

湖北省农业农村厅 湖北省自然资源厅文件 湖北省住房和城乡建设厅

鄂农发〔2020〕25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

各市、州、县（区）农业农村（农经）、自然资源、住房和城乡建设主管部门：

农村宅基地用地建房审批管理事关广大农民居住权益和社会和谐稳定，对推进乡村治理、节约集约用地、建设美丽乡村、实施乡村振兴战略意义重大。为贯彻落实新修正的《中华人民共和国土地管理法》等法律法规和近两年的中央、省委一号文件精神，根据中央农办、农业农村部 and 自然资源部等有关部门的部署，

现就做好机构改革后我省农村宅基地和农房审批与管理工作通知如下。

一、明确部门职责

农村宅基地包括农户住房、附属用房和庭院等用地。各级农业农村（农经）、自然资源、住房和城乡建设等主管部门要根据机构改革后各自的职能，明确在农村宅基地和农房建设审批与管理方面的职责。

（一）农业农村（农经）主管部门。负责指导宅基地分配、使用、流转和宅基地合理布局、用地标准、违法用地查处，以及闲置宅基地与闲置农房利用等工作，建立相关制度；组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查，将农民建房新增宅基地需求及时通报同级自然资源主管部门，参与编制国土空间规划和村庄规划。

（二）自然资源主管部门。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，指导编制村庄规划，依法办理农用地转用审批和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。

（三）住房和城乡建设主管部门。负责组织编制和推广农村住宅图集，加强乡村建筑风貌引导，组织开展农村工匠培训，指导做好农房建设质量和安全等工作。

二、强化属地管理

按照“省市指导、县级主导、乡镇主责、村组主体”的原则，

认真落实县（市、区）、乡（镇、街）和村级组织（村级集体经济组织或村民委员会）属地管理责任，要优化审批流程，提高审批效率，切实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）村级组织负责审核。具备宅基地资格权的农民，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，在10个工作日内提交本小组村民讨论或者征求本小组村民意见，获得通过的，将申请理由、拟用地位置和宅基地面积、拟建房面积和建筑高度、建筑风貌等情况在本小组显著位置公示，公示期不少于5个工作日。公示无异议或异议不成立的，由村民小组将农户申请、村民会议记录（意见）等材料交村级组织审核。村级组织重点审核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。审核通过的，在村务公开栏公示不少于5个工作日，没有异议的，由村级组织出具意见，将农户申请、户口簿复印件等相关材料、村民小组会议记录（意见）、村级组织会议记录、公示情况等报送乡（镇）人民政府。没有分设村民小组或者宅基地和建房申请等事项已由村级组织办理的，农户直接向村级组织提出申请，村级组织在20个工作日内提交村民代表会议讨论，获得半数以上通过的，公示不少于5个工作日后，由村级组织出具意见，将相关材料报送乡（镇）人民政府。

（二）乡（镇）政府负责审批。乡（镇）人民政府要建立一个窗口对外受理、乡（镇）农经（农业农村）、自然资源、城乡

建设等机构联审联办的审批机制。乡（镇）农经（农业农村）等机构负责审核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、申请材料是否齐全规范等，并综合乡（镇）有关机构的意见提出审批建议。自然资源部门负责审核用地建房是否符合乡（镇）国土空间规划、村庄规划和用途管制要求，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，可由县级自然资源主管部门委托乡（镇）人民政府自受理申请之日起 10 个工作日内作出决定，符合条件的，核发《乡村建设规划许可证》。乡（镇）城乡建设机构根据县级人民政府的有关规定负责审核农房建筑风貌等是否符合要求。涉及林业、交通运输、生态环境、水利、电力、卫健、文旅、通信等部门的，要及时征求意见。乡（镇）设立综合性行政审批服务中心的，上述事项可由行政审批服务中心一并办理。乡（镇）人民政府根据乡（镇）农经（农业农村）或者行政审批服务中心等机构提出的审批建议以及有关部门的意见，对农户宅基地申请进行审批。予以批准的，发放《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》；不予批准的，在作出决定之日起 5 个工作日内书面通知申请人，并说明理由。乡（镇）人民政府应在每季度首月 5 日前将上季度审批情况报县级有关主管部门和单位备案，要建立宅基地用地建房审批管理台账，有关资料归档留存。有宅基地管理职责的街道办事处参照乡（镇）人民政府执行。

（三）县级政府负责主导。县（市、区）人民政府负责统筹宅基地和建房审批管理工作，组织协调相关部门、乡（镇）政府、村级组织依法履行职责。按照省级有关宅基地管理规定和市（州）人民政府确定的宅基地标准，根据本地人均耕地面积情况、农村集体建设用地情况和农民生活居住实际等，确定辖区内农户宅基地面积限定标准，并自行决定是否对住房占地面积、建筑面积、建筑层数、建筑高度和建筑风貌等作出规定。完善以户为单位取得宅基地分配资格的具体条件和认定规则，稳妥消除具备分户资格的农户存在的分户障碍。制订宅基地和农房审批管理制度，统一规范申报材料。负责审批乡镇人民政府组织编制的村庄规划，依法审批或报批农用地转用手续，切实保障农民建房用地需求。

三、严格规范共抓落实

县级人民政府和乡（镇）人民政府要依法依规，加强事前事中事后监管，不断规范提升宅基地和农房审批管理水平。各有关部门和单位要在党委和政府的领导下，加强政策宣传和指导，通力合作，探索创新，推动宅基地和农房审批管理工作规范化。

（一）严格“一户一宅”法律规定。农村村民一户只能拥有一处宅基地，面积不得超过所在地县级人民政府规定的面积标准，并严格按照批准面积和建房标准建设住宅；村民出售、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的不予批准。禁止未批先建、超面积占用宅基地，禁止在国土空间规划确定的禁止建设区建房，禁止占用永久基本农田建房，禁止在地质灾害隐患点建房。在新房建成六个月内，村民应将易址建房后的原宅基地或在原址建房后多余

的宅基地交还村级组织。人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地区，由县级人民政府在充分尊重农村村民意愿的基础上，采取稳妥措施，保障农村村民实现户有所居。

（二）严格用地建房全程管理。乡（镇）人民政府要组织有关机构，全面落实申请审查到场、批准后丈量批放到场、住宅建成后核查到场“三到场”要求。审批前，组织实地审核农户申请条件、建房位置、面积、规划、地类、公示、退出原宅基地等情况；批准后开工前，组织实地丈量批放宅基地，确定建房位置，对村民建房现场钉桩、放线；建房完工后，组织验收，实地检查村民是否按照批准的占地面积、四至范围等要求使用宅基地，是否按照批准的建筑面积、建筑层数、建筑高度和建筑风貌等要求建设住房。对验收通过的，出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》，农户据此向不动产登记部门申请办理不动产登记。积极推广具有荆楚风格和本地民族特色的农村建筑风貌，促进美丽乡村建设。

（三）坚持“公开、公平、公正”原则。县级人民政府应将农村宅基地和农房有关限定标准、宅基地分配资格条件、宅基地和农房审批管理制度、办事指南等通过政府门户网站、有关行政审批系统和媒体等向社会公开，公布咨询、投诉、举报电话和邮箱等。乡（镇）人民政府要推行农村宅基地和建房规划许可申请审批管理“六公开”制度，即乡（镇）国土空间规划公开、村庄规划公开、申请条件公开、审批程序公开、审批结果公开、投诉举报方式公开。村级组织要充分发挥村民自治作用，健全宅基地申请

审核有关制度，并纳入村规民约，完善宅基地民主管理程序，确保宅基地分配使用公开透明；要实行建房公示牌制度，督促村民严格按照批准的宅基地范围和面积、建筑层数、建筑高度和建筑风貌等进行施工。

（四）强化监管严肃纪律。各地要依法组织开展农村宅基地用地建房动态巡查，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。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，鼓励设立村级宅基地协管员。乡（镇）人民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的行为。县级以上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；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。县级以上自然资源主管部门对违反土地管理法律法规的行为进行监督检查。各有关部门、乡（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。

（五）加强协调提升服务。各级各有关部门要建立宅基地工作联动机制，相互通报情况，做好国土空间规划、宅基地用地规模指标、农村地籍调查数据、宅基地确权登记颁证、农村集体产权制度改革等信息共享互通，推进农村宅基地用地和建房规划许可审批管理系统实现数字化，提高审批效率，相关审批信息与不动产登记机构共享，实现农户办理不动产登记无缝衔接。

请各市（州）农业农村部门牵头汇总有关贯彻落实情况，于2020年10月30日前报送省农业农村厅，抄报省自然资源厅、省住房和城乡建设厅。

- 附件：1.农村宅基地和建房（规划许可）申请表
2.农村宅基地和建房（规划许可）审批表
3.乡村建设规划许可证
4.农村宅基地批准书
5.农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表
6.农村宅基地和建房审批流程图



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	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（ m^2 ）						
拟申请宅基地及建房（规划许可）情况	宅基地面积	m^2			住房占地面积	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 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	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；新住房建成后，在_____日内拆除旧房，并无偿退出原有宅基地或多余面积给村级组织。如有隐瞒或未履行承诺，本人愿承担一切经济 and 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 2

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		m ²	住房占地面积		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 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		m ²	建筑层数	层	建筑高度	米	
乡（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）农经（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。

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：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	

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
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	

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）；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 5

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	
批准住房占地面积	m ²		实际住房占地面积	m ²	
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					

附件 6

农村宅基地和建房审批流程图

