

# 楚店镇农村宅基地审批管理工作实施方案

为进一步加强农村宅基地审批管理，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，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）和涡阳县人民政府办公室《关于进一步加强农村居民住宅建设管理的通知》（涡政办秘〔2018〕132号）文件精神，结合我镇实际，制定如下方案。

## 一、成立组织

成立以镇党政主要负责人为组长，分管负责人为常务副组长，其他党政班子成员为副组长，农综站负责人、自规所负责人、其他包村干部及各村（社区）党组织书记为成员的领导小组。领导小组下设办公室，负责农村宅基地审批管理工作的统筹协调和日常工作。

## 二、规范农村宅基地申请

### （一）农村宅基地申请条件。

1. 具备合法审批取得的宅基地，符合乡镇土地利用总体规划、村庄规划和地质灾害防治规划；
2. 申请人必须为本集体经济组织成员；

3. 严格执行“一户一宅”，农村居民一户只能拥有一处宅基地。本方案所称的“户”，是指涡阳县行政区域内实行农村集体所有制形式的村民，具有本村户口。户数及人口以公安机关登记的户籍为基础。对“户”的认定应当遵循以下原则：

- ①夫妻应当共同申请，夫妻间分户的只能认定一户；
- ②未成年人应当与其法定监护人共同认定为一户；
- ③赡养对象应当与赡养人之一共同申请；
- ④夫妻一方为城镇居民，已享受国家住房优惠政策（含房改房、集资建房、经济适用房）的，不再安排宅基地；
- ⑤本方案未规定的其他特殊情形，由集体讨论依法认定。

## **（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。农村集镇每户不得超过160平方米，农村村庄每户不得超过220平方米；按照规划确定的位置进行建设，每户住宅层数原则上不得超过三层，建筑面积原则上不得超过260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，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，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。公示时间不少于5个工作日。公示有异议的，由村民委员会进行调查，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。村委会应当在收到材料后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，由村民委员会在《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镇人民政府。

### **三、严格农村宅基地审批**

#### **（一）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，组织农综站、自规所等相关部门完成联合审核工作。农综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建议。自规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。涉及林业、水利、电力、公路等部门的，要及时征求意见。

**2. 乡镇审批。**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审批。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，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。

## **（二）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。

## **四、加强农村宅基地审批后监管。**

**（一）**农户经批准用地建房后，镇人民政府组织农综站、

自规所及其他相关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。

（二）农户建房过程中，镇人民政府组织农综站、自规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。

（三）农户建房结束后，镇人民政府组织农综站、自规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。

## **五、严格农村宅基地执法监察。**

（一）镇人民政府组建综合行政执法队伍，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。

（二）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、早制止、早报告。

## **六、落实保障措施**

### **（一）明确主体责任。**

1. 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。

**2. 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。

## **（二）强化部门工作责任。**

**1. 农综站**负责落实县农业农村局制定完善的基地分配、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自规所；参与编制国土空间规划和村庄规划。

**2. 自规所**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查报批和规划许可等相关手续。

## **（三）建立共同责任机制。**

按照“省级指导、市县主导、乡镇主责、村级主体”的宅基地管理机制。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管理职责，确保事有人干、责有人负。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。

#### **（四）严肃工作纪律。**

宅基地是保障农民安居乐业和农村社会稳定的重要基础，宅基地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。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。

- 附件：1. 楚店镇农村宅基地审批管理工作领导小组成员名单  
2. 农村宅基地和建房（规划许可）申请表  
3. 农村宅基地使用承诺书  
4. 农村宅基地和建房（规划许可）审批表  
5. 乡村建设规划许可  
6. 农村宅基地批准书  
7. 农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表  
8. 农村宅基地用地建房申请审批办理流程图  
9. 农村宅基地用地建房申请审批工作挂图

2023 年 8 月 2 日

## 附件 1

# 楚店镇农村宅基地审批管理工作领导小组 成员名单

为进一步加强农村宅基地审批管理工作，经研究，决定成立楚店镇农村宅基地审批管理工作领导小组，组成人员如下：

组    长：李  真（党委副书记、镇长）  
常务副组长：陈敬之（人大主席）  
副  组  长：李东升（党委副书记）  
              张伟康（党委副书记）  
              代明亮（党委委员、纪委书记）  
              崔颖秋（党委委员）  
              孙立强（党委委员、武装部长）  
              孙振钱（党委委员）  
              李  倩（人大副主席）  
              邢冰楠（副镇长）  
              于慧敏（副镇长）  
              周  强（副科级干部）  
成    员：赵学建（党政办主任）  
              李亚伟（经发办主任）  
              邓  振（团委书记）  
              朱乐天（综治办负责人）



李 明（农综站负责人）

李红彬（自规所所长）

王 涛（环保站站长）

张 魁（文广站工作人员）

栗新成（后水波包村干部）

各村（社区）党组织书记

领导小组下设办公室，办公室设在农综站，陈敬之兼任办公室主任，李东升兼任办公室副主任，李明、李红彬为成员，负责牵头开展各自业务范围内的日常工作。办公室下设两个组，分职责开展工作。

### **一、组卷组**

组 长：陈敬之

副组长：李东升

组 员：李 明、张文彬、马 磊、李 阳

职 责：负责农村宅基地审批、卷宗整理、汇总、上传备案及制作相关证件等工作。

### **二、监管组**

组 长：陈敬之

副组长：李东升

组 员：李红彬、栗广廷、吴佳霖

各村（社区）党组织书记

职 责：负责组织各村（社区）分管该项工作的两委成员及涉及的自然村包保干部联合开展农村宅基地审批后监管等工作。

附件 2

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_____）						
	情况	住房建筑面积	m <sup>2</sup>		建筑层数	层	建筑高度	m
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 3

### 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 4

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 <sup>2</sup>	房基占地面积	m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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						
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						

宅基地坐落平面位置图	
	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 5

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。

附件 6

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 (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			

附件 7

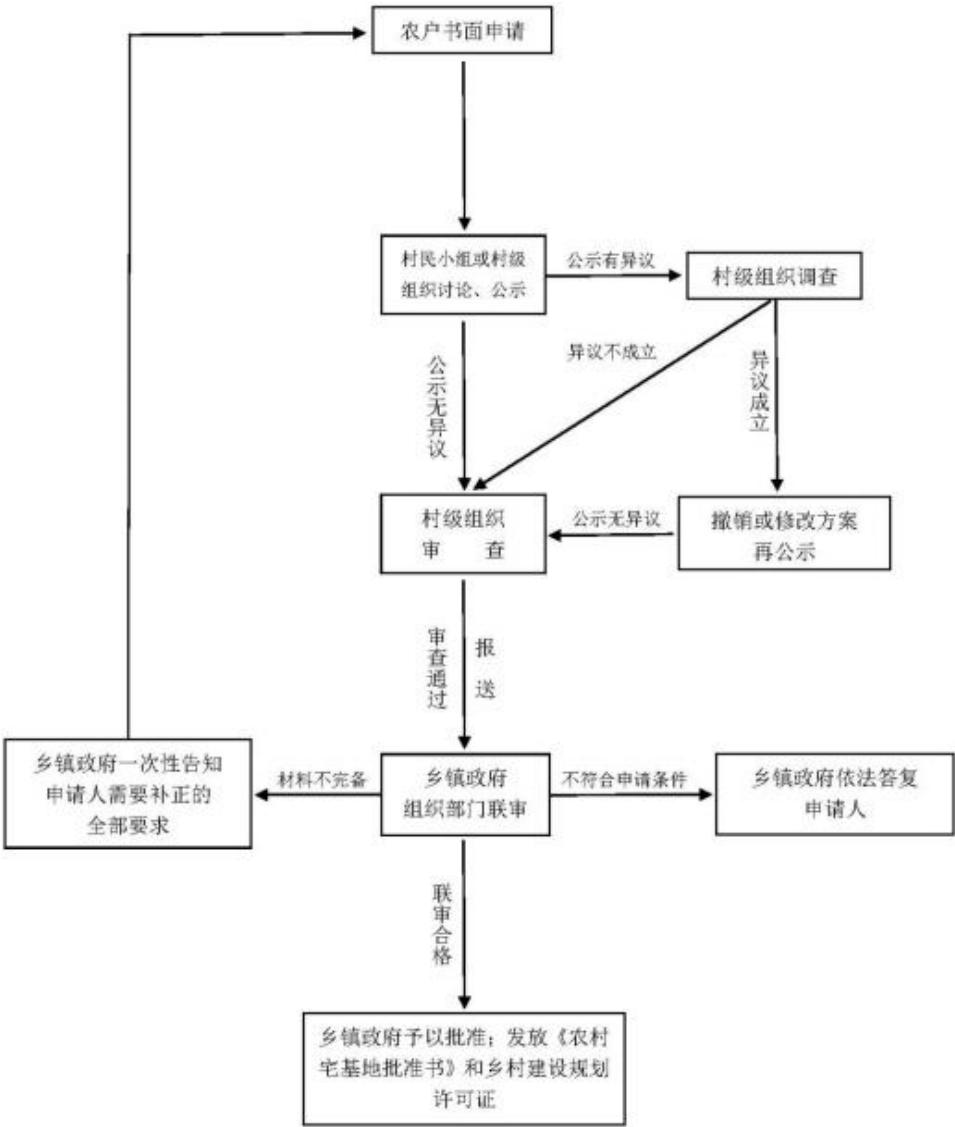
农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

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：  (盖章) 经办人： 年 月 日	自然资源部门意见：  (盖章) 经办人： 年 月 日	
乡镇政府验收意见	(盖章) 负责人： 年 月 日		
备 注			



附件 8

农村宅基地用地建房申请审批办理流程



## 附件 9

# 农村宅基地用地建房申请审批工作挂图

### 农村宅基地申请条件

- |                                 |                                  |
|---------------------------------|----------------------------------|
| 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              |                                  |

### 农村宅基地申请审查程序

- 1. 申请。**村民以户为单位填写《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》，向所在村民小组提出书面申请；没有分设村民小组或宅基地和建房申请等事项统一由村级组织办理的，直接向村级组织提出申请。
- 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，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（拟建房层数和面积）等情况在本小组范围内公示；没有分设村民小组或宅基地和建房申请等事项统一由村级组织办理的，经村民代表会议讨论并在本集体经济组织范围内公示。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 5 个工作日内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）、是否征求了用地建房相邻权利人意见等。
- 4. 报送。**审查通过后，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。

### 农村宅基地申报材料

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家庭成员身份证复印件。

### 农村宅基地审批流程

- 1. 部门联审。**乡镇人民政府受理农户宅基地和建房（规划许可）申请后，应当在 10 个工作日内，组织农业农村、自然资源等相关部门完成联合审核工作。涉及林业、水利、电力等部门的，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，对农民宅基地申请进行审批。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全部要求。

### 农村宅基地审批管理重点

#### “四到场”要求

**收到宅基地和建房（规划许可）申请后**，乡镇人民政府要及时组织农业农村、自然资源等部门实地审查申请人是否符合条件、拟用地是否符合规划和地类是否属实等；**批准农户用地建房后**，乡镇人民政府要组织农业农村、自然资源和住建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》。