招远市农村宅基地和

建房审批管理工作暂行意见

（征求意见稿）

为加强农村村民宅基地及住房建设的审批和管理，合理利用土地，切实保护耕地，维护农民权益，积极推进美丽乡村建设和乡村振兴战略，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》《村庄和集镇规划建设管理条例》《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）、《山东省保障农村村民住宅建设用地实施细则》（鲁自然资发〔2020〕10号）、《山东省乡村建设工程质量安全管理办法》（山东省政府令第301号）等有关法律法规及政策规定，结合我市实际，提出以下暂行意见。

一、总体工作思路

依法建立健全“市主导、镇街主责、村主体”的农村村民宅基地及住房建设的审批和管理体制。按照权责一致的原则，逐步完善构建由各镇街组织实施村民宅基地审批、建房规划许可和行政处罚（或强制）的管理机制，落实各镇街区域范围内的镇街属地管理责任；明确市级各相关职能部门职责，全面理顺审批、监管和执法三大体系；通过规范审批、严格监管、从严执法、严控新增宅基地违法建设；通过落实农村宅基地和住房建设审批和管理的事前、事中、事后全程监管，全面实现农村村民建房规划先行、先批后建、一户一宅、节约集约、生态环保、面积法定、户有所居。

二、厘清部门和镇街、村庄职责

农村宅基地和建房的审批和管理事关乡村振兴战略和农民权益，各镇街、相关单位要切实增强责任意识和服务意识，按照各自职能和国务院“放管服”改革要求，在市委、市政府统一领导下，切实履行各自职责。

市农业农村局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，及时将农村村民建房新增建设用地需求通报市自然资源和规划局；参与编制国土空间规划和村庄规划。

市自然资源和规划局负责统筹指导镇街国土空间规划、村庄规划、土地利用计划等工作，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等相关手续；负责审查用地建房是否符合国土空间规划、用途管制要求。负责农村宅基地和住房的统一确权登记发证工作。拟定农村宅基地和住房的统一确权登记、权籍调查、成果应用的制度、标准规范等并组织实施。负责将农村村民住宅建设的《乡村建设规划许可证》下放到各镇街核发。

市综合行政执法局负责依据有关法律、法规和规章，负责实施农村宅基地方面的行政处罚和行政强制。

市住房和城乡建设管理局负责指导农村住房建设和危房改造、限额以下乡村住房质量安全工作。负责农村住房建设限额以上工程质量和安全的监督管理工作。

市行政审批服务局负责农村住房建设限额以上施工许可证的审批工作。

市农业农村、自然资源和规划、综合行政执法、住房和城乡建设、行政审批等部门，要建立多部门协调机制，做好信息共享互通，推动管理重心下沉，共同做好农村宅基地和建房的审批和管理工作。

各镇街负责辖区内农村宅基地和建房工作的组织管理、日常审批及监管、综合行政执法及争议调处等工作，承担属地管理职责。负责镇域国土空间总体规划和村庄规划的组织编制工作。负责统筹辖区内涉及宅基地管理派驻机构和基层执法力量，组织开展动态巡查，及时发现和处置各类违法违规行为。指导监督村级组织做好农村宅基地和建房管理等相关工作。

村集体经济组织：负责村民宅基地和建房审批管理的申请核实、宅基地退出处置、民主决策、日常监管以及对违法违规问题的现场劝止、及时报告等相关工作。

三、保障村民住宅合理用地

坚持不规划不建设、不规划不投入。通盘考虑土地利用、产业发展、居民点布局、人居环境整治、生态保护和历史文化传承等因素，因地制宜编制实用性的村庄规划，合理布局农村生产、生活、生态用地。国家原则上每年单列不低于5%的新增建设用地指标，专项保障农村村民住宅建设用地。当年新增建设用地指标不足的下一年度优先保障。

各镇街每年6月底前，向市农业农村局和市自然资源和规划局提报下一年度本辖区农村村民建设住宅使用土地的面积位置（包括但不限于根据四至确定2000坐标系地块矢量数据及地类性质）。市农业农村局与市自然资源和规划局共同确定地类面积后，对符合相关报批要求的，由市自然资源和规划局逐级上报。根据自然资源部批复情况，开展以需求调查为依据的农村宅基地审批工作。鼓励村集体经济组织优先利用村内空闲地、废旧宅基地腾退等保障村民住宅用地。

四、规范农村宅基地和建房规划许可申请

（一）宅基地使用权取得

1.申请宅基地必须符合以下条件：

农村村民一户只能拥有一处宅基地，经批准易地建造住宅的，应严格按照“建新拆旧”要求，将原宅基地交还村集体。农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准。对历史形成的宅基地使用权转让、宅基地面积超标和“一户多宅”等问题，要按照有关政策规定分类进行认定和处置。

(1)申请人是本村集体经济组织成员；

(2)申请宅基地位于村庄规划区内；

(3)因结婚等原因，确需建房分户，原有宅基地面积低于分户标准的；

(4)因国家或集体建设、移民、灾毁等需要迁建、重建的；

(5)经县级以上人民政府批准回原籍落户成为本集体经济组织成员，没有住宅需要新建住宅的；

(6)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；

(7)实施村庄和集镇规划或旧村改造，需要调整拆迁的；

(8)法律法规规定以及县级以上人民政府规定的其他条件。

2.宅基地使用权的转让必须同时具备以下条件：

(1)转让人拥有二处以上的农村住房（只有一处住房的，须有放弃宅基地的书面声明）;

(2)同一集体经济组织内部成员转让;

(3)如系共有房屋，必须征得其他共有人同意；

(4)受让人没有住房和宅基地，符合宅基地申请条件;

(5)转让行为征得本村集体经济组织同意;

(6)宅基地使用权随房一并转让。

3.下列宅基地使用权转让应认定无效：

(1)城镇居民购买;

(2)法人或其他组织购买;

(3)转让人未经本村集体经济组织批准;

(4)向本集体组织经济成员以外的人转让;

(5)受让人已有住房，不符合宅基地申请条件。

4.办理“房地一体”不动产权证需要提交以下材料：

申请宅基地使用权及房屋所有权首次登记的，应当根据不同情况，提交下列材料：

⑴不动产登记申请书；

⑵申请人身份证明；

⑶不动产权属证书或者有批准权的人民政府批准用地的文件等权属来源材料；

⑷权籍调查表、宗地图以及宗地界址点坐标等资料；

⑸其他必要材料。

因依法继承、分家析产、集体经济组织内部互换房屋等导致宅基地使用权及房屋所有权发生转移而申请登记的，申请人应当根据不同情况，提交下列材料：

⑴不动产权属证书或者其他权属来源材料；

⑵依法继承的材料；

⑶分家析产的协议或者材料；

⑷集体经济组织内部互换房屋的协议；

⑸分家析产、互换、买卖等申请村民住房所有权转移登记的，提交受让人属于本集体经济组织成员和本集体经济组织同意的证明；

⑹农村集体经济组织申请所有权转移登记的，应提交村民会议或村民代表会议同意的证明；

⑺其他必要材料。

（二）农村宅基地及建房面积标准

宅基地是农村村民用于建住宅及附属设施的集体建设用地，包括住房、附属用房和庭院用地。不包括与宅基地相连的农业生产性用地、农户超出宅基地范围占用的空闲地等土地。农村村民一户只能拥有一处宅基地，村庄宅基地面积标准为：每户不得超过一百六十六平方米；农村村民使用宅基地建设住宅，宅基地内所有建筑的基底面积不得超过宅基地面积的80%，建筑层数控制在二层及以下，层高一般不超过3.5米。

在城镇开发边界内的村庄（除镇驻地外）和规划撤并的村庄范围内，不再划定、审批宅基地，按照相关规划并结合旧村改造统一建设住宅楼、住宅小区或农村新型社区。在上述区域内，除有资质机构认定危房改造外，不审批新建、翻建、改扩建住宅，其中危房改造应原址原面积翻建。

农村村民不得超过批准面积建设住宅，禁止未批先建。宅基地超过规定标准的，多占的宅基地以非法占用土地论处。

（三）农村宅基地和建房规划许可申请程序

1.申请。农村村民需要宅基地用地建房的，应当填写《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》，签署《农村宅基地使用承诺书》，提交相关申请要件，以户为单位向所在村集体提出宅基地和建房（规划许可）书面申请。

2.审查。村集体收到申请后，应在5日内完成对申请农户的宅基地和住宅现状等的审查。重点审查提交的材料是否真实有效、申请人是否为村集体成员，拟用地建房是否符合村庄规划、土地来源是否合法、是否征求了用地建房相邻权利人意见等。村集体初步审查合格后，应在5日内提交村集体成员（代表）会议进行民主决策（经镇街联审联办办公室现场勘查、条件初审后方可提交讨论）。

办理农转用的宅基地，还需经村两委和村民代表会表决通过宅基地分配使用方案后，按程序履行报名、审核、抓阄、公示等，通过公开公平公正方式确定建房户和位置。

3.公示。未通过村集体初步审查或成员（代表）会议表决的，村集体应在5日内给予申请农户书面说明；通过村集体成员（代表）会议表决的，将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房建筑面积、层数和建筑高度等情况在本村集体公示公开栏进行公示。公示时间为7日。自会议表决通过之日起算。

4.异议。公示期间，如对公示内容有异议，应以口头或书面形式向村集体经济组织提出，村集体经济组织应在收到异议之日起3日内组织调查，情况复杂的应呈报所在各镇街，由各镇街组织指导调查。调查结果应通报异议人。如经调查，异议成立，村集体经济组织应按照调查结果更改公示内容。调查时间为7日。自收到异议之日起算。

5.上报。公示无异议或经调查异议不成立的，由村集体主要负责人在农村宅基地和建房（规划许可）申请表（附件1）中签字并加盖村集体公章，在公示期满5日内，连同申请农户提交的其他相关材料一并报送各镇街。

（四）农村宅基地和建房规划许可申报材料

村集体应当向各镇街报送以下申报材料：

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.家庭户口簿复印件和户主及申请人身份证复印件；

4.农村住宅的土地证明文件（属于原址翻建、改扩建的情况须提供）；

5.申请农户与村集体签订的申请用地协议（对已有宅基地、另行选址建房申请使用宅基地的，需提供与村集体签订的退出现有宅基地协议）；

6.村集体成员（代表）会议记录、公开公示影像资料等证明材料；

7.住宅设计图件：标明建设项目用地范围的地形图；住宅规划建筑设计方案、土建施工图（需要进行日照分析的提供日照分析报告）；

8.审批机关要求提供的其他材料。

五、严格农村宅基地和建房规划许可审批

（一）明确宅基地和建房规划许可审批流程

1.部门联审。各镇街受理农村村民宅基地和建房（规划许可）申请后，应当在10个工作日内，组织自然资源分局（所）、镇街规划建设管理办公室、镇街经济管理服务中心等部门人员，按照职责分工对申请事项进行联合审查并绘制宅基地坐落平面位置图。重点审查申请材料是否齐备、申请人是否符合条件、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）申请是否经过村集体民主决策和公示、拟用地建房是否符合国土空间总体规划（土地利用总体规划）和村庄规划、用途管制等要求。涉及占用农用地的，提出办理农用地转用审批建议，并分别在《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》（附件3）上签署意见。涉及林业、水利、电力、环保、公路等部门的，各镇街应及时征求相关部门意见。

农村宅基地和住房的统一确权登记发证工作完成后，申请原址翻建和改扩建的，还应审查是否取得自然资源和规划部门颁发的不动产权登记证书。

各镇街在制定辖区下一年度新增建设用地计划过程中，应在组织农村村民和村集体完成申请、审查、公示和上报等工作规程基础上，组织完成部门联审、绘制宅基地坐落平面位置图以及联审相关部门分别在《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》（附件3）上签署意见等工作规程。

2.镇街审批。根据各部门联审结果，对审核认定农村村民宅基地申请、用地审批和建房规划许可符合条件、报送材料完备的，应当自联审确认合格之日起，在5个工作日内予以批准，分别由各镇街发放《乡村建设规划许可证》、《农村宅基地批准书》。各镇街完成审批5日内，将审批情况书面报市自然资源和规划局、市农业农村局、市住房和城乡建设局等部门备案。

经联审不符合宅基地用地审批和建房规划许可申请条件的，各镇街应当在3个工作日内依法答复申请人，并说明理由；属报送材料不完备的，应当在3个工作日内一次性告知申请人需要补正的材料和相关要求

（二）严格审查农村宅基地条件

申请宅基地有下列情形之一的，不予批准：

1.宅基地选址不符合国土空间总体规划（土地利用总体规划）、村庄规划和用途管制要求的；

2.占用永久基本农田的；

3.将原有住宅出卖、出租或赠与他人后再申请宅基地的；

4.申请另址新建住宅，不签订旧宅基地退出协议的；

5.新审批宅基地未纳入年度使用新增建设用地计划的；

6.不符合“一户一宅”或用地标准的；

7.其他不符合相关法律法规和政策规定的。

（三）规范办理农用地转用审批

新审批宅基地确需占用农用地的，应符合国土空间总体规划（土地利用总体规划）、村庄规划、用途管制要求，在下达的新增建设用地指标范围内，由市自然资源和规划局按照城镇分批次用地规定，依法组织农用地转用审批材料，按程序上报，经烟台市政府审批后，各镇街再核发《农村宅基地批准书》。政府批准农用地转用10个工作日内，市自然资源和规划局将农用地转用批复，逐级报备到自然资源部建设用地审批备案监管系统。

六、强化审批服务和建房管理

（一）优化宅基地和建房审批服务

各镇街要按照一个窗口对外受理、多部门内部联动运行的制度要求，成立农村宅基地用地建房联审联办办公室，由镇街规划建设管理办公室、镇街经济管理服务中心和自然资源和规划局分局（所）组成，有关分管领导担任办公室主任。联审联办办公室主要负责宅基地审批过程中的条件审查、规划审核、程序监督指导、批后监管和农村宅基地违法行为筛查取证等事项，并加强与上级业务部门的对接，联审联办办公室要在镇街党群服务中心（为民服务中心）设立农村宅基地受理窗口。各部门要增强责任意识和服务意识，切实履行各自职责。

各镇街规划建设管理办公室：负责组织协调相关部门做好联审联办办公室日常工作，负责国土空间规划和村（社区）各镇街规划建设的组织实施、农用地转用申请、年度村民建住宅新增用地需求调查和计划提报；负责《乡村规划许可证》发放工作，同时履行《农村宅基地批准书》发放，组织各部门做好宅基地建设开工前放线、建设中工程管理和竣工验收监督工作。根据省政府授权，负责限额以下建设工程质量安全监管工作。

各镇街经济管理服务中心：负责指导监督村集体经济组织（以下简称村集体）按照相关规定进行民主决策。负责审批过程中审查申请人是否符合申请条件、是否本集体经济组织成员、村级民主决策相关手续是否完备齐全等工作，提出审批审查意见。

自然资源和规划局分局（所）：负责审查用地建房是否符合国土空间规划、村庄规划、用途管制要求，其中涉及占用农用地的，办理农用地转用审批手续，共同参与条件审核、现场勘查、放线及验收工作，提出审批审查意见。

（二）积极公开宅基地和建房审批信息

各镇街，市农业农村局、市自然资源和规划局、市行政审批服务局、市住房和城乡建设管理局等单位应按各自职责分工，依照市政府信息公开相关规定，将应公开的农村宅基地和建房的审批和管理等相关信息及时公开发布。经依法批准的农村宅基地和建房规划内容，各镇街和村集体应当及时公开审批结果，特别是《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》。

（三）加强农村住房建设监督管理

农户建房开工前，各镇街要组织镇街规划建设管理办公室、自然资源和规划分局（所）等部门人员到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置，做好现场工作记录，指导农户按照批准面积和要求使用土地。

农户建房施工中，各镇街要组织镇街规划建设管理办公室、自然资源和规划分局（所）等部门联合村集体进行过程监督检查，重点检查是否按照批准面积、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，工程质量是否达到规定标准、施工现场是否符合安全生产相关要求，发现问题及时制止，责成整改。

农户建房竣工后，各镇街要组织镇街规划建设管理办公室、自然资源和规划分局（所）、镇街经济管理服务中心等部门人员对照审批内容进行实地验收，并出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。

经批准用地建房的农户，要严格按照《农村宅基地使用承诺书》时限完成建房；应拆旧的，按照承诺的时间拆除旧房，并无偿退出原有宅基地交由村集体安排使用。通过验收的农户，及时向不动产登记机构申请办理农村房地一体不动产登记。

（四）严格宅基地和建房执法监察

各镇街要积极调配好农村宅基地和建房的审批管理机构人员，统筹协调辖区内执法力量，强化统一指挥和统筹协调职责，并按照网格化管理要求开展农村宅基地和建房管理动态巡查。要结合实际制定针对违法用地建房的发现、报告、处置措施，压实村集体第一责任人的属地管理责任，第一时间掌握违法用地建房线索和信息，对违法违规行为做到早发现、早制止，杜绝农村村民建房新增违法用地行为发生。对在镇辖村庄规划区内发现的涉及宅基地审批和建房规划的各类违法违规行为，由镇政府进行查处；对在镇和街道辖区内（不包含镇辖村庄规划区）发现的农村宅基地违法行为，各镇街要在及时制止违法违规行为的同时，由镇街按综合行政执法案件移送机制，将案件材料书面移交市综合行政执法局进行行政处罚或行政强制。自然资源和规划局收到上级在国土卫片检查中发现的农村村民在宅基地上违法违规建设住宅问题线索，及时移交相关镇政府进行查处，属于镇和街道辖区内（不包含镇辖村庄规划区）的问题线索，按照移送机制移交市综合行政执法局进行行政处罚或行政强制。

村集体要强化主体责任，建立宅基地和建房协管员制度，由村党组织书记、村集体经济合作社理事长和村会计兼任宅基地和建房协管员，构建网格化管理模式，负责开展宅基地和建房工作日常监管，对违法违规行为做到早发现、早劝阻、早报告，努力把违法用地建房问题消除在萌芽状态。

各镇街、市农业农村局、市综合行政执法局、市自然资源和规划局、市住房和城乡建设管理局等单位，应当向社会公开举报、投诉电话，积极受理群众举报和投诉，按照各自分工领域，及时核查、依法依规处理。应将未批先建、骗取批准、违建超占、建新后应拆旧不拆旧等违法违规行为纳入社会征信系统，将相关失信行为记入其个人信用记录。

七、保障措施

（一）加强组织领导。建立健全全市农村村民宅基地和建房管理工作的组织协调机制。市级由市委农办牵头，成立由市农业农村局、自然资源和规划局、综合行政执法局、住房和城乡建设管理局、行政审批服务局等单位组成的工作协调小组，作为全市农村村民宅基地和建房管理工作的组织协调议事机构，统筹抓好宅基地管理改革和村民建房管理工作。组织协调等日常工作由市委农办承担。各成员单位分管领导为市协调小组成员。各镇街也要建立健全相应的由各镇街主要负责人任组长的组织协调机制，组织协调等日常工作由农村宅基地用地建房联审联办办公室承担。

（二）强化考核奖惩。将农村村民宅基地和建房管理工作纳入对各镇街乡村振兴工作年度考核；各镇街将其纳入对村党组织书记和村集体主要负责人的绩效考核。要以结果为导向，严格考核标准，完善考核体系，真正实现宅基地规范化管理。加大责任追究力度，市里对监督管理不到位、非法占用土地建住宅行为处置不力的镇街，进行通报批评、约谈、挂牌督办等处理，情节严重的予以执纪问责；各镇街对当年新增农村村民违法占地建住宅的村集体主要负责人进行执纪问责。

（三）打造专业队伍。统筹建立宅基地和村民建房管理服务体系，打造过硬专业人才队伍。市级各相关部门、各镇街要强化人才队伍建设，调配充足专业人员力量，落实相关工作经费，保障农村宅基地和建房管理工作稳妥、有序、及时开展。市级各相关业务部门要按照各自职责分工，找准农村宅基地和建房管理工作的切入点和着力点，加强对镇街基层人员的指导培训，确保基层业务人员人人能懂、个个能干，真正把农村宅基地和建房管理相关制度贯彻落实到位。

八、其他

本意见由市农业农村局、市自然资源和规划局等单位，按职责分工负责解释。本意见自2021年 月 日起施行，有效期至2023年 月 日。

本《暂行办法》已征求市自然资源和规划局、市综合执法局、市住房和城乡建设局、市行政审批服务局意见，已按反馈意见进行修改。

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.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

6.农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

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 | | | | | | | | | | | 房基占地面积 | | | | | | 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 | | | | | |
| 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 | 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和法律责任。

承诺人：

年月日

附件3

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 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 | | 房基占地面积 | m2 | 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 | m2 | 建筑层数 | 层 | 建筑高度 | m2 | | | | | | | | | | |
| 自然资源  部门意见 | | (盖章)  负责人:年月日 | | | | | | | | |
| 其他部门  意见 | |  | | | | | | | | |
| 农业农村部  门审查意见 | | (盖章)  负责人:年月日 | | | | | | | | |
| 乡镇政府审  核批准意见 | | (盖章)  负责人:年月日 | | | | | | | | |

农村宅基地和建房（规划许可）审批表

|  |  |
| --- | --- |
| 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。 |

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**农村宅基地批准书**（存根）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **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** | | | |

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: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** | |

|  |  |
| --- | --- |
| 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。 | |

附图:农宅字号

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 |
| 批准房基占地面积 | | | m2 | | 实际房基占地面积 | | | m2 |
| 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 |  | | | | | | | |