乡（街道）行政综合服务中心在接到申请 10 个工作日内，联合本镇乡（街道）农业综合服务中心、自然资源和生态环境办公室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，做好现场工作记录或录音录像，指导村民按照批准面积和要求使用土地。

（九）竣工验收。完工后，建房户向镇乡（街道）行政综合服务中心申请验收。镇乡（街道）行政综合服务中心在接到验收申请 10 个工作日内联合本镇乡（街道）农业综合服务中心、自然资源和生态环境办公室等部门进行验收，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，并出具《农村宅基地和建房验收意见表》。

（十）申请登记。农村村民住房建设竣工并经验收合格后，依法向乐亭县不动产登记机构申请办理不动产登记。

（十一）存档备案。镇乡（街道）要建立宅基地用地建房审批管理台账，有关资料归档留存，并在每季度末将审批情况报县农业农村局、县自然资源和规划局备案。

第十六条 农村村民申请宅基地的，需提供以下报批材料：

- （一）农村宅基地和建房（规划许可）申请表；
- （二）农村宅基地使用承诺书；
- （三）农村宅基地和建房（规划许可）审批表；

（四）村民代表会议记录；

（五）申请人家庭户口簿、申请人身份证原件及复印件；

（六）公示（会议讨论同意后公示）的影像资料。

第十七条 有下列情形之一的，由村民委员会向镇乡（街道）提出申请，经本镇乡（街道）农业综合服务中心、自然资源和生态环境办公室等部门审查，镇乡（街道）批准后，可以收回：

（一）为实施村庄和城镇规划进行旧村改造需调整的宅基地；

（二）为镇乡（街道）村公共设施和公益事业建设需要占用的宅基地；

（三）骗取批准或者非法转让宅基地的；

（四）自批准之日起连续二年未按批准用途使用宅基地的；

（五）其他应收回宅基地使用权的。

第十八条 农村村民转让宅基地使用权的，受让人应是本集体经济组织成员，且符合宅基地申请条件，并按照本办法有关规定办理宅基地审批手续。

第五章 监督检查

第十九条 各镇乡（街道）按规定制订宅基地审批流程和办事指南，规范申报材料、公开申请审批程序，建立健全宅基地审批管理制度。

第二十条 各镇乡（街道）根据法律法规授权以及相关部门委托，依法依规组织开展本辖区内农村宅基地用地和建房的日常

管理和动态巡查,及时发现和处置涉及宅基地的各类违法违规行为、及时调处解决土地所有权和使用权争议,切实履行本辖区的宅基地用地审查、乡村建设规划许可、农房建设监管、矛盾纠纷调处等职责,做到对违法违规行为早发现、早制止、早处置,将农民违法占地建房行为和矛盾纠纷发现在初始、解决在萌芽。

第二十一条 村民委员会建立宅基地协管员制度。负责本村宅基地和农房建设日常监管,对未批先建、少批多建、批东建西等违法违规行为做到早发现、早制止、早报告。

第二十二条 各镇乡(街道)和县政府有关部门要依法履行职责,严格按照法定程序办理农村宅基地和村民自建住房相关手续;对工作中有玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等行为的,由有关部门依法追责。

第六章 附则

第二十三条 本办法自印发之日开始施行。本县以前下发的有关农村宅基地的规定与本办法相抵触的,以本办法为准。

第二十四条 本办法所述规定与上级文件或上级下达的新政策相冲突,按照上级文件执行。

第二十五条 本办法由乐亭县农业农村局负责解释。

- 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						
现宅基地及建房情况	宅基地面积	m²	建筑面积	m²	权属证书号						
	现宅基地处置情况		1.保留（ m² ）； 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	m²		房基占地面积	m²						
	地址										
	四至	东至：		南至：		建房类型： 1.新建 2.异址新建 3.原址翻建、改扩建 4.使用权转让					
		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、其他）									
	住房建筑面积	m²		建筑层数	层	建筑高度	米				
相邻权利人意见：											
申请理由	申请人：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。

4. 经批准之日起二年内未建住房的主动让出宅基地。

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
拟批准宅基地及建房情况	宅基地面积	m²	房基占地面积		m²	地址	
	四至	东至：南至：西至：北至：				建房类型： 1. 新建 2. 异址新建 3. 原址翻建、改扩建 4. 使用权转让	
	地类	1. 建设用地 2. 未利用地 3. 农用地（耕地、林地、草地、其他 ____）					
	住房建筑面积	m²	建筑层数	层	建筑高度	m	
乡镇自然资源和生态环境办公室审查意见	(盖章) 负责人：____年 月 日						
乡镇农业综合服务中心审查意见	(盖章) 负责人：____年 月 日						
其他部门意见	(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						

宅基地坐落平面位置图	
	现场踏勘人员： 年 月 日
宅基地	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

乡村建设规划许可证

中华人民共和国 乡村建设规划许可证 镇、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 年 月 日	<table><tr><td>建设单位(个人)</td><td></td></tr><tr><td>建设项目名称</td><td></td></tr><tr><td>建设位置</td><td></td></tr><tr><td>建设规模</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">附图及附件名称</td></tr></table> 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。	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	
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											

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

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

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	m²	实用宅基地面积	m²
批准房基占地面积	m²	实际房基占地面积	m²
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	乡镇农业综合服务中心意见： （盖章） 经办人： 年 月 日	乡镇自然资源和生态环境办公室 意见： （盖章） 经办人： 年 月 日	
乡镇政府 验收意见	负责人： （盖章） 年 月 日		
备注			

乐亭县人民政府办公室

2021 年 8 月 9 日印发
