

长子县人民政府办公室文件

长子政办发〔2021〕74号

长子县人民政府办公室 关于印发《长子县农村宅基地审批管理 实施办法（试行）》的通知

各乡镇人民政府、县直各有关单位：

《长子县农村宅基地审批管理实施办法（试行）》已经县政府第12次常务会研究同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

长子县人民政府办公室

2021年10月24日

（此件公开发布）

- 1 -



扫描全能王 创建

长子县农村宅基地审批管理实施办法（试行）

第一章 总则

第一条 农村宅基地、建房审批管理工作事关农民居住权益，是保障农民安居乐业和农村社会稳定的重要基础。为加强对全县农村宅基地审批和村民住房建设监督管理，节约集约使用土地，切实保护耕地，规范村民住房建设行为，维护村民合法权益，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》等法律法规，以及《中央农村工作领导小组办公室 农业农村部关于进一步加强农村宅基地管理的通知》（中农发〔2019〕11号）、《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）、《山西省农村宅基地审批管理办法（试行）》（晋政办发〔2020〕115号）等文件规定，结合我县实际，制定本实施办法。

第二条 本县行政区域内农村村民在农村集体土地上新建、改建、扩建、翻建住房（以下统称村民建房）及其管理，适用本办法。

第三条 本办法所称村民，是指具有农村集体经济组织成员资格的人员。

本办法所称宅基地，是指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。

本办法所称户，是以公安部门颁发的户口簿为依据，一本户



口簿中登记的全部家庭成员为一户。

第四条 农村宅基地审批管理应当严格土地用途管控，节约集约利用土地，实行一户一宅。

第五条 乡镇人民政府是农村宅基地审批管理的责任主体，负责对本行政区域内宅基地全面调查摸底，建立宅基地档案；负责本行政区域村庄规划编制；组织做好农村宅基地审核、审批和管理工作。

县农业农村局负责农村宅基地的改革和管理工作。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，积极探索闲置宅基地和闲置农房利用；组织开展宅基地现状和需求情况统计调查，及时将宅基地新增需求按年度通报县自然资源局；参与编制国土空间规划和村庄规划。

县自然资源局负责国土空间规划和上报土地利用计划等工作。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手续，依法办理宅基地及其地上房屋的不动产确权登记。

财政部门负责保障宅基地审批管理及执法等相关工作经费；公安部门负责宅基地申请人户籍信息确认；电力部门负责对经审批的建房户施工提供电力，对经验收合格的建房户办理生活用电入户手续，严禁向未批先建、违建超占、建新后应退旧不退旧等违法违规建房户供电；林业、交通、水利、住建、电信、供水等



部门要按照各自职责加强配合和协调,共同做好宅基地管理的相关工作。

第二章 规划管控

第六条 各乡镇人民政府负责组织编制乡镇国土空间规划、村庄规划,将村民建房纳入国土空间规划、村庄规划。

第七条 村民宅基地审批,应当符合村庄规划,未编制村庄规划的应当符合乡镇国土空间规划。应当尽量使用原有宅基地和村内空闲地。

第八条 农村村民一户只能拥有一处宅基地。新申请的宅基地面积每户不超过200平方米。

第九条 进城落户的农村村民可以依法自愿有偿退出宅基地,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。

第三章 宅基地的审查

第十条 农村宅基地及建房由乡镇人民政府审核批准;涉及占用农用地的,必须依法办理农用地转用审批手续。

第十一条 村民符合下列条件之一的,可以户为单位申请宅基地:

(一)结婚等原因确需分户,且当前户内人均宅基地面积小于50平方米的;



(二)符合政策规定迁入农村集体经济组织落户成为正式成员且在原籍没有宅基地的;

(三)现住房影响乡村建设相关规划,需要搬迁重建的;

(四)因自然灾害损毁或者避让地质灾害搬迁的;

(五)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;

(六)法律法规及政策规定的其他情形。

第十二条 村民申请宅基地有下列情形之一的,不得申请:

(一)村民出卖、出租、赠与原住宅的;

(二)申请另址新建住房,未签订退出原有宅基地协议的;

(三)整户户口虽已合法迁入农村集体经济组织,但原籍宅基地未退出的;

(四)一户多宅的;

(五)虽符合分户条件,但当前户内人均宅基地面积达到或者超过50平方米的;

(六)不符合法律法规、政策规定的其他情形。

第十三条 符合申请条件的村民,以户为单位向组级农村集体经济组织提出书面申请,同时提供以下申请材料:

(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)家庭户口簿复印件、申请人身份证复印件;

(四)选用的政府部门免费提供的通用房屋设计图纸、具备

(二)符合政策规定迁入农村集体经济组织落户成为正式成员且在原籍没有宅基地的;

(三)现住房影响乡村建设相关规划,需要搬迁重建的;

(四)因自然灾害损毁或者避让地质灾害搬迁的;

(五)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;

(六)法律法规及政策规定的其他情形。

第十二条 村民申请宅基地有下列情形之一的,不得申请:

(一)村民出卖、出租、赠与原住宅的;

(二)申请另址新建住房,未签订退出原有宅基地协议的;

(三)整户户口虽已合法迁入农村集体经济组织,但原籍宅基地未退出的;

(四)一户多宅的;

(五)虽符合分户条件,但当前户内人均宅基地面积达到或者超过50平方米的;

(六)不符合法律法规、政策规定的其他情形。

第十三条 符合申请条件的村民,以户为单位向组级农村集体经济组织提出书面申请,同时提供以下申请材料:

(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)家庭户口簿复印件、申请人身份证复印件;

(四)选用的政府部门免费提供的通用房屋设计图纸、具备

资质的设计单位设计或者审核的图纸,或者由符合条件的专业技术人员提供的图纸。

第十四条 组级农村集体经济组织收到申请后,应当在10日内提交本级农村集体经济组织成员(代表)会议讨论,并将申请理由、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。公示无异议或者异议不成立的,由组级农村集体经济组织负责人在农村宅基地和建房(规划许可)申请表上签署意见,并且四邻签署意见后连同村民申请、承诺书、成员(代表)会议记录等材料一并提交村级农村集体经济组织或者村民委员会(以下简称村级组织)审查。

公示期间,因影响邻里房屋(主房)采光、安全等因素存在异议的,由组级农村集体经济组织负责协调,协调达成一致意见的,提交村级组织审查;协调未果的,由申请人或者异议方,委托有资质的第三方机构作出鉴定报告,报告结果满足相关规范要求的,申请人满足建房条件,将鉴定报告一并提交村级组织审查;报告结果不能满足相关规范要求的,组级农村集体经济组织告知申请人,并另行选择宅基地位置。

第十五条 村级组织应当在收到申请材料后5日内完成审查,重点审查材料是否真实有效,拟用地建房是否符合村庄规划,未编制村庄规划的是否符合乡镇国土空间规划,建筑层高、外观风貌等是否符合当地相关规定,是否征求了拟用地建房相邻权利人意见等。审查通过的,由村级组织负责人在农村宅基

地和建房(规划许可)申请表上签署意见,连同申请人提交的其他相关材料一并报送乡镇人民政府审批。村级组织应当做好档案资料留存工作。

第十六条 未成立组级农村集体经济组织的,由村民向村民小组提出申请,依照上述程序办理。没有分设村民小组或者宅基地申请等事项已由村级组织办理的,村民直接向村级组织提出申请,经村级农村集体经济组织成员代表会议或者村民代表会议讨论通过、村级组织范围内公示、村级组织审查后,由村级组织负责人签署意见,报送乡镇人民政府审批。

第四章 宅基地建房的审批验收

第十七条 乡镇人民政府应当整合经济发展办公室、社会事务办公室、规划建设办公室、综合便民服务中心等相关资源力量,建立一个窗口受理、多个机构联动的农村宅基地和建房联审联办制度,实行宅基地申请审查、批准后丈量批放、住宅建成后核查验收“三到场”。各部门职责由乡镇人民政府确定。

第十八条 申请材料不完备或者不符合规定形式的,乡镇人民政府应当在收到申请材料后5日内,一次性告知申请人需要补正的材料和相关要求。

第十九条 乡镇人民政府受理农村宅基地申请后,应当安排乡镇经济发展办公室、社会事务办公室、规划建设办公室在15日内完成实地审查。

经济发展办公室实地审查申请人是否符合申请条件、拟用地是否符合宅基地布局要求和面积标准、建房图纸是否符合要求、房屋结构是否符合安全标准等，综合各有关方面意见提出审查意见，并填写农村宅基地和建房（规划许可）审批表。

社会事务办公室实地审查宅基地申请是否经过村组公示、审查等。

规划建设办公室实地审查用地建房是否符合村庄规划（未编制村庄规划的审查是否符合乡镇国土空间规划）的用途管制要求，建筑是否符合本地区风貌管控要求，涉及占用农用地的是否办理了农用地转用审批手续等。

第二十条 乡镇人民政府对联审结果进行审核，认为符合条件、材料完备的，应当在收到联审结果后 5 日内完成审批，在农村宅基地和建房（规划许可）审批表上签署意见，向申请人发放农村宅基地批准书和乡村建设规划许可证。同时，将审批情况书面报县农业农村局、县自然资源局备案。

经联审不符合农村宅基地审批条件的，乡镇人民政府应当自作出决定之日起 5 日内书面答复申请人，并说明理由。

乡镇人民政府自受理农村宅基地申请之日起至作出审批决定，原则上不超过 20 日。

乡镇人民政府应当建立宅基地审批管理台账，有关资料归档留存。

第二十一条 经批准用地建房的村民，应当在开工前向乡镇

人民政府申请划定宅基地用地范围。乡镇人民政府应当在收到申请后 5 日内完成开工查验，实地丈量批放宅基地，确定四至及建房位置。

第二十二条 村民建房完成后应当及时申请验收。

乡镇人民政府应当在收到验收申请后 15 日内组织实地验收，检查村民是否按照批准的面积、四至等要求使用宅基地，是否按照设计图纸、规划要求建设住房，提交的房屋竣工验收资料是否齐全等。未按批准要求使用宅基地的，由乡镇人民政府责令整改。

属于建新退旧的，将旧宅基地在 90 日内退还本级农村集体经济组织，方予验收。

验收后，由乡镇人民政府出具农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表。通过验收的村民可以向不动产登记部门申请办理不动产登记。

第二十三条 原址宅基地上改建、扩建、翻建住房的申请审查及审批验收，参照新申请宅基地建房申请审查及审批验收程序。已经取得宅基地使用手续的，乡镇人民政府向申请人发放乡村建设规划许可证；没有取得宅基地使用手续的，由组级农村集体经济组织对原有宅基地来源的合法性进行审查，宅基地来源合法的，乡镇人民政府向申请人发放农村宅基地批准书和乡村建设规划许可证。并实行承诺制，申请人向乡镇人民政府作出书面承诺，不得增加建筑面积，改变用途。

第五章 监督管理与法律责任

第二十四条 县农业农村局、自然资源局对农村宅基地审批管理工作进行指导和监督。乡镇人民政府应当设立由党委或者政府主要负责人任组长、相关机构人员参加的农村宅基地审批管理工作领导小组及办公室，负责宅基地审批管理日常工作。

乡镇人民政府应当充实工作力量，安排工作经费，保障宅基地审批管理工作有序开展。

第二十五条 乡镇人民政府应当建立农村宅基地审批管理“五公开”制度，主动公开村庄规划(乡镇国土空间规划)、申请条件、审批程序、审批结果、投诉举报方式等信息。

第二十六条 乡镇人民政府应加强对农村宅基地建设进行监督检查，建立宅基地动态巡查制度和村级宅基地协管员制度，做好日常管理、巡查工作，及时处置涉及宅基地建房的未批先建、批少建多等各类违法违规行为。

第二十七条 乡镇人民政府及村级组织应当加强人民调解组织建设，负责辖区内宅基地纠纷调解工作。

第二十八条 宅基地面积超标、一户多宅、未批先建、违规审批等历史遗留问题，由乡镇人民政府按照宅基地占用时国家及地方有关法规政策，分类认定，结合农村宅基地和集体建设用地使用权确权登记颁证工作，稳妥处理，逐步调整到位。

第二十九条 宅基地审批严格依照程序办理个人建房审批手续，如工作人员违反规定，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、收

受贿赂、侵害个人合法权益的，依纪依规给予行政处分。构成犯罪的，由司法机关依法追究法律责任。

第六章 附则

第三十条 本实施办法由长子县农业农村局负责解释。

第三十一条 本实施办法自 2021 年 10 月 25 日起施行，有效期三年。

长子县人民政府办公室

2021年10月24日印发

- 12 -



扫描全能王 创建