

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。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。

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。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。

一、申请条件：

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。

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。

二、申请流程及材料：

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。

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。

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。

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。

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”。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

地点：色头镇人民政府规划建设办公室、各行政村村委，
电话：0355-8168848