

南宫市农村宅基地审批管理细则（试行）， （征求意见稿）

为进一步规范农村宅基地审批管理工作，推进美丽乡村建设和实施乡村振兴战略，根据河北省《关于切实做好农村宅基地规范管理工作的通知》等文件要求，结合我市实际，特制定以下审批管理细则。

一、基本原则

1. 规划先行原则

（1）严格落实土地用途管理，农村村民建住宅选址应符合国土规划、村庄规划、用途管制、风貌管控等要求。

（2）合理安排农村宅基地用地，严格控制新增宅基地占用农用地，不得占用永久基本农田，涉及占用农用地的，应当依照《土地管理法》第四十四条的规定先行办理农用地转用审批等相关手续。

2. 计划管理原则

农村宅基地审批实行用地计划管理。每年10月底前，由市自然资源和规划局会同市农业农村局负责组织开展农村村民住宅建设用地需求调查，指导乡镇（街道）及时摸清农村村民建设用地需求。

确需新增建设用地的，由市自然资源和规划局根据新增农村宅基地需求上报相关部门并跟进落实。

3. “一户一宅”原则

（1）农村村民申请宅基地，是指农村集体经济组织成员以户为单位，在乡镇（街道）、村庄规划区内申请用于建造自住住宅的集体建设用地，包括新建、拆旧易地新建、翻建、改建、扩建。

农村村民一户只能拥有一处宅基地，村民申请新建、拆旧易地新建、符合宅基地选址要求的旧房翻建、改扩建和利用存量建设用地建房的，应严格按照“一户一宅”原则审批，每户申请面积不得超过233平方米，建筑层数不得超过2层。

1982年以前的农村村民翻建和改扩建农村宅基地，要符合县乡国土空间规划和村庄规划要求，按照不超过农村宅基地确权登记面积审批。

(2) 对历史形成的宅基地面积超标和“一户多宅”等问题，各乡镇（街道）要结合市自然资源和规划局按照有关政策规定分类进行认定和处置。鼓励将闲置废弃、零星分散的农村宅基地复垦为耕地，鼓励农村集体经济组织及其成员盘活利用闲置宅基地和闲置住宅，鼓励进城落户的本集体经济组织成员依法自愿有偿退出宅基地。

(3) 非本集体经济组织成员继承和农村村民一户一宅以外宅基地地上房屋损坏不能利用的，不允许进行翻建和改扩建，可转让给符合宅基地申请条件农户或依法自愿有偿退出宅基地。

4. 建筑风貌管控原则

各乡镇（街道）在审批宅基地时要严格审查设计方案是否符合建筑图集要求，不符合要求的不得予以办理相关规划许可。对违反建筑风貌管控要求进行建设的，责令停止建设、限期改正，逾期不改正的，依法予以拆除。

5. 简政放权原则

农村宅基地审批管理按深化“放管服”改革要求，重心下移，由乡镇（街道）依托乡镇行政服务中心等平台，组织乡镇（街道）农业农村、自然资源、住房城乡建设等部门设立农村宅基地审批综合服务窗口（以

下称宅基地审批窗口），涉及林业、水利、电力等部门要及时征求意见，建立窗口受理、多部门内部联动集中办公的宅基地建房联审联办制度，一站式为群众提供便捷高效服务。

二、申请人资格认定原则

1. 农村村民为农村集体经济组织成员，有下列情况之一的，可以以户为单位在乡镇（街道）、村庄规划区内申请用于建造自住住宅的集体建设用地上的宅基地：

（1）无宅基地的；（2）因子女结婚等原因确需分户而现有宅基地低于分户标准的；（3）现住房影响乡镇（街道）建设规划，需要搬迁易地重建的；（4）符合政策规定迁入村集体经济组织落户为正式成员且在原籍没有宅基地的；（5）因自然灾害损毁或避让地质灾害搬迁的。

2. 农村集体经济组织成员户籍区分及每户人口数按公安系统户籍信息与自然户信息结合统筹认定。

3. 农村集体经济组织成员的认定按照《南宫市农村集体经济组织成员身份界定指导意见》规定执行。已在南宫市农村集体产权制度改革时确认的农村集体经济组织成员具备宅基地申请资格；农村集体产权制度改革后农村集体经济组织成员的子女、婚姻对象、收养人员等经村集体经济组织确认为成员后，具备宅基地申请资格。

4. 需改善住房条件重新申请宅基地的，要采取与村集体经济组织签订合同等措施，确保按期无偿拆除旧房，并将旧宅基地无偿退回村集体后才有申请宅基地资格。

5. 农村集体经济组织成员出卖、出租、赠予农村宅基地后，不再具

有申请资格。

6. 农村集体经济组织成员在已纳入改造计划范围的农村宅基地新建、改建、扩建和翻建的，不符合申请资格。

三、申请农村宅基地资料

符合宅基地申请资格的农村集体经济组织成员，以户为单位向本村集体经济组织提交以下申请资料：

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. 用地建房相邻权利人意见书；
4. 申请人身份证原件、复印件和结婚证原件和复印件；
5. 申请人的家庭户口簿中原件和复印件；
6. 翻建、重建、改建或扩建的，申请人需提供农村宅基地登记确权证（原件）或农村宅基地使用权属证明。

四、村集体经济组织核查程序

1. 村集体经济组织自收到成员申请后5个工作日内就申请材料真实性和完整性进行核查，符合申请条件的提交农村集体经济组织成员（代表）会议讨论。

2. 农村集体经济组织依法召集成员（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、是否征求相邻权利人意见等情况进行讨论，所做决定应当经到会人员的半数以上同意。

3. 农村集体经济组织将成员代表会议表决结果及申请理由、申请用地位置和面积、拟建房的层高和面积核查意见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。

4. 公示期内，农村集体经济组织成员对公示内容有异议的，村集体经济组织应当在公示期届满之日起5个工作日内再次核查及时向申请人反馈。无异议的，村集体经济组织在公示期结束之日起5个工作日内在《申请表》签署意见，加盖村集体经济组织公章，连同村民申请材料、会议研究材料、公示情况和相关证明材料加盖村集体经济组织公章后提交宅基地审批窗口进行审批。

六、乡镇审批程序

1. 宅基地审批窗口收到宅基地申请后，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。申请材料完备的，予以受理；申请材料不完备的，当场一次性告知申请人需要补正的材料。

2. 宅基地审批窗口受理后，组织本乡镇（街道）负责农业农村、自规、住建等业务的工作人员进行实地考察，绘制宅基地宗地草图，做好现场工作记录、拍照工作，完成后按照以下职责完成联审工作，提出审批意见。

（1）乡镇（街道）农业农村部门负责审查申请人是否符合申请资格条件、拟用地是否符合规定面积标准、《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》是否经过农村集体经济组织研究公示，1982年以前翻建和改扩建的需要村集体经济组织出具相关证明。

(2) 乡镇（街道）自然资源部门负责审查建房拟用地是否符合规划和地类，土地来源是否合法、是否符合用途管制，按照《河北省城乡规划条例》等有关法律法规规定办理规划许可，符合条件的核发《乡村建设规划许可证》。涉及占用农用地及未利用地的，由市自然资源和规划局指导办理农用地及未利用地转用审批手续后，依法核发《乡村建设规划许可证》。

(3) 申请的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，由宅基地审批窗口组织征求林业、水利、电力、交通等相关乡镇内设机构或部门派驻乡镇机构的意见。

3. 宅基地审批窗口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，经乡镇（街道）政府负责人批准，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，乡镇（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》。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，并说明不予受理原因。经依法批准的宅基地通知建房申请人，由申请人告知村集体经济组织及时将审批结果张榜公布，公布起 5 个工作日内无异议的方可建设房屋。

七、农村宅基地建房程序

经批准用地建房的申请人，在开工前向乡镇（街道）提交开工申请，申请划定宅基地使用范围，宅基地审批窗口在收到申请之日起 5 个工作

日内，组织乡镇（街道）自规部门、住建部门、村级人员到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置，免费定位放线，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，并实施质量安全管理。

房屋建设中，乡镇（街道）住建部门要做好对建房申请人与施工方签订合同协议、住宅建设的设计、施工技术标准、操作规程等审查指导工作。

房屋竣工后，建房申请人向乡镇（街道）提交申请，申请用地和规划核实。宅基地审批窗口在接到申请后再次组织乡镇（街道）农业农村部门、自规部门、住建部门等相关人员到现场进行实地核实验收，委托设计、监理的，设计、监理单位或者人员也应当参加竣工验收，对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、是否符合房屋建设施工标准等情况进行检查核实，核实合格的，出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。农村住房验收不合格的，不得入住。

限额以上房屋竣工的，建设单位和个人应到批准开工的部门办理竣工验收备案。市住建局、乡镇（街道）住建部门重点对村镇建筑工程完成设计与合同的内容、技术档案与管理资料，主要建筑材料架构配件合格证明、质量安全总体情况等进行审核，对符合条件的，准予竣工验收备案。

八、农村宅基地登记颁证

建房申请人住房建设竣工验收合格后，建房农户持不动产登记申请

书、申请人身份证明及宅基地审批、房屋验收等资料，依法向市不动产登记中心申请办理不动产登记。对涉及另行选址新建住宅的，按规定注销原宅基地产权。

九、监督管理

宅基地审批窗口每月月末将本月审批农村宅基地卷宗向市农业农村局、市自然资源和规划局、市住房建设局备案。市农业农村局、市自然资源和规划局、市住房建设局要根据职责分工，适时对农村宅基地建房审批管理工作进行工作指导。

各乡镇（街道）要加强农村宅基地日常执法监察工作，建立监管动态巡查报告制度，及时发现和处置涉及宅基地未批先建和违反建房规划的各类宅基地使用违法违规行为，乡镇综合执法部门在乡镇辖区范围内每月至少进行一轮巡查，建立巡查台账，每月月末将巡查情况在市农业农村局、市自然资源和规划局备案。

各乡镇（街道）要建立村级巡查监督网络体系，各村集体经济组织负责人为监督第一责任人，切实履行属地监管职责。对巡查发现的违法违规行为，及时上报乡镇（街道），并依法查处整改到位。

本细则仅适用于涉及村庄规划管理的农村宅基地的审批管理。

对于市中心城区 23 个社区居委会（包括东大街社区居委会、东关街社区居委会、西大街社区居委会、西关街社区居委会、南大街社区居委会、南关街社区居委会、北大街社区居委会、北关街社区居委会、三里庄社区居委会、十里铺社区居委会、胡刘庄社区居委会、东八里庄社区居委会、普济桥社区居委会、安宋庄社区居委会、冀南社区居委会、

东阳社区居委会、光明社区居委会、永安社区居委会、北城社区居委会、红光社区居委会、胜利社区居委会、大庆社区居委会、东工业社区居委会)的房屋建设,需按相关程序向市自然资源和规划局、市行政审批局、市住房建设局申请取得规划许可证和建房批准书后进行建设。涉及以上社区居委会的住房建设的巡查监督工作由市城市管理局加强监管。

本细则 2024 年 6 月 1 日起实施。法律法规和上级政策另有规定的,从其规定。

- 附件: 1. 农村宅基地审批备案卷宗
2. 农村宅基地审批样表

附件 1

农村宅基地审批备案卷宗

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. 用地建房相邻权利人意见书
4. 农村宅基地登记确权证或农村宅基地使用权属证明（原址翻建、改建、扩建）
5. 1982 年以前旧房翻建、扩建、改建的，需要村级提供相关用地时间证明
6. 申请人身份证复印件；符合新分户条件的，提供申请人身份证复印件和结婚证复印件
7. 家庭户口簿中的户主页、家庭成员页、申请人页复印件
8. 有村集体经济组织成员（代表）会议表决结果的《会议记录》复印件（加盖村集体经济组织公章）
9. 村集体经济组织加盖公章的《公示情况表》及公示照片
10. 农村宅基地和建房（规划许可）审批表
11. 中华人民共和国乡村建设规划许可证
12. 农村宅基地批准书
13. 房屋开工申请
14. 农村宅基地申请审查到场、批准后丈量批放记录及建前、建中、建后现场照片
15. 农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表
16. 农村自建房竣工验收表
17. 不动产登记申请书

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和法律责任。

承诺人：

年 月 日

农村宅基地使用权属证明

宅基地权属使用人：_____，公民身份证号：_____；土地所有人：_____，使用宗地坐落在_____；四至为：东至：_____；南至：_____；西至：_____北至：_____；宅基地使用土地面积_____平方米；土地来源类型：_____；使用土地起始日期：_____；土地使用现状宅基地。附图。



特此证明

村集体经济组织（盖章）

年 月 日

XX 村村民代表会议记录

村集体经济组织（盖章）：

时间		地点	
主持人		记录人	
出席者			
缺席者			
应到人数		实到人数	
会议主题	研究 XXX 户申请宅基地相关事宜		
<p>会议内容：</p> <p>户主 XXX 一家 X 口为 XX 村集体经济组织成员，具有享用我村集体经济组织宅基地的资格权。现 XXX 因 XXXX 原因申请宅基地，该户符合“一户一宅”申请宅基地所具备的条件，所申请宅基地地址位于 XXX，四至为：东邻 XXX、西邻 XXX、南邻 XXX、北邻 XXX，该宅基地与四邻无争议。所申请宅基地地类为本村集体建设用地，申请面积 XXX m²，房基占地 XXX m²，拟建住房建筑面积 XXX m²，建筑层数 X 层，建筑高度 XX 米。已征求相邻权利人 XXX、XXX、XXX、XXX 意见并且均无异议。</p> <p>经我村集体经济组织和村民代表会议研究同意，决定 XXX 所申请地块（面积 XXX m²，东邻 XX、西邻 XXX、南邻 XXX、北邻 XX）为 XXX 户宅基地，拟决定 XXX 户享有该宅基地使用权。等报镇政府审核通过后为准。</p> <p>该宅基地所有权为 XX 村集体经济组织。</p>			
<p>参会人员签字：</p> 			

公 示

我村村民_____，向村集体经济组织申请使用宅基地，已于
 年_____月_____日经_____村村民代表会议研究同意，现予以
 公示。_____年_____月_____日之前若无异议，将上报审批。

_____申请宅基地情况

拟申请宅 基地情况	宅基地面积	m^2		房基占地面积	m^2	
	地址					
	四至	东至：		南至：		
		西至：		北至：		
拟申请建 房情况	建筑层数	层	建筑面积	m^2	建筑高度	米
	是否已征求相邻权利人意见： 1. 是 2. 否					
申请 理由						

注：公示时间不少于5个工作日

村集体经济组织（盖章）

年 月 日

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，促交查验。
- 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。

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，特发此证书。

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	
其中:房基占地	
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

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 日至 年 月 日		

房屋开工申请

_____乡（镇）人民政府、街道办事处：

我叫_____, _____村人, _____乡（镇）人民政府、街道办事处于_____年_____月_____日出具了《农村宅基地批准书》，现申请划定宅基地用地范围，以便于开工建设。

申请人：

年 月 日

农村宅基地申请审查到场记录表

申请人是否符合资格条件		拟用地是否符合相关规划	
宅基地坐落平面位置图			
	现场勘察人员（签字）：	现场踏勘日期：	
	制图人（签字）：	制图日期：	

农村宅基地批准丈量批放到场记录表

申请户主	
身份证号	
批准房基占地面积（m ² ）	
四至	东至：
	西至：
	南至：
	北至：
批准建筑层数	_____层
批准建筑高度	_____米

房屋竣工验收申请

_____乡（镇）人民政府、街道办事处：

我叫____，来自_____村人，于__年__月__日
在_____乡（镇）政府、街道办事处和村委会的指导下已完成
房屋建设，现申请进行竣工验收。

申请人：

年 月 日

农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

工程名称		工程地址	
建设单位（个人）		建设面积	结构类型
建设层数		建设栋数	总造价
施工单位或个人		开工日期	竣工日期
检查项目	合格	不合格	备注
建筑选址			
地基及基础			
抗震措施			
墙体、梁、柱			
门窗			
楼板、楼梯、阳台			
屋面			
室内地面			
验收人员	验收人签字： 年 月 日		
村委会意见	(盖章) 年 月 日		
乡镇意见	(盖章) 年 月 日		
住房和城乡建设局意见	(盖章) 年 月 日		

附图：

农宅字_____号

宅 基 地 坐 落 平 面 位 置 图	
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。

填写说明：

1. 编号规则：编号数字共 16 位，前 6 位数字按照《中华人民共和国行政区域代码》（详见民政部网站 www.mca.gov.cn）执行；7-9 位数字表示街道（地区）办事处、镇、乡，按 GB/T10114 的规定执行，10-13 位数字代表证书发放年份；14-16 位数字代表证书发放序号。
2. 批准书有效期：指按照河北省宅基地管理有关规定，宅基地申请批准后农户有效期，一般为一年。

不动产登记申请书

收件	编号		收件人		单位： <input type="checkbox"/> 平方米 <input type="checkbox"/> 公顷（ <input type="checkbox"/> 亩）、万元	
	日期					
申请登记理由	<input type="checkbox"/> 土地所有权 <input type="checkbox"/> 国有建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 宅基地使用权 <input type="checkbox"/> 集体建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 土地承包经营权 <input type="checkbox"/> 林地使用权 <input type="checkbox"/> 房屋所有权 <input type="checkbox"/> 森林、林木所有权 <input type="checkbox"/> 森林、林木使用权 <input type="checkbox"/> 抵押权 <input type="checkbox"/> 地役权 <input type="checkbox"/> 其他_____					
	<input type="checkbox"/> 首次登记 <input type="checkbox"/> 转移登记 <input type="checkbox"/> 变更登记 <input type="checkbox"/> 注销登记 <input type="checkbox"/> 更正登记 <input type="checkbox"/> 异议登记 <input type="checkbox"/> 预告登记 <input type="checkbox"/> 查封登记 <input type="checkbox"/> 其他_____					
申请人情况	登记申请人					
	权利人姓名（名称）					
	身份证件种类			证件号		
	通讯地址			邮编		
	法定代表人或负责人			联系电话		
	代理人姓名			联系电话		
	代理机构名称					
	登记申请人					
	义务人姓名（名称）					
	身份证件种类			证件号		
	通讯地址			邮编		
	法定代表人或负责人			联系电话		
	代理人姓名			联系电话		
	代理机构名称					
	不动产情况	坐落				
		不动产单元号			不动产类型	
面积			用途			
原不动产权属证书号			用海类型			
构筑物类型			林种			

