

# 全南县农业农村局 全南县自然资源局 全南县住房和城乡建设局

全农字〔2023〕10号

---

## 关于进一步加强和规范农村宅基地及农村 村民建房申请审批管理的通知

各乡（镇）人民政府：

为进一步加强和规范我县农村宅基地及农村村民建房申请审批管理工作，从严落实“一户一宅”政策，切实保障农村村民户有所居，有效遏制和查处违法用地、违法建房行为，根据《中华人民共和国土地管理法》《江西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《江西省乡村振兴促进条例》《赣州市农村住房建设管理条例》等法律法规的规定，现就有关事项通知如下：

## 一、加强农村宅基地管理

本县行政区域内国土空间规划划定的城镇开发边界以外的农村集体所有土地上，原址翻建、异址新建、改扩建（含加层）农村住房及其监督管理等活动，适用本通知。

对既有农房进行改建、扩建及加层等建设前应委托有资格的鉴定单位对原结构进行鉴定，提出安全建议。

农村住房建设选址应当符合村庄规划，充分利用原有的宅基地、村内空闲地和荒山、荒坡，严格控制占用耕地、生态公益林地和天然林林地。

### 禁止在下列区域进行住房建设：

1. 永久基本农田和生态保护红线内；
2. 饮用水水源一级保护区；
3. 传统村落的核心保护区和历史文化街区、名镇、名村的核心保护范围；
4. 文物保护单位保护范围；
5. 崩塌、滑坡威胁区，泥石流沟内及沟口，坡度大于二十五度且岩土体结构松散等需要削坡建房的地段；
6. 公路建筑控制区；
7. 铁路建筑限界范围；
8. 架空电力线路、地下电缆、光缆保护区；
9. 石油、天然气管道保护范围；
10. 河道、湖泊、水库管理范围，行洪、泄洪通道，堤防和护堤地；
11. 法律、法规规定的其他禁止住房建设区域。

农村村民一户只能拥有一处农村宅基地，占用宅基地和村内空闲地的，每户不得超过一百八十平方米；确需占用耕地的，每户不得超过一百二十平方米；因地形条件限制、居住分散而占用荒山、荒坡的，每户不得超过二百四十平方米。农村住房建设每户建筑面积不得超过三百五十平方米，住房层数不得超过三层，住房檐口高度不得超过十一米。

农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准。除不可抗力等原因外，经批准的宅基地，两年不建住宅的，原批准文件失效。

## **二、规范申请审批程序**

### **（一）村民申请**

农村住房建设应当依法取得乡村建设规划许可证和农村宅基地批准书，并按照许可和审批的内容进行建设。

依据村庄规划，农村村民符合下列条件之一的，可以以“户”为单位向本农村集体经济组织或者村民委员会申请建设住房：

1. 共同生活居住在同一住址的农村家庭成员，具备分户条件需要建设住宅的；
2. 无农村自有住房或者现有人均住房面积低于县（市、区）人民政府规定标准的；
3. 现有住房属于危旧房需要拆除重建的；
4. 原有住房因灾害等原因损毁需要重建的；
5. 因国家、集体建设需要迁建或者按照政策实行移民搬迁的；

6. 因保护文物、革命遗址、古建筑等原因，原有住房已经被依法保护需要另行安置的；

7. 为改善住房条件，需要改建、扩建或者拆旧建新的；

8. 法律、法规规定的其他条件。

**农村村民申请建设住房，有下列情形之一的，不予批准：**

1. 不是本集体经济组织成员的，但是县（市、区）人民政府组织集中建房的除外；

2. 不符合一户一宅的；

3. 不符合乡镇国土空间规划、村庄规划的；

4. 将原有住房出卖、出租、赠与他人或者改作生产经营用途的；

5. 申请的宅基地存在权属争议的；

6. 申请人属于政府集中供养的特困人员的；

7. 法律、法规规定不予批准的其他情形。

**村民申请建设住房，应当提交下列申请材料：**

1. 农村宅基地和建房（规划许可）申请表；

2. 申请人身份证和户口簿；

3. 建房承诺书，包含宅基地使用、质量安全、建筑风貌、建新拆旧等内容；

4. 依法应当提供的其他材料。

## **（二）村级审核**

建房申请人向户口所在地集体经济组织或者村民委员会提交申请。集体经济组织或者村民委员会收到申请后，应当在十日内安排人员到现场查看，召开村民小组会议讨论，并

将申请理由、拟用地位置和面积、建筑层数和高度、建筑色彩和风格、建筑朝向、相邻利害关系人意见、村民小组会议决定等情况在村民小组公示七日。符合申请条件的，村民委员会应当在公示期满后五个工作日内签署意见，报乡（镇）人民政府审批。

**1. 核实审议。**村委会接到村民申请后，要及时核实情况并召开村民会议或村民代表会议进行审议。

**2. 公开公示。**审议通过后，要及时将申请宅基地村民的共同居住家庭成员人数、申请理由、拟用地位置和面积、拟用地建房是否符合村庄规划等情况在本村张榜公示，征询本村村民意见，公示期不少于7天。

**3. 签署意见。**张榜公示期间，村民对公示有异议的，由村委会进行调查，经调查异议成立的，撤销或修改宅基地分配方案，对修改后的分配方案需再次予以公示；村民对公示无异议或经调查异议不成立的，村委会应当在《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》中签署意见。

**4. 上报乡镇政府。**村委会要及时将签署意见的《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》及其他申请材料报送所在乡镇政府。

### **（三）乡镇审批**

乡（镇）人民政府接受申请后，应当在十日内组织现场选址踏勘，经审核符合批准条件的，在接受申请后三十日内核发乡村建设规划许可证和农村宅基地批准书。不符合条件不予批准的，应当在十五日内书面告知建房申请人并说明理

由。农村住房建设涉及占用农用地的应当依法办理农用地转用审批手续，由乡（镇）人民政府报相关部门审批。乡（镇）人民政府应当通过政府网站、政务大厅、村级服务平台等，公开村民住房建设的申请条件、申请资料目录、申请受理机关、审批机关、审批程序、审批时限等，并及时公布审批结果。

**1. 到场核实。**乡镇政府要会同村委会实地审查申请人是否符合条件、拟用地是否符合村庄规划和用途管制要求等。

**2. 签署意见。**根据到场核实情况并严格依据村庄规划及有关规定，在《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》中签署意见。审批表至少一式两份，由乡镇政府、村委会各存档一份。

**3. 制作并发放审批文书。**对符合审批条件的，制作《农村宅基地批准书》并加盖骑缝章；对不符合审批条件的，制作《农村宅基地和建房不予批准通知书》并加盖骑缝章。由村委会将审批结果张榜公示后，及时将审批文书发放给村民，审批文书存根由乡镇政府留存。

**4. 到场钉桩放线。**批准用地后，乡镇政府要会同村委会到现场实地钉桩放线，丈量批放宅基地，确定新建房屋的位置和基底高度。

#### **（四）乡镇政府验收**

**1. 到场验收。**村民经批准建房完工后，乡镇政府要组织村委会、村民、设计、施工等各方人员到现场进行验收，实地检查村民是否按照批准面积、四至、基底高度等要求使用

宅基地，是否按照批准和规划要求建设房屋等情况。

**2. 制作并发放验收文书。**依据验收情况，填写《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。验收意见表至少一式三份，其中，一份发放给村民，另外两份分别由乡镇政府、村委会存档。通过验收后，村民可持《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》及其他规定的材料，向县不动产登记中心申请办理确权登记手续。

### **三、优化审批管理机制**

乡镇政府要按照“6 有标准”（有多部门联动的机构、有审批监管人员、有办公场所、有实用性村庄规划、有办事指南、有户型图和效果图）设立便民服务窗口，统一受理农村村民的建房申请，建立一个窗口对外受理、多部门内部联动运行的宅基地及联审联办工作机制，实行“一站式服务”，充分发挥综合便民服务作用。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。村民新申请宅基地建房的，乡镇政府和村委会应创新机制，尽量将宅基地和建房的申请、审核、审批等手续协同办理。

#### **（一）加强审批档案备案管理**

乡镇、村要建立健全农村宅基地和建房审批管理台账，对有关资料及时进行归档留存，建立电子档案。乡镇政府要及时汇总村民宅基地审批结果，填写《农村宅基地审批结果备案表》，按月分别报送县农业农村局、县自然资源局备案。

#### **（二）加强农用地审批管理**

村民建房不得占用永久基本农田，并尽量使用原有的宅

基地和村内空闲建设用地，确需占用农用地的，在依照法定程序办理农用地转为建设用地审批手续后，由县自然资源局核发《乡村建设规划许可证》。

### **（三）落实批后全过程监管**

严格落实“三到场一公示”制度。乡镇政府要会同村委会依法开展宅基地建房动态巡查，及时发现和处置宅基地使用和建房过程中存在的各类违法违规行为。对村民未按批准要求等建设住宅的，由乡镇政府责令限期进行整改；对拒不整改的，乡镇政府不予通过验收并对违法违规建设依法进行查处，县自然资源局不予办理确权登记及变更手续。

**1. 依法加强和规范建房审批。**依据“一户一宅”的法律规定，村民一户只能新建、改建、扩建或者翻建一处住宅，对于一户拥有多处住宅的，原则上，超出“一户一宅”规定的住宅不应改建、扩建或者翻建。对于因继承、赠与或购买房屋形成“一户多宅”的村民，应鼓励和引导其自愿有偿退出闲置宅基地。

**2. 严格执行建新拆旧政策。**凡是经过批准进行易地建房的村民，应当在新房竣工后3个月内自行拆除原宅基地上的建筑物、构筑物和其他附着物，并将原宅基地退还村集体，否则由村委会依法收回交还村集体。乡镇、村要探索建立退还宅基地台账，切实加强管理。

**3. 依法处置违法违规建房。**村民存在超出宅基地四至范围或者未经批准、骗取批准非法占用土地建设住宅等违法违规行为，未进行整改或者未承诺结合翻建房屋进行整改的，



村委会不得受理其建房申请。对村民未经批准使用宅基地进行住宅建设、符合村庄规划的，由乡镇政府责令补办审批手续；对村民未经批准使用宅基地进行住宅建设、不符合村庄规划以及骗取批准、非法占用土地进行住宅建设的，由县农业农村局责令退还非法占用的土地，由乡镇政府责令限期拆除在非法占用土地上新建的房屋。

#### **四、切实履行部门职责**

严格落实中央、省、市要求，实行县主导、乡主责、村主体的管理机制。乡镇人民政府要承担属地责任，结合机构改革，整合人力资源、健全机构，完善办公和执法监督条件，依法履行职责，切实承担起宅基地审批和监督管理职责。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。

县农业农村局负责农村宅基地改革和管理，参与编制村庄规划，指导农村宅基地的合理布局、分配、使用、流转和闲置宅基地、闲置住宅的盘活利用，完善宅基地用地标准，组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查等工作。

县自然资源局负责本行政区域内农村住房建设工作的统筹协调，指导编制村庄规划，统筹安排宅基地用地规模和布局，满足合理的农村住房建设需求，实施乡村建设规划许可、办理农用地转用审批等相关手续，管控引导农村住房建筑风貌，开展不动产登记等工作。

县住房和城乡建设局负责农村住房设计、建设质量、施工安全的监督管理和技术指导，建立农村建筑工匠培训和管理制度。

各乡（镇）人民政府应当建立农村住房建设管理档案，实行一户一档。农村住房建设管理档案包含宅基地用地、建设规划手续、建筑施工企业或者农村建筑工匠基本情况、施工合同、设计图纸、建房承诺书、施工过程监管情况、竣工验收情况、核实情况等资料。

水利、林业、乡村振兴、文广新旅、交通运输、生态环境、应急管理、财政、民政、气象等部门按照各自职责，共同做好农村住房建设管理相关工作。

县级人民政府相关行政主管部门在乡（镇）设立的派出机构，应当配合乡（镇）人民政府做好农村住房建设的审核、管理等工作。

村民委员会和村民小组协助乡（镇）人民政府做好农村住房建设的审查、管理和服务等工作。村民会议可以制定有关村庄风貌、宅基地管理、农村住房纠纷化解等内容的村规民约。鼓励农村村民理事会对农村住房建设进行自治管理。

任何单位和个人都有遵守国土空间规划、土地管理、建筑管理相关法律、法规的义务，并有权对农村住房建设中的违法行为进行检举和控告。

县自然资源局、县农业农村局、县住房和城乡建设局和乡（镇）人民政府应当建立健全农村住房建设违法违规举报机制，公布举报电话、电子邮箱，设立举报信箱，及时发现、制止和查处违法违规建房行为。

本通知自 2023 年 3 月 1 日起施行。原《全南县农村宅基地审批及农民建房管控实施方案》（全农字〔2021〕11 号）同时废止。

- 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.农村宅基地和建房不予批准通知书（样式）  
7.农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表  
8.农村宅基地审批备案汇总表  
9.农村宅基地建房验收结果统计表  
10.农村宅基地审批流程图



全南县农业农村局



全南县自然资源局



全南县住房和城乡建设局

2023年4月11日

---

抄送：县水利局、县林业局、县乡村振兴局、县文广新旅局、县交通运输局、县生态环境局、县应急管理局、县财政局、县民政局、县气象局。

---

全南县农业农村局办公室

2023年4月11日印发

---

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 <sup>2</sup>		建筑面积	m <sup>2</sup>		权属证书号					
	现宅基地处置情况	1. 保留 ( m <sup>2</sup> ); 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 <sup>2</sup>			房基占地面积	m <sup>2</sup>						
	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 <sup>2</sup>		建筑层数	层					建筑高度	m	
相邻权利人意见:												
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）\_\_\_\_\_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. 建房时不形成高陡切坡（切坡高度不大于 10 米，切坡坡度不大于 45 度），若形成中低切坡则按专业技术单位意见在建房前先对切坡实施护坡工程；

3. 宅基地和建房申请经批准后，我将严格按照批复位置、面积和建筑风貌动工建设，在批准后\_\_\_\_\_月内建成并使用；

4. 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交由村集体经济组织重新安排使用。

5. 本人将严格按照规定建房，不会建设超高超大建筑。

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





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
批准有效期	自 年 月至 年 月
备注	

编 号 ：

农村宅基地和建房不予批准通知书（样式）

\*\*\*\*\*（申请人姓名）：

你因（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-----）申请在本乡（镇）-----村使用宅基地建房，经审核，因-----（写明依据理由）不符合审批条件，经研究决定，不予批准。

特此通知

\*\*\*\*乡（镇）人民政府（盖章）

年 月 日

编 号 ：

农村宅基地和建房不予批准通知书（样式）

\*\*\*\*\*（申请人姓名）：

你因（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-----）申请在本乡（镇）-----村使用宅基地建房，经审核，因-----（写明依据理由）不符合审批条件，经研究决定，不予批准。

特此通知

\*\*\*\*乡（镇）人民政府（盖章）

年 月 日

经办人：

批准人

## 附件 7

## 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 <sup>2</sup>	实用宅基地面积	m <sup>2</sup>
批准房基占地面积	m <sup>2</sup>	实际房基占地面积	m <sup>2</sup>
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		
建筑风貌完成情况	1. 符合要求 2. 不符合要求		
竣工平面简图 (标注长宽及四至)	经办人:		
验收单位意见	规划建设办公室意见:  (盖章) 经办人: 年 月 日	自然资源综合服务分中心意见:  (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			

## 农村宅基地审批备案汇总表

填报单位（盖章）：

年 月 日

序号	申请户主信息			家庭人口	宅基地用地面积(平方米)	申请时间	宗地位置(XX 乡 XX 村 XX 组)	申请理由	建设规模				农用地转用		规划许可		宅基地批准		备注	
	姓名	身份证号	电话						房基占地面积(平方米)	建筑层数	建筑高度(米)	建筑面积(平方米)	批号	批准时间	证号	审批时间	证号	发证时间		

附件 9

农村宅基地建房验收结果统计表

填报单位（盖章）：

年 月 日

序号	批准书号	批准日期	申请人	建房类型	建房面积 (m <sup>2</sup> )	验收日期	验收结果	备注

# 农村宅基地申请审批流程图

附件 10

