鄂城区农业农村局

文件

鄂州市自然资源和规划局鄂城分局

鄂城区住房和城乡建设局

鄂城农业农村发〔2020〕18号

关于进一步规范农村宅基地和农房审批管理的通 知

各镇人民政府、区直部门:

为贯彻落实新修订的《土地管理法》等法律法规和《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）、《湖北省农业农村厅 湖北省自然资源厅 湖北省住房和城乡建设厅关于进一步做好农村宅基地和农房审批管理工作的通知 》（鄂农发〔2020〕25号）文件精神，结合实际，现就机构改革后规范全区农村宅基地和农房审批管理有关事项通知如下。

一、明确工作职责

区农业农村局负责指导农村宅基地改革和管理工作，建立宅基地分配、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。

区自然资源和规划分局负责国土空间规划、土地利用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，指导编制村庄规划，依法办理农用地转用审批，指导镇政府办理建房规划许可等相关手续，依法办理农民住宅的不动产确权登记。

区住房和城乡建设局负责指导农村住房建设，完善农房建设有关标准和规范，因地制宜编制符合当地实际的农房设计图集供农户选用，加强农房风貌管控和农村建筑工匠管理，指导做好农房建设质量和安全等工作。

各镇负责辖区内宅基地和农房审批管理工作,在本方案范围内结合各自实际制定详细细则。

村集体经济组织或村民委员会（以下简称村级组织）要建立村级宅基地协管员制度，在村级组织负责人中明确1人兼任村级宅基地协管员，协助开展农村宅基地和农房审批管理工作。

二、明确适用范围

　　适用于鄂城区长港、碧石渡、汀祖、花湖四个镇全域和泽林、杜山两个镇未规划为主城区的区域。四个街道办事处、泽林、杜山已经规划为主城区范围内农村村民建房、危房改造等按照市政府已经制定的政策执行。

三、明确宅基地审批条件和建房标准

（一）符合下列条件之一的农村村民以户为单位申请宅基地:

1.无宅基地的；

2.因子女等原因确需要分户而现有宅基地低于分户标准的；

3.符合政策规定迁入集体经济组织落户为正式成员且在原籍没有宅基地的；

4.因自然灾害损毁或避让地质灾害搬迁的、实施村镇规划以及乡村公共设施和公益事业建设，需调整搬迁的；

5.原房屋破旧，宅基地面积偏小，需要翻建、扩建的；

6.原有住宅经鉴定属D级危房需要拆除重建的；

7.符合其他相关法律法规和政策规定及规划相关要求的。

（二）建房标准:

1.用地面积:农村村民宅基地包括住房及附属用房和庭院等用地。使用农用地的每户住房占地总面积不超过140平方米，其中建房面积不得超过100平方米；使用建设用地和未利用地的，每户住房占地总面积不超过200平方米，其中建房面积不得超过140平方米。

2.全区农村村民建房不得超过三层，经批准多户联建的，按批准的规划执行。

3.建房风貌在区住房和城乡建设局提供的图册中选取，原则上以自然湾为单元，尽可能保持一致。

4.各镇在集镇规划范围内建房的用地面积、层数和建设风格严格按集镇规划执行。

四、明确分区管理原则

（一）禁止建设区：

1.已经划定为生态红线保护区、基本农田保护区、自然保护地、地质灾害隐患点、国家公益林的区域。

2.天然气管道、电力设备设施、铁路、高等级公路、国道、省道等两侧20米、县道两侧15米控制线范围内。

3.长港河、新港河“设计最高洪水位”30米范围内。

4.列入省市湖泊保护名录的湖泊，“设计最高洪水位”50米范围内。

5.不允许占用乡村道路和港渠建房。

6.国家相关法律法规规定的禁止建设区。

（二）控制建设区：

1.长港、杜山、泽林、碧石渡、汀祖、花湖六个镇已有的自然塆中符合一产一宅要求已建农房以外的区域。

2.国家相关法律法规规定的控制建设区。

（三）集中建设区：

1.经规划批准用于农村新社区建设、重大项目拆迁安置，村庄集并中心村建设等区域。

2.禁止建设区内一律不准审批宅基地。禁止建设区内农村村民住房，经鉴定为危房的可以申请异地修建，但其新建住房应当符合本通知建房标准。

3.控制建设区内农民建房只能使用原宅基地或在乡村建设用地中申请审批宅基地。控制建设区内符合分户条件，原自然塆范围内确实无法安排乡村建设用地的，在每年集中审批的一般耕地转批的乡村建设用地中安排。

4.农村村民申请宅基地，涉及占用农用地的，依照《土地管理法》第四十四条的规定办理农用地转用审批手续。

五、明确申请审核程序

（一）符合农村宅基地申请条件的农户，以户为单位向所在村民小组提出宅基地用地和建房（规划许可）书面申请。申请应当载明申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积、外观风貌等内容，并填报《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》（附件2）、和提交身份证明、农房设计图等相关申请要件。

（二）村民小组收到农户申请后，提交村民小组会议讨论，并将以上申请材料在本小组公示栏或人口集聚区域进行公示，公示时间不少于5日。公示无异议或异议不成立的，村民小组将农户申请、村民小组会议记录、公示情况等材料交村级组织核查。村级组织重点核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、外观风貌是否符合相关要求等，已编制村庄规划的核实是否符合村庄规划，核查时限3个工作日。审查通过的，由村级组织签署意见，报送镇政府。

六、明确审批核准机制

各镇要建立“一个窗口对外受理、多部门内部联动运行”的农村宅基地用地建房联审联办制度，公布办理流程和申请要件，印制办事指南，方便农民群众办事，按下列程序办理审核手续：

1. 各镇受理窗口受理后，即日转交镇负责农村宅基地和农房审批管理工作部门；
2. 各镇负责农村宅基地和农房审批管理工作部门具体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）申请及村组审核公示、申请材料是否齐全规范等内容，并及时将申请材料和《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》（附件3）送镇自然资源（国土资源）等部门进行审查和签署意见；
3. 自然资源部门负责审查用地建房是否符合国土空间规划、用途管制要求，其中涉及占用农用地的，应在办理农用地转用审批手续后，委托各镇核发《乡村建设规划许可证》（附件4）；在乡、村庄规划区内使用原有宅基地进行农村村民住宅建设的，按有关要求办理规划许可；
4. 各镇城乡建设机构具体负责审核农房建筑风貌等是否符合要求。涉及交通、公安、林业、水利、电力等部门的，镇负责农村宅基地和农房审批管理工作部门要及时征求有关部门意见，有关部门原则上应在2个工作日内签署意见；对法律法规政策规定明确，镇政府能够承担的审查事项，全部委托镇政府有关部门审查；
5. 各镇负责农村宅基地和农房审批管理工作部门综合有关方面意见，提出审批建议，报镇政府审批。

（六）镇政府根据各部门联审结果，对农民宅基地申请进行审批，符合要求的，核发《农村宅基地批准书》（附件5），一并发放《乡村建设规划许可证》，并将审批结果在申请人所在集体经济组织范围内进行公布。从镇政府同意受理用地建房申请到出具审核意见，原则上不超过10个工作日；需要办理农用地转用审批手续的，自然资源部门按有关规定确定办理时限。各镇要建立宅基地用地建房审批管理台账，有关资料归档留存，每季度末将审批情况报区农业农村局、区自然资源和规划分局、区住建局等部门备案。

七、明确建房管理责任

（一）全面落实“三到场”要求

1.收到宅基地和建房（规划许可）申请后，镇政府要及时组织负责农村宅基地和农房审批管理工作部门、自然资源部门实地审查申请农户是否符合条件、拟用地是否符合规划和地类等。

2.经批准用地建房的农户，应当在开工前向镇政府负责农村宅基地和农房审批管理工作部门申请划定宅基地用地范围，镇负责农村宅基地和农房审批管理工作部门在收到申请3个工作日内组织镇自然资源、城乡建设等部门到现场进行开工查验和实地丈量批放宅基地。

3.农户建房完工后，要及时向镇负责农村宅基地和农房审批管理工作部门申请进行验收，镇负责农村宅基地和农房审批管理工作部门在收到申请3个工作日内组织相关部门进行验收，实地检查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建设住房，是否符合我省农村住房竣工验收管理指导意见要求，并出具《农村宅基地和建房（规划许可及竣工）验收意见表》（附件6）。

4.经批准用地建房的农户，自批准之日起，原则上1年内完成建房，并严格按照拆旧建新要求，拆除旧房后方可建设新房。并将原有宅基地交由农村集体经济组织及时复耕。通过“三到场”验收的农户才能够依法依规向不动产登记部门申请办理不动产登记。

（二）加强日常巡查监管

1.各镇人民政府要依法组织开展农村用地建房动态巡查，加强日常监管，及时发现和处置涉及宅基地使用和建房规划的各类违法违规行为。村级组织对未批先建、少批多建、批东建西等违建行为要做到早发现、早制止。镇政府严肃查处未依法取得建房规划许可或未按照建房规划许可的规定进行建设和拆旧建新的一些违法行为。

2.区级农业农村主管部门对违反农村宅基地管理法律法规的行为进行监督检查。

3.区级自然资源主管部门对没有取得农用地审批手续时涉及违法乱建和违反土地管理法律法规的行为进行监督执法检查；对农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建住宅的，责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用的土地上新建的房屋。

4.各有关部门、镇政府和村级组织要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，要依法严肃追责。

1. 严格落实“八不准”

1.不准占用永久基本农田建房；

2.不准强占多占耕地建房；

3.不准买卖、流转耕地违法建房；

4.不准在承包耕地上违法建房；

5.不准巧立名目违法占用耕地建房；

6.不准违反“一户一宅”规定占用耕地建房；

7.不准非法出售占用耕地建的房屋；

8.不准违法审批占用耕地建房。

八、明确组织保障

（一）加强组织领导

按照区级主导、乡镇主责、村级主体的要求，各镇要建立健全农村宅基地管理机制。区人民政府统筹组织协调相关部门、乡镇村级组织依法履行职责。区人民政府有关部门要加强对宅基地审批和建房规划许可有关工作的指导，农业农村、自然资源、住房城乡建设等部门要主动入位，加强制度建设，完善相关政策，指导和督促基层开展工作。

（二）保障工作条件

各镇要履行好农村宅基地属地管理责任，统筹专业人员充实工作力量，建立农业农村、自然资源、住建部门组成联动审批机制，实行一个窗口审批、落实工作经费、技术装备和办公条件。要加强组织领导，强化责任落实，完善工作流程，切实承担起宅基地审批和管理职责。村级组织要健全宅基地申请审核有关制度，确保宅基地分配使用公开、公平、公正。对村级宅基地协管员，镇政府给予适当的工作经费补助。要加快信息化建设，逐步实现宅基地用地和建房规划许可数字化管理。

（三）强化工作考核

要把农村宅基地审批管理工作纳入镇政府重点工作督查考核事项，确保宅基地申请审查、审核批准、执法监督等各环节履职到位、管理到位。坚决杜绝推诿扯皮和不作为、乱作为的现象，防止出现工作“断层”“断档”。对工作不力、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法严肃追责。

附件:

1农村宅基地审批流程图

2.农村宅基地和建房（规划许可）申请表

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（规划许可及竣工）

鄂城区农业农村局 鄂州市自然资源和规划局鄂城分局

鄂城区住房和城乡建设局

 2020年11月18日

附件1

农村宅基地和建房审批流程图



附件2

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 |  m2 | 建筑面积 | m2 | 权属证书号 |  |
| 现宅基地处置情况 | 1.保留（ m2）； 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 |  m2 | 住房占地面积 |  m2 |
| 地址 |  |
| 四至 | 东至: 南至: | 建房类型：1.原址翻建 2.改扩建 3.异址新建建筑风貌： |
| 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 | m2 | 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 |
| 申请理由与承诺 | 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，本人申请使用宅基地建房。并郑重承诺：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；宅基地和建房申请经批准后，我将严格按照批复位置、面积和农村建筑风貌动工建设，在批准后 月内建成并使用；如有隐瞒或未履行承诺，本人愿承担一切经济和法律责任。  申请人： 年 月 日  |
| 村民小组意见 | 负责人： 年 月 日 |
| 村级组织意见 |   （盖章）负责人： 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 |  m2 | 住房占地面积 | m2 | 地址 |   |
| 四至 | 东至: 南至: | 建房类型：1.原址翻建 2.改扩建3.异址新建建筑风貌： |
| 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 | m2 | 建筑层数 |  层 | 建筑高度 |  米 |

 |
| （镇）自然资源机构审核意见 |  (盖章)负责人: 年 月 日 |
| 乡（镇）城乡建设机构审核意见 | (盖章)负责人: 年 月 日 |
| 乡（镇）农业农村机构审核意见 |   (盖章) 负责人: 年 月 日  |
| 征求其他部门意见 |   (盖章) 负责人: 年 月 日 |
| 乡（镇）政府审批意见 |  (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。 |

|  |
| --- |
| 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4

附件5

农村宅基地批准书 **农村宅基地批准书**（存根）

农宅字 号 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：住房占地** |  **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** |
| **住房占地面积** |  **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** |

|  |  |
| --- | --- |
| 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。 |

 附图： 农宅字\_\_\_\_\_\_\_\_\_号

 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）；7-9位数字表示街道（地区）办事处、镇、乡（苏木），

 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。

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 | m2  | 实用宅基地面积 | m2  |
| 批准住房占地面积 | m2 | 实际住房占地面积 | m2 |
| 批建层数/高度/风貌 | 层/ 米/ | 竣工层数/高度/风貌 | 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: |
| 乡镇有关机构验 收意 见 | 农经（农业农村） （盖章）经办人: 年 月 日 | 自然资源（盖章）经办人: 年 月 日 |  城乡建设 （盖章）经办人:  年 月 日 |
| 乡镇政府验收意 见 |  (盖章) 负责人: 年 月 日 |
| 备 注 |  |

 鄂城区农业农村局办公室 2020年11月18日印发