# 关于规范农村宅基地审批和住房建设管理的通知

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，按照《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）精神，结合实际，现就我省规范农村宅基地用地建房申请审批管理有关事项通知如下。

一、切实履行部门职责

农村宅基地用地建房审批管理事关广大农民居住权益，涉及农业农村、自然资源、住房城乡建设等部门。市（州）、县（市、区）农业农村、自然资源、住房城乡建设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，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。

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，及时将农村宅基地新增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规划。牵头指导宅基地改革工作。

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建房规划许可等相关手续。

住房城乡建设部门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。

县级人民政府要统一明确乡镇乡村振兴办公室或农业农村综合工作机构（以下简称乡镇农业农村部门），承担农村宅基地管理和改革工作，接受县级农业农村部门工作指导；明确乡镇农村住房建设管理工作机构，接受县级住房城乡建设部门工作指导。市（州）、县（市、区）农业农村、自然资源部门要明确本部门负责农村宅基地管理的牵头单位和责任人，负责日常工作。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建房管理。

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 1）、签署《农村宅基地使用承诺书》（附件 2）和提交身份证明、农房设计图等相关申请要件。

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 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审查。村级组织重点审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，已编制村规划的核实是否符合村规划，审查时限 5 个工作日。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村村务公开栏进行公示，公示期限 5 个工作日；公示无异议或异议不成立的，由村级组织签署意见，报送乡镇政府。村级组织审查和公示时间合并不超过 10 个工作日。

（二）完善审核批准机制

乡镇政府要建立“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。乡镇政府受理窗口受理后，即日转交乡镇农业农村部门。农业农村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）申请及外观风貌等是否经过村组审核公示等内容，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）送自然资源等部门进行审查和签署意见。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》（附件 4）；在乡、村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。涉及交通、公安、林业、水利、电力等部门的，农业农村部门要及时征求有关部门意见，有关部门原则上应在 10 个工作日内签署意见；对法律法规政策规定明确、乡镇能够承担的审查事项，尽量委托乡镇有关部门审查。农业农村部门综合有关方面意见，提出审批建议，报乡镇政府审批。

乡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），原则上一并发放《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。从乡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 20 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。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，每季度末将审批情况报县级农业农村、自然资源、住房城乡建设等部门备案。

（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。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，乡镇政府在收到申请 5 个工作日内组织农业农村、自然资源等部门到现场进行开工查验和实地丈量批放宅基地。农户建房完工后，要及时向乡镇政府申请进行验收，乡镇政府在收到申请 10 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）。

经批准用地建房的农户，自申请批准之日起，原则上 2 年内完成建房；住宅建成后应拆旧的，要严格按照建新拆旧要求，原则上在通过乡镇政府验收后 90 天内拆除旧房，原有宅基地交由农村集体经济组织安排使用，能复耕的必须复耕。通过验收的农户，在拆除旧房并将原有宅基地交还村集体后，可依法依规向不动产登记部门申请办理不动产登记。

（四）加强动态巡查监管

各地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。

县级农业农村部门要会同县级有关部门和乡镇政府建立动态巡查机制，依法组织开展农村用地建房动态巡查，切实做到对涉及宅基地使用、建房规划、建设施工等违法违规行为早发现、早制止、早报告、早查处。

村级宅基地协管员负责开展日常监管，及时收集掌握农村宅基地使用、农房建设施工等状况，对违法违规行为做到早发现、早报告。

探索将存在未批先建、骗取批准、违建超占、建新后应拆旧不拆旧等违法违规行为的纳入社会征信系统，将相关失信行为记入其个人信用记录，并依法依规予以惩戒和查处。

三、加大工作保障力度

各地要高度重视农村宅基地审批管理工作，切实加强领导，精心组织，周密部署，确保农村住宅建设用地供应、宅基地分配、农民建房规划管理等工作的连续性、稳定性。

（一）加强组织领导

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。市（州）、县（市、区）人民政府要统筹组织协调相关部门、乡镇政府、村级组织依法履行职责。市（州）、县（市、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

县（市、区）和乡镇人民政府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，建立部门联动审批机制，落实工作经费、技术装备和办公条件。乡镇政府要加强组织领导，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，县级政府给予适当的工作经费补助。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县级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。

（四）制定实施办法

各市（州）可根据本通知精神，进一步细化本地区规范农村宅基地审批和住房建设管理的相关规定。各县（市、区）要根据本通知精神，结合本地实际，制定出台规范农村宅基地审批和住房建设管理的实施办法或细则，进一步规范申报材料，细化优化审批流程、审批时限和办事指南，民族地区可对审批时限作适当调整。各县（市、区）原则上要在6月底之前出台实施办法或细则，并报市（州）农业农村部门备案。市（州）汇总各县（市、区）实施办法或细则后，于7月中旬以前报省农业农村厅备案。不能按时出台实施办法或细则的地方，要专门报告说明原因。

本通知自2020年6月1日起施行。