

衡阳市农业农村局 衡阳市自然资源和规划局 文件

衡农联〔2020〕10号



关于印发《衡阳市农业农村局衡阳市自然资源和规划局关于进一步规范农村宅基地审批管理的实施细则》的通知

各县市区农业农村局、自然资源局：

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）文件精神，为加强全市农村宅基地建房审批管理，现将《衡阳市农业农村局衡阳市自然资源和规划局关于进一步规范农村宅基地审批管理的实施细则》印发你们，请结合本地实际，认真抓好落实。

附件：《衡阳市农业农村局衡阳市自然资源和规划局关于进一步规范农村宅基地审批管理的实施细则》

(此页无正文)



衡阳市农业农村局 衡阳市自然资源和规划局 关于进一步规范农村宅基地审批管理的 实施细则

第一章 总 则

第一条 为加强全市农村宅基地建房审批管理，维护村民的基本居住权益，引导农村村民住宅合理有序建设、节约集约利用土地，促进农民集中居住，推进乡村振兴战略实施，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）文件精神，结合本市实际情况，制定本实施细则。

第二条 本实施细则适用于全市行政区域内的集体土地上农村村民宅基地审批和新建、改（扩）建、翻建农村房屋的建房审批活动及其监督管理。

本细则所称农村宅基地建房，是指农村集体经济组织成员使用本集体经济组织所有的集体土地建设自用住宅的行为。

第三条 县市区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、土地利用年度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。

县市区人民政府负责对辖区内农村住房建设管理工作统一领导。农业农村、自然资源部门要建立部门协调机制，做好信息共享互通，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。

乡镇人民政府为农村村民建房审批、监管第一责任单位，具体负责农村住房建设的管理、监督和服务工作。根据法律法规授权以及县级人民政府有关主管部门的委托，实施村民住房建设的行政审批和综合执法。探索建立一个窗口对外受理，多部门内部联动的联审联办制度。负责审核批准农村村民住宅用地；其中占用农用地的，依照《土地管理法》第四十四条规定办理农用地转用审批手续。

第四条 农村宅基地建房管理应当遵循以下原则：

（一）符合规划原则：农村宅基地建房必须符合国土空间规划、村庄规划以及用途管制，坚持先规划后建设，切实发挥规划的控制和引导作用。

（二）节约集约原则：农村村民住房建设应尽量使用原

有宅基地和村内空闲建设用地，控制新增建设用地规模，不得突破县域城乡建设用地规模指标，村庄建设用地指标不得突破村庄规划确定规模。

（三）严格审批原则：严格规范审批管理，实行年度总量控制，做到带图审批、按图施工，先批后建，持证动工，未经批准不得擅自开工建设。

（四）分级管理原则：严格按照“村民申请，村委初审，乡镇联审、县级备案”的分级管理模式进行管理。

第二章 审批管理

第五条 乡镇人民政府（街道）是农村宅基地建房管理的实施主体，应当明确专门的机构和人员，负责辖区内农村宅基地建房的管理和监督工作。

第六条 村民委员会应当按照有关法律法规和本细则的规定做好农村宅基地建房的管理和服务工作，建立村级代办制度，村级代办员负责规范填写相关材料，依法办理相关手续，指导和帮助村民依法实施建设活动。发现违法行为，应当及时劝阻，并及时向乡镇人民政府（街道）和有关职能部门报告。县级农业农村部门和自然资源部门要做好业务指导及村级代办员的培训工作。

第七条 乡镇人民政府（街道）应当组织编制村庄规划。编制村庄规划应当充分考虑农村生产生活的实际需求，广泛

征求村民意见，统筹安排宅基地用地，合理确定农村居民点的分布、范围、规模和配套设施。经批准的村庄规划，应当严格执行，不得擅自修改。确需修改的，经原审批机关批准后，依照法定程序组织修改。

市本级四个城区的村庄规划由衡阳市人民政府审批，县市区的村庄规划由县市区人民政府审批，依法审批的村庄规划应及时上报省、市自然资源部门备案更新数据库。

第八条 符合下列条件之一的村民，可以申请建房：

- 1、具备分户条件，确需另立户建设住宅的；
- 2、无住房或者现有住房面积低于当地政策标准的；
- 3、现有住房属于危旧房需要拆除重建的；
- 4、原有住房因灾毁需要重建的；
- 5、因国家、集体建设需要迁建或者按政策实行移民搬迁的；
- 6、法律、法规、规章规定的其他情形。

第九条 村民申请建房，有下列情形之一的，不予批准：

- 1、不是本集体经济组织成员的；
- 2、不符合国土空间规划、村庄规划的；
- 3、不符合“一户一宅”规定的；
- 4、原有住房出卖、出租、赠与他人或者改作生产经营等其他用途的；
- 5、所申请的宅基地存在权属争议的；

6、原有住房被征收已进行补偿安置的；

7、法律、法规、规章规定的其他不予批准的情形。

第十条 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。

自然资源部门负责审查用地建房是否符合国土空间规划、村庄规划用途管制要求，核发乡村建设规划许可证；经省人民政府审批的国土空间规划范围内农用地转用报省人民政府审批，经市人民政府审批的国土空间规划范围内农用地转用报市人民政府审批。乡村建设规划许可证由属地自然资源部门审批，其中中心城区由市自然资源和规划局直接审批，中心城区以外由市自然资源部门授权乡镇人民政府审批建设工程许可和乡村建设规划许可证，被授权的乡镇人民政府应具备专门的机构和人员等基本条件，各级自然资源部门要定期对授权的乡镇人民政府进行业务指导和监督检查。涉及林业、水利、电力等部门的要及时征求意见。

村民委员会负责审查提交的材料是否真实有效，是否征求了用地建房相邻权利人意见等。

第三章 审批要求和程序

第十一条 农村宅基地建房新增建设用地实行台账管

理，县市区自然资源局每年年底向市自然资源和规划局上报批准新增建设用地台账。各县市区每年审批的农村宅基地涉及新增建设用地、农用地、耕地的总量，不得超过省自然资源厅下达批复的年度计划指标总量。

第十二条 村民一户只能拥有一处宅基地，宅基地包括正房和附属用房全部所占土地。每户占地面积，使用耕地不得超过 130 平方米，使用荒山、荒地不得超过 210 平方米，使用其他土地不得超过 180 平方米。使用多种类型土地的，按以上土地类型的比例进行计算最大用地面积。农村村民在原有宅基地上改建或重建住宅，其原有宅基地面积超过本实施细则规定标准的，用地面积可按本实施细则规定标准适当放宽，但最高不得超过百分之十五。

农村宅基地建房建筑面积标准由各地在编制县域村庄分类和布局规划时根据当地实际情况制定。应合理确定农村住房的基底面积、建筑面积、建筑风貌等管控要求，严格控制建筑层数和建筑高度等建设要求。农村宅基地布局和建设要求由各地在编制村庄规划或村民建房点布点规划中确定，规划主要内容应纳入村规民约。

第十三条 农村宅基地建房应依照村庄规划批位置、依照政策法规批规模、依照村规民约批方案。按以下程序办理：

（一）村民建房申请

符合申请条件的村民，以户为单位向所在村民委员会提

出宅基地和规划许可书面申请，提供下列材料：

- 1、建房申请书；
- 2、建房审批表；
- 3、申请人身份证和户口簿；
- 4、住宅建设工程设计方案或者政府免费提供的设计图。

如建房申请人不具备填写申请资料的基本能力，由村级代办员负责代办相关事项。

拆旧异地新建房屋的，需提供原宅基地使用权证明和同意自愿退出原宅基地、按规定复垦并交由集体经济组织调剂处理的承诺书；原地改（扩）建房屋的，需提供原宅基地使用权证明和房屋所有权证明。

（二）村级初审

村民委员会收到村民书面申请建房材料后，应当及时召开村民会议或者村民代表会议进行讨论和审查，将结果在村内主要公共活动场所进行公示，公示期不少于7个工作日，公示无异议或异议不成立的，村民委员会出具书面意见统一上报乡镇人民政府（街道）。

（三）乡镇联审

农村宅基地建房由乡镇人民政府（街道）统一受理、农业农村和自然资源等部门联审联办。乡镇人民政府（街道）应当自收到村民委员会上报的村民申请建房相关材料之日起5个工作日内，组织农业农村和自然资源等部门审查人员

进行现场踏勘、资料审核。农业农村和自然资源等部门按照各自部门职能进行资料审查，乡镇人民政府（街道）根据农业农村和自然资源等部门联审结果对农民宅基地申请进行审批，办理宅基地审批手续。在现有村庄建设用地上的农村宅基地直接由乡镇人民政府（街道）审核批准。

宅基地审批和规划许可手续应同时申请、同步审批、同时核发。涉及农用地转用的，依法办理农用地转用审批手续才能核发宅基地审批和规划许可手续。

乡村建设规划许可证由县级以上人民政府自然资源主管部门核发，县级以上人民政府自然资源主管部门可将乡村建设规划许可证授权委托由乡镇人民政府（街道）一并发放。

（四）定位放线

乡镇人民政府（街道）应当在建房申请人办理完毕宅基地和规划许可审批手续后 5 个工作日内，会同村民委员会工作人员到现场进行免费定位放线。定位放线后，建房申请人方可开工建设。

（五）竣工验收

房屋竣工后，建房村民应当将竣工验收时间提前告知村民委员会，并提出用地和规划核实申请。村民委员会汇总上报乡镇人民政府（街道），乡镇人民政府（街道）在收到核实申请后 5 个工作日内，及时安排工作人员到场检查核实。核实符合农村宅基地和建房（规划许可）要求的，出具核实

意见书。

（六）确权发证

核实符合农村宅基地和建房（规划许可）要求的，由村民委员会统一上报乡镇人民政府（街道）并存档，并按照不动产登记规定要求申请办理权属登记。

第四章 建设监管

第十四条 用地建房全过程进行监督管理，全面落实“三到场”要求。一是收到宅基地和规划许可申请后，乡镇人民政府（街道）要及时组织农业农村、自然资源部门实地审查申请人是否符合条件、拟用地是否符合规划要求等。二是经批准用地建房的村民，应当在开工前向乡镇人民政府（街道）申请定位放线，划定宅基地用地范围和建房位置。三是村民建房完工后，乡镇人民政府（街道）组织相关部门进行核实验收，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，并出具核实验收意见书。

乡镇人民政府（街道）要依法组织开展农村宅基地管理动态巡查，明确动态巡查区域第一责任人，将巡查相关信息建立巡查记录台账，并上报动态巡查监控平台。从房屋定位放线开始直至竣工验收结束，严格按照项目管理巡查要求，全面落实《动态巡查实施细则》，做到“早发现、早制止、

早处置”，确保将不符合规划的各类建设行为消除在萌芽状态。

第十五条 村民未经审批擅自建房、未依据审批要求建房的，由乡镇人民政府（街道）责令限期改正，逾期不改正的，依法组织拆除。

第十六条 严格执行“一户一宅”制度，拆旧新建房屋的，旧房应当在新建房屋竣工后六个月内，由建房户自行拆除。如建房户在规定期限内未自行拆除旧房，由乡镇人民政府（街道）依法组织拆除，拆除旧房所产生的费用由建房户承担，并按照相关法律法规予以处罚，处罚结案前，新建住房不得办理权属登记。

第十七条 建房申请人采取欺骗手段骗取批准等行为的，依照《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》等法律法规进行处理。

第十八条 市农业农村局、市自然资源和规划局、县市区和乡镇人民政府（街道）要切实履职尽责，建立共同责任机制，严肃工作纪律，坚决杜绝推诿扯皮和不作为、乱作为的现象。对工作不力、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的依法严肃追责。

第五章 附 则

第十九条 本细则自颁布之日起施行，县市区按照本细

则制定地方标准。

第二十条 市农业农村局、市自然资源和规划局依据各自职责，负责对本细则的具体应用问题进行解释。

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	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								

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。

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	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 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

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 4

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 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

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 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
批准层数/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			