

沁水县人民政府办公室文件

沁政办发〔2021〕54号

沁水县人民政府办公室 关于印发沁水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：

《沁水县农村宅基地审批管理实施办法（试行）》已经县政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

沁水县人民政府办公室

2021年12月6日

（此件公开发布）

沁水县农村宅基地审批管理实施办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为加强和规范农村宅基地审批管理工作，保护农民合法权益，推动美丽乡村建设，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》《山西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等法律法规，以及《国土资源部、中央农村工作领导小组办公室、财政部、农业部关于农村集体土地确权登记发证的若干意见》（国土资发〔2011〕178号）、《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）、《山西省农业农村厅、山西省自然资源厅关于加强农村宅基地审批管理工作的通知》（晋农经发〔2020〕4号）等文件规定，结合我县实际，制定本办法。

第二条 本县行政区域内农村宅基地的申请、审批等，包括：新建、改扩建、翻建，适用本办法。

第三条 本办法所称农村村民，是指具有农村集体经济组织

成员资格的人员；所称农村宅基地，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。

第四条 农村宅基地审批管理应当坚持“集体所有、成员使用、一户一宅、限定标准、规划管控、房地一体”原则。

第五条 按照部省指导、市县主导、乡（镇）主责、村级主体的要求，建立健全农村宅基地管理机制，加强和规范农村宅基地审批管理。

第六条 农村宅基地所有权属于本农村集体经济组织成员集体所有。成员家庭依法享有申请农村宅基地的资格权。国家保护集体土地所有者的合法权益，保护宅基地使用权人的合法权益，任何组织和个人不得侵犯。

第二章 规划管控

第七条 县自然资源局负责指导推进乡（镇）人民政府依法组织编制乡（镇）国土空间规划、村庄规划。根据农村人口数量和变化趋势、宅基地现状和使用标准等情况，为村民住宅建设用地预留空间，合理确定农村居民点的数量、布局、范围和用地规模。

第八条 农村宅基地审批，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。

第九条 县自然资源局根据县农经中心提供的农民建房新增

建设用地需求,统筹安排新增建设用地计划指标,保障村民住宅建设用地。

第十条 村民新建住宅,应当尽量使用原有宅基地和村内空闲地。确需占用农用地的,应当依法先行办理农用地转用审批手续。不得占用永久基本农田。

第三章 申请审查

第十一条 村民宅基地用地审批应当按照“农户申请、村委审核、乡(镇)审批”的流程,严格执行。

第十二条 资格权的认定,以农村集体产权制度改革时点确认的成员为基础,成员家庭依法享有申请农村宅基地资格权。产权制度改革后,户口迁入、迁出集体经济组织所在地的村民,按照村集体经济组织章程规定,经理事会审查和成员(代表)大会表决确定其成员资格;法律、法规、规章另有规定的,从其规定。

第十三条 村民宅基地以户为单位,一户只能拥有一处宅基地。新建、改扩建宅基地的面积标准:

(一)人均耕地1亩以下的村庄,每户住宅用地不得超过133平方米;

(二)人均耕地1亩以上2亩以下的村庄,每户住宅用地不得超过167平方米;

(三) 人均耕地 2 亩以上的村庄，每户住宅用地不得超过 200 平方米。

第十四条 村民符合下列条件之一的，可以向本集体经济组织申请使用宅基地：

(一) 因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) 法律法规规定的其他情形。

第十五条 村民申请宅基地有下列情形之一的，不予批准：

(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，并依法确认为该集体经济组织成员，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。

第十六条 村民翻建旧宅有下列情形之一的，不得翻建：

(一) 非本集体成员继承的房屋不能翻建、改建、扩建，待处于不可居住状态时，宅基地由集体经济组织收回。

(二) 宅基地面积超过地方规定标准不能翻建，若要重建的，应按要求的面积标准翻建。

(三) 改变土地用途的不能翻建。

(四) 房屋所有权存在争议的不能翻建，在土地所有权和使用权争议解决前，任何一方不得改变土地利用现状。

(五) 不符合村庄规划、风貌管控的房屋不能翻建。

第十七条 符合申请条件的村民，以户为单位向村民委员会（社区居委会）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) 选用的县住房和城乡建设管理局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。

第十八条 村民委员会（社区居委会）收到申请后，应当在10日内提交村民（代表）会议讨论，对申请材料进行初审，重点审查材料信息是否真实有效，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、外观外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的意见等。

第十九条 村民（代表）会审查通过后，应将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积等情况在村务公开栏内公示，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，村民委员会（社区居委会）负责人在农村宅基地和建房（规划许可）申请表上签署意见，连同村民申请、承诺书、成员（代表）会议记录、公示佐证图片等材料一并报送乡（镇）人民政府审批。村民委员会应当做好档案资料留存工作。

第四章 审批验收

第二十条 乡（镇）人民政府负责农村宅基地的审核批准工作，占用农用地的，应当依法先行办理农用地转用审批手续，要坚持农村土地节约集约利用的原则，优先利用存量建设用地，少占或不占耕地。

村民翻建旧宅应重新办理用地手续，并按审批条件依法建房，不得少批多建。

第二十一条 乡（镇）人民政府要成立宅基地审批管理领导小组及办公室。办公室日常工作由乡（镇）农村经营管理部门承

担，统筹协调相关部门履行宅基地用地审查、乡村建设规划许可、农房建设等职能，为农民群众提供便捷高效的服务。

第二十二条 乡（镇）人民政府应遵循“一窗受理、联审联批、限期办结、统一发证”的原则，在乡（镇）综合便民服务中心设立专门窗口负责统一受理村民建房申请，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”。

第二十三条 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。逾期不告知的，自收到申请材料之日起即为受理。

第二十四条 乡（镇）人民政府受理农村宅基地申请后，应当安排职能站所在15日内完成实地审查。

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。

实地审查宅基地申请是否经过村组公示、审查等。

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。

第二十五条 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经中心、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）人民政府要建立宅基地审批管理台账，有关资料归档留存。

第二十六条 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。

第二十七条 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县自然资源局申请办理不动产登记。

第二十八条 经审批的农村宅基地属于农用地转用的，连续二年未使用的，将依法无偿收回其土地使用权。

第五章 监督管理

第二十九条 县人民政府负责组织领导本行政区域内农村宅基地和村民住房建设管理工作。县农经中心承担宅基地改革、分配、使用、流转等日常工作；县农业农村局（县农业综合行政执法队）负责宅基地违法用地查处工作；县自然资源局负责村庄实用性规划、土地利用计划、宅基地及其地上房屋的不动产登记发证工作；县住房与城乡建设管理局负责指导农村房屋建设、编制和指导村民住宅示范图集推广、农村建筑工匠培训等工作。

县农经中心对全县农村宅基地审批工作进行指导。

县住房与城乡建设管理局对农村住房建设施工质量和安全进行监督检查。

乡（镇）人民政府对违反国土空间规划、规划许可行为进行监督检查。

第三十条 乡（镇）人民政府应当充实力量，健全机构，切实承担起宅基地审批管理职责，并指导村级建立完善宅基地民主管理制度，保障宅基地审批管理工作有序开展。

第三十一条 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。

第三十二条 乡（镇）人民政府应当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，重点对建房位置、用地面积、建筑层数、建设户型等进行监管，及时发现、制止违法违规行为。

第三十三条 乡（镇）人民政府应当及时处置涉及宅基地的未批先建、批少建多等各类违法违规行为。

第三十四条 县、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。

第三十五条 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，由县政府成立工作专班，协调指导乡（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。确需立案调查的，由县自然资源局提供相关历史证据资料、技术鉴定支持，协助县农业农村局（县农业综合行政执法队）依法调查处理。

第六章 附 则

第三十六条 本办法如与上级有关规定相抵触的，以上级规定为准。

第三十七条 本办法由县农经中心负责解释。

第三十八条 本办法自印发之日起施行，试行期2年。

附件：1.沁水县农村宅基地和建房（规划许可）申请表
2.沁水县农村宅基地和建房（规划许可）审批表
3.沁水县农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表
4.中华人民共和国乡村建设规划许可证
5.农村宅基地批准书

附件 1

沁水县农村宅基地和建房（规划许可）申请表

申请 户主 信息	姓名		性别		年龄		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			
	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	宅基地 面积	m ²		房基占地面积		m ²		
	地址							
（规划 许可）	四至	东至：		南至：		建房类型： 1.原址翻建		
		西至：		北至：				

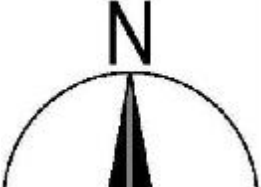
情况					2.改扩建		
					3.异址新建		
	住房建筑 面积	m ²	建筑 层数	层		建筑 高度	米
是否征求相邻权利人意见： 1.是 2.否							
申请 理由	申请人： 年 月 日						
村级集 体经济 组织 (村民 委员 会)意 见	(盖章) 负责人： 年 月 日						

附件 2

沁水县农村宅基地和建房（规划许可）审批表

编号：

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	米		
乡(镇)规划 办公室意见	负责人签字: _____ 年 月 日						
乡(镇)宅基地 管理办公室意见	负责人签字: _____ 年 月 日						
乡(镇)人民政府 批准意见	(盖章) 负责人签字: _____ 年 月 日						
宅基地 坐落平面 位置图							

	<p>现场踏勘人员： _____ 年 月 日</p>
	<p>制图人： _____</p>
<p>备注</p>	<p>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。</p>

附件 3

沁水县农村宅基地和建房（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	实际房基面积	m ²
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)			
验收单位 意见	乡（镇）宅基地审批办公室审核意见：	乡（镇）规划建设办公室意见：	

	经办人： 年 月 日	经办人： 年 月 日
乡（镇）人民 政府验收 意见	（盖章）	
	负责人： 年 月 日	
备注		

附件 4

中华人民共和国 乡村建设规划许可证

乡(镇)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

农村宅基地批准书（存根）

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		

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划代码》(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: 指按照本省(区、市)宅基地管理有关规定，宅基地申请批准后农户必须开工建设的时间。

沁水县人民政府办公室

2021年12月6日印发