

湖南省农业农村厅 文件 湖南省自然资源厅

湘农联〔2020〕8号

湖南省农业农村厅 湖南省自然资源厅 转发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

各市州农业农村局、自然资源局：

现将《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）转发给你们，并提出以下要求，请认真抓好贯彻落实。

一、坚持审批原则

由于宅基地审批涉及面广，情况复杂，政策性强，各地在宅基地审批中要严格把握以下原则：**坚持规划先行**。要结合县和乡镇级国土空间规划编制，编制好“多规合一”的实用性村庄规划。宅基地选址必须符合国土空间规划、村庄规划以及用途管制，坚持先规划后建设，切实发挥规划的控制和引导作用。使用宅基地建房应当依法办理规划和用地审批手续。将村民建房类的乡村建设规划许可核发分为利用原有宅基地、需新增建设用地、需占用耕地情形，与农用地转用审批、新增建设用地计划等工作有效衔接，分类设置办事流程，符合规划且不占用农用地的，由乡镇人民政府审核后审批。不符合规划、需占用农用地的，乡镇人民政府按批次及时报县级人民政府主管部门按程序办理农用地转用审批手续，核发乡村建设规划许可，需落实耕地占补平衡的按照相关政策执行。严禁占用基本农田，严禁在地质灾害隐患点选址建房。**坚持一户一宅**。农村居民符合申请建房条件的，可以申请一处宅基地。在人多地少不能保障一户拥有一处宅基地的地区，县级人民政府在充分尊重农民意愿的基础上，可以采取集中统建、多户联建等方式，保障农村村民实现户有所居。拆旧房新选址建房的，原有宅基地必须交还本集体经济组织。原有宅基地未利用或将宅基地流转他人的，不得再申请宅基地。**坚持节约用地**。对农民建房建设用地指标实行计划单列。农村村民住房建设应尽量使用原有宅基地和村内空闲建设用地。城镇建设用地规模范围

外的村庄，要通过优先安排新增建设用地计划指标、村庄整治、废旧宅基地腾退等多种方式，增加宅基地空间，满足符合宅基地分配条件农户的建房需求。城镇建设用地规模范围内，可以通过建设农民公寓、农民住宅小区等方式，满足农民居住需要。宅基地面积标准要严格执行相关法律法规的规定。

二、加强监督管理

农村宅基地监督管理工作的重心在基层，要压实县乡两级的属地责任，强化监督管理，特别是乡镇政府要建立健全农村宅基地管理动态巡查制度，对农村村民宅基地使用中的违法违规行为及时坚决予以处置。同时，要充分发挥村民自治作用，加强村民自我管理、监督和约束，对违建行为早发现、早制止。对非法占用土地建住宅行为处置不力、监督管理工作不到位的，要依法依规对相关责任人进行追责，对问题突出的市、县要进行约谈问责。

三、构建协同机制

各级农业农村部门、自然资源部门要在党委政府的统一领导下，认真履行部门职责，各负其责，做好信息共享共通，建立部门协同机制，切实加强农村宅基地管理。指导乡镇政府依托农村经营管理、自然资源等站所建立集规划、审批等职能于一体的综合管理机构，并配强人员力量，认真履行好审批管理职责，乡村建设规划许可证和农村宅基地批准书要同时发到农民手上，为农民群众提供“一站式”便捷高效的服务。要建立宅基地管理台账，并及时向上级主管部门报备。逐步建立宅基地基础信息数据库和

管理信息系统，推进宅基地申请、审批、流转、退出、违法查处等管理信息化。

四、抓好宣传培训

各级农业农村、自然资源部门要运用手册、公告、信件、标语、新媒体等多种媒介，广泛开展宅基地法律法规政策宣传，做到家喻户晓，确保落实落地。要加大基层业务工作人员培训力度，按照省培训到县、市培训到乡镇、县培训到村的要求，切实抓好宅基地业务培训工作，培养一支熟悉政策、业务能力强的工作队伍。

附件：《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）



附件

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

各省、自治区、直辖市农业农村（农牧）厅（局、委）、自然资源主管部门，新疆生产建设兵团农业农村局、自然资源局：

为贯彻党和国家机构改革精神，落实新修订的土地管理法有关要求，深化“放管服”改革，进一步加强部门协作配合，落实属地管理责任，现就规范农村宅基地用地建房申请审批有关事项通知如下。

一、切实履行部门职责

农村宅基地用地建房审批管理事关亿万农民居住权益，涉及农业农村、自然资源等部门。各级农业农村、自然资源部门要增强责任意识和服务意识，按照部门职能和国务院“放管服”改革要求，在党委政府的统一领导下，切实履行各自职责。农业农村部门负责农村宅基地改革和管理工作，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、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。自

然资源部门负责国土空间规划、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，依法办理农用地转用审批和规划许可等相关手续。各级农业农村、自然资源部门要建立部门协调机制，做好信息共享互通，推进管理重心下沉，共同做好农村宅基地审批和建房规划许可管理工作。

二、依法规范农村宅基地审批和建房规划许可管理

农村村民住宅用地，由乡镇政府审核批准；其中，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。乡镇政府要切实履行属地责任，优化审批流程，提高审批效率，加强事中事后监管，组织做好农村宅基地审批和建房规划许可有关工作，为农民提供便捷高效的服务。

（一）明确申请审查程序

符合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和建房（规划许可）书面申请。村民小组收到申请后，应提交村民小组会议讨论，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小组范围内公示。公示无异议或异议不成立的，村民小组将农户申请、村民小组会议记录等材料交村集体经济组织或村民委员会（以下简称村级组织）审查。村级组织重点审查提交的材料是否真实有效、拟用地建房是否符合村庄规划、是否征求了用地建房相邻权利人意见等。审查通过的，由村级组织签署意见，报送乡镇政府。没有分设村民小组或宅基

地和建房申请等事项已统一由村级组织办理的，农户直接向村级组织提出申请，经村民代表会议讨论通过并在本集体经济组织范围内公示后，由村级组织签署意见，报送乡镇政府。

（二）完善审核批准机制

市、县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，乡镇政府要探索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，方便农民群众办事。公布办理流程和要件，明确农业农村、自然资源等有关部门在材料审核、现场勘查等各环节的工作职责和办理期限。审批工作中，农业农村部门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）申请是否经过村组审核公示等，并综合各有关部门意见提出审批建议。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，核发乡村建设规划许可证；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，可按照本省（区、市）有关规定办理规划许可。涉及林业、水利、电力等部门的要及时征求意见。

根据各部门联审结果，由乡镇政府对农民宅基地申请进行审批，出具《农村宅基地批准书》，鼓励地方将乡村建设规划许可证由乡镇一并发放，并以适当方式公开。乡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，并及时将审批情况报县

级农业农村、自然资源等部门备案。

（三）严格用地建房全过程管理

全面落实“三到场”要求。收到宅基地和建房（规划许可）申请后，乡镇政府要及时组织农业农村、自然资源部门实地审查申请人是否符合条件、拟用地是否符合规划和地类等。经批准用地建房的农户，应当在开工前向乡镇政府或授权的牵头部门申请划定宅基地用地范围，乡镇政府及时组织农业农村、自然资源等部门到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置。农户建房完工后，乡镇政府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，并出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。通过验收的农户，可以向不动产登记部门申请办理不动产登记。各地要依法组织开展农村用地建房动态巡查，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。指导村级组织完善宅基地民主管理程序，探索设立村级宅基地协管员。

三、工作要求

各级农业农村、自然资源部门和县乡政府要切实履职尽责，有序开展工作，确保农民住宅建设用地供应、宅基地分配、农民建房规划管理等工作的连续性和稳定性。

（一）建立共同责任机制

按照部省指导、市县主导、乡镇主责、村级主体的要求，各

地要建立健全农村宅基地管理机制。省级农业农村、自然资源等部门要主动入位，加强制度建设，完善相关政策，指导和督促基层开展工作。市县政府要加强组织领导，统筹组织协调相关部门、乡镇政府、村级组织依法履行职责。乡镇政府要充实力量，健全机构，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。

（二）优化细化工作流程

各地要对现行宅基地审批和建房规划许可办事指南、申请表单、申报材料清单等进行梳理，参照附件表单（附件 1-6），结合本地实际进一步简化和规范申报材料，抓紧细化优化审批流程和办事指南。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）严肃工作纪律

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，要依法严肃追责。

- 附件：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.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）验收意见表

农业农村部

自然资源部

2019年12月12日

附件 1

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							
现宅基地及建房情况	宅基地面积	m ²		建筑面积	m ²		权属证书号					
	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（规划许可）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:			建房类型: 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						
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											
村民小组意见	负责人: 年 月 日											
村集体经济组织或村民委员会意见	(盖章) 负责人: 年 月 日											

附件 2

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 and 法律责任。

承诺人：

年 月 日

附件 4

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 5

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	

农村宅基地批准书 (存根)

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（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	m ²	实用宅基地面积	m ²
批准房基占地面积	m ²	实际房基占地面积	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)	经办人:		
验收单位意见	农业农村部门意见: (盖章) 经办人: 年 月 日	自然资源部门意见: (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			

信息公开选项：公开

湖南省农业农村厅办公室

2020年1月29日印发
