

# 西安市高陵区农村宅基地审批、管理、执法 具体操作办法（试行）

（征求意见稿）

## 第一章 总则

**第一条** 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》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《陕西省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》和《陕西省人民政府关于向乡镇政府和街道办事处下放部分县级行政执法权的决定》（陕政发〔2023〕9号）、《陕西省农业农村厅 陕西省自然资源厅 陕西省住房和城乡建设厅关于进一步加强农村宅基地和农民住宅建设管理的通知》（陕农发〔2023〕38号）、《西安市人民政府办公厅关于印发农村宅基地审批管理执法具体操作办法（试行）的通知》（市政办发〔2023〕27号）等法律法规和文件精神，为进一步加强全区农村宅基地审批管理、规范审批程序和用地建住宅行为，盘活农村闲置宅基地和闲置住宅，加大农村宅基地违法查处力度，按照“疏堵结合、批罚并举”的工作思路，聚焦保障居住、管住乱建、盘活闲置，严守土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损三条底线，结合我区实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于高陵区农村宅基地的审批、管理和执法工作。

**第三条** 本办法所称宅基地是指农村村民（指具有农村集体经济组织成员身份的人员，下同）经依法批准，用于建造住

宅及其附属设施的集体建设用地，包括主房、附属用房和庭院等用地，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。

**第四条** 农村宅基地依法属于农村村民集体所有，由村集体经济组织经营、管理，农村村民经依法批准后享有宅基地使用权，负有保护、管理和合理利用宅基地的义务。

**第五条** 农村宅基地的审批和管理要严格落实耕地保护制度，遵循一户一宅、集约节约、标准控制、依法审批等原则，坚持“土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损”三条底线。

**第六条** 农村村民建住宅应当遵守“八不准”规定：不准占用永久基本农田建房；不准强占多占耕地建房；不准买卖、流转耕地违法建房；不准在承包地上违法建房；不准巧立名目违法占用耕地建房；不准违反一户一宅规定占用耕地建房；不准非法出售占用耕地建的房屋；不准违法审批占用耕地建房。

**第七条** 各街道办事处负责本辖区农村村民宅基地的具体审批、农房建设统筹管理和监督工作。

## 第二章 宅基地规划管理和用途管制

**第八条** 资源规划高陵分局依据国家和省、市相关规定，指导各街道办事处编制村庄规划，为农村宅基地及农村村民住宅建设管理提供依据。要结合村庄分类，按照“集聚提升类、特色保护类村庄加快编制，城郊融合类村庄可纳入城镇控制性详细规划统筹编制，搬迁撤并类村庄原则上不单独编制”的要求，统筹考虑资源禀赋、发展潜力、生产生活习惯等因素，以

及农村村民住宅建设合理用地需求，加快推进全区村庄规划编制工作。到2025年底，完成全区应编实用性村庄规划编制工作，为农村村民住宅建设预留空间。

**第九条** 农村村民建住宅应当符合国土空间规划和村庄规划，优先利用原有农村宅基地和村内空闲地，不占或少占耕地，禁止占用永久基本农田。禁止在洪涝灾害、地质灾害危险区、公路红线控制区范围内新建村民住宅。涉及占用土地利用现状用途为农用地和未利用地的，应当先行办理农用地转用审批手续。

**第十条** 各街道办事处在审批农村村民住宅用地时，村庄规划已批准的，要严格落实。村庄规划暂未批准的，要统筹考虑宅基地规模和布局，与未来规划做好衔接。村民在村庄规划区内选址建设住宅的，应依规核发乡村建设规划许可证；尚未编制村庄规划的，可按照用途管制规则和建设管控要求，核发乡村建设规划许可证，注明建设管控要求和约束条件，规范村民住宅建设行为。

**第十一条** 城镇开发边界范围外，人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的村，在充分尊重农民意愿的基础上，可以通过村庄整治、废旧农村宅基地腾退等方式，保障农村村民实现户有所居。城镇开发边界范围内，严格控制新增宅基地建设住宅，在充分尊重农民意愿的基础上，可以通过多种方式满足农村村民的居住需要。

### **第三章 农村宅基地用地指标和面积标准**

**第十二条** 农村村民住宅建设用地所涉及的新增建设用地

年度计划指标实行单列，专项用于符合“一户一宅”和国土空间规划要求的农村村民住宅建设，单独组卷报批，实报实销。每年10月底前，由各街道办事处调查、统计辖区内年度新增农村村民住宅建设用地需求，报区农业农村和林业局汇总。区农业农村和林业局将全区年度新增农村村民住宅建设用地指标需求情况汇总后通报资源规划高陵分局。资源规划高陵分局会同区农业农村和林业局提出需要保障的农村村民住宅建设用地年度计划指标需求，经区政府审核同意后，报西安市自然资源和规划局、西安市农业农村局审查。

**第十三条** 农村村民占用农用地和未利用地建住宅时，办理农用地转用审批手续涉及的耕地开垦费列入本级年度财政预算，足额予以保障。

**第十四条** 根据《陕西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》规定：农村村民每户只能有一处宅基地，城市郊区、平原每户不超过一百三十三平方米（二分）；川地、塬地每户不超过二百平方米（三分）；山地、丘陵地每户不超过二百六十七平方米（四分）。综合国土调查、地形地貌等基础数据，结合本区域实际，确定高陵区农村宅基地面积标准不超过二百平方米（三分）。

#### 第四章 农村宅基地申请条件

**第十五条** 农村宅基地严格落实“一户一宅”的法律规定，农村村民符合下列条件之一的，可以户为单位申请宅基地：

（一）符合有关法律规定，因子女结婚等原因确需分户，而现有宅基地面积低于标准的；

(二)因发生或为防御自然灾害、新农村建设、规划调整需要搬迁的;

(三)因国家建设、公共设施和公共事业建设占用原宅基地,按规定应予宅基地安置的;

(四)符合政策规定迁入村集体经济组织落户为正式成员且在原籍没有宅基地的;

(五)法律法规规定的其他情形。

**第十六条** 农村集体经济组织或村民委员会应当保证至少有一个子女与其父母共同占用一处宅基地。夫妻双方属于不同农村集体经济组织成员的,应当结合实际生活居住情况,按照村规民约或当地风俗习惯,在其中一方所在集体申请宅基地。农村村民申请宅基地,有下列情形之一的,不予批准:

(一)不符合“一户一宅”或宅基地用地限额规定的;

(二)申请异地新建住宅但未签订退出原宅基地协议的;

(三)将宅基地使用权赠与、转让他人,或将地上房屋出卖、出租、赠与他人,再申请宅基地的;

(四)不符合国土空间规划、村庄规划的;

(五)不符合分户申请宅基地条件的;

(六)原有宅基地及住宅被征收,已依法进行补偿安置的;

(七)法律法规不予批准的其他情形。

## 第五章 农村宅基地审批程序

**第十七条** 农村村民申请和取得宅基地使用权建房的审批手续由各街道办事处审核批准,按“农户申请、村级审查、街办审批”的法定程序办理审批手续:

### (一) 农户申请。

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申请，并提交户口簿、身份证件、《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》（附件1）和《农村宅基地使用承诺书》（附件2）等相关材料。涉及建新拆旧的，需签订退出原宅基地协议。

### (二) 村级审查公示。

1. 村民小组初审公示。村民小组收到申请后，应当于5个工作日内提交村民小组会议讨论，对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等情况进行初审，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进行公示，公示期不少于7个自然日。公示无异议的，村民小组在《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》中签署意见并将农户申请、村民小组会议记录等材料交村集体经济组织或者村民委员会(以下简称村级组织)审查。

2. 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国土空间规划和村庄规划，是否征求了用地建房相邻权利人意见等，于5个工作日内完成审查，对审查通过的在《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》上签署意见，报送街道办事处。

3. 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。村级组织在收到申请后，应当于5个工作日内提交村民代表会议进行审查。审查通过的在本集体经济组织范围内公示，公示期不少于

7个自然日。公示无异议的，由村级组织签署意见后报送街道办事处。

### （三）街道办事处审批。

1. 公开审批制度。农村村民住宅用地，由各街道办事处审核批准。各街道办事处要依托街道政务中心等平台，设立农村宅基地审批和住宅建设受理窗口，建立“一个窗口对外受理、多部门内部联动运行”的联审联办机制，将职能职责、办理流程、申请要件等公开上墙，印制办事指南、提供农房设计图集和本地区农村建筑工匠名单，方便农民群众办事。

2. 联审内容。对于符合条件、材料完备的申请，各街道办事处应当及时受理，并在15个工作日内组织街道办事处内部承担农业农村、资源规划、住房建设等工作职能的相关机构完成现场勘察等联审工作。主要审查以下内容：承担农业农村工作职能的机构审查申请人是否符合条件、是否符合“一户一宅”要求、拟用地是否符合宅基地合理布局要求和面积标准、宅基地和建房申请是否经过审核公示等；承担资源规划工作职能的机构审查用地建房是否符合国土空间规划、村庄规划和用途管制等要求；承担住房建设工作职能的机构审查村民住宅设计是否符合施工安全规定，设计风貌和建筑风格是否与乡村环境相协调等；涉及交通、林业、水利、电力等部门职能的，各街道办事处要及时征求相关部门的意见。

3. 审核批准。农村村民使用宅基地建住宅的审批分为异址新建和原址翻建、改扩建两类。

异址新建审批：利用村内集体建设用地异址新建住宅的，

街道办事处在收到农村集体经济组织报送的农村村民异地新建住宅用地申请材料后，应按照规定组织联审。完成审查后，由各联审机构在《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》（附件3）中签署意见。街道办事处根据各机构联审结果进行审批，核发《乡村建设规划许可证》（附件4）和《农村宅基地批准书》（附件5）。

利用农用地或未利用地异地新建住宅的，应在符合村庄规划和用途管制前提下，结合市级下达年度总体新增指标规模，由各街道办事处按年度一次性打包组卷，向资源规划高陵分局申请办理农转用手续，经依法批准后按户逐宗审核批准宅基地，核发《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》。

**原址翻建和改扩建审批：**各街道办事处在收到农村集体经济组织报送的农村村民原址翻建或改扩建住宅用地申请材料后，应按照规定组织联审。完成审查后，由各联审机构在农村宅基地和建房（规划许可）审批表中签署意见。街道办事处根据各机构联审结果进行审批，核发《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》。

各街道办事处要建立宅基地用地建房审批管理台账，有关材料归档留存，并及时将审批情况按季度报送区农业农村和林业局、资源规划高陵分局、区住房和城乡建设局等部门备案。

## 第六章 宅基地资格权认定管理

**第十八条** 宅基地资格权认定管理工作参照《西安市高陵区农村集体经济组织成员登记备案管理办法》和《西安市高陵区农村宅基地资格权认定暂行办法》执行，区农业农村和林业

局、区农村经济经营服务中心负责业务指导。

## 第七章 农村村民住宅建设全程管理

**第十九条** 农村村民建住宅需按照丈量批放、施工建设、竣工验收、办理不动产登记等程序依次进行。

### （一）宅基地丈量批放。

农村村民只能在批准的宅基地位置、面积和四至范围内按照规划许可建造住宅及其附属设施。建房基底面积与宅基地面积比例适当，预留空间能够满足日常生活需要。房屋四至（含滴水）垂直下落投影、台阶均应控制在宅基地范围内。

经批准建房的农户应当在开工前向街道办事处申请现场划定宅基地用地范围，街道办事处应当自受理申请之日起10个工作日内组织有关工作人员实地丈量批放宅基地，确定坐落、四至、界址等，明确建设要求。宅基地未经街道办事处丈量批放，不得开工。

经街道办事处批准后的宅基地，两年内必须开展建设，未开展建设或未按照规定用途使用宅基地的，由村级组织报请街道办事处收回宅基地使用权。农村村民经批准另址建设住宅的，在新住宅建成后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，并由村集体收回原宅基地。

### （二）住宅施工建设。

村民建设住宅，可委托有资质的建设工程设计单位出具施工图，也可委托具有建筑、结构专业中级以上职称的设计人员设计出具施工图，或者在选用各级住房建设部门免费提供的农村住房建设通用图集作为设计方案的基础上，委托前述设计单

位或设计人员设计出具施工图。村民异址新建、原址翻建和改扩建跨度超过九米或者两层以上(不含两层)住宅的施工工程，必须由具有相应施工资质的施工单位承担。村民住宅建设应尊重村庄原有肌理和格局，保护村庄风貌的整体性和地域特色，建筑高度、体量、材料、色彩应与周边环境相协调。

街道办事处应当组织技术服务机构或专业技术人员，对农村住宅建设的地基基础、主体结构、屋顶防水等重要部位和安拆模板、搭拆脚手架、安全用火用电设施布置等进行监督检查和技术指导，形成质量安全检查记录。住房建设部门应当对村民住宅风貌管控、设计和施工提供技术指导。

### （三）住宅竣工验收。

农村住宅竣工后，农户应提请街道办事处进行竣工验收。街道办事处收到验收申请后，应于5个工作日内组织相关机构到场检查是否按照批准用地面积、四至边界等要求使用宅基地，是否按照批准的建筑面积、层高、风貌等要求建设住宅，房屋质量、抗震、消防是否满足要求。农户委托设计、监理的，设计、监理单位或者人员也应当参加竣工验收。参加验收的部门和设计、施工、监理人员及建房村民应当签署竣工验收意见。农村住宅经验收合格的，方可交付使用。街道办事处出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》（附件6），并报送区农业农村和林业局、资源规划高陵分局、区住房和建设局等部门备案。

### （四）依法申请办理不动产登记。

1. 村民异址新建、原址翻建和改扩建的住宅，通过街道办

事处验收后，应及时向不动产登记机构申请办理不动产登记。对于符合登记要求的，需进行公告，公告应当在不动产登记机构门户网站以及不动产所在地等指定场所进行，公告期不少于15个工作日。公告期满无异议或者异议不成立的，应当及时记载于不动产登记簿。对于申请材料完备的，不动产登记机构应自公告期满之日起5个工作日内完成登记，并将不动产权证书发放给农户。依法应当公告、实地查看的，公告、实地查看时间不计入办理登记时间。农户申请办理不动产登记时，登记机构应对户口簿原件、户主及申请人身份证件原件进行现场核验，需要提交的材料如下：

- (1) 不动产登记申请书；
- (2) 申请人身份证件和户口簿；
- (3) 《农村宅基地批准书》《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》或在本办法印发前的审批文件；
- (4) 权籍调查表、宗地图、房屋平面图以及宗地界址点坐标等有关不动产界址、面积等材料；
- (5) 其他必要材料。

2. 村民原有宅基地办理不动产登记，资源规划高陵分局要按照依法登记、应登尽登、先易后难的原则，分类推进房地一体宅基地确权登记颁证工作，对权属来源合法、四至清晰无争议、符合规划要求，具备申请登记条件的宅基地进行登记颁证。2024年底达到40%，2025年底达到60%，2026年底达到80%，2027年底基本实现农村房地一体宅基地确权登记颁证全覆盖。

## 第八章 宅基地纠纷调处

**第二十条** 对于资格权类纠纷，由所在村组先行调解，所在街道办事处负责调处，区农业农村和林业局、区农村经济经营服务中心负责政策解释；权属登记类纠纷，由资源规划高陵分局负责调处，区农业农村和林业局和所在街道办事处予以配合；属于申请审批类纠纷，由所在街道办事处负责调处。

## 第九章 闲置宅基地和住宅盘活利用

**第二十一条** 鼓励多元利用。在落实户有所居、保障本村村民居住需求的前提下，引导和鼓励村集体经济组织及其成员通过自主经营、合作、出租等方式盘活利用闲置宅基地和闲置住宅，依法依规发展休闲农业、乡村旅游、餐饮民宿、文化体验、创意办公、电子商务等新产业新业态，以及农产品冷链、初加工、仓储等一二三产业融合项目。

**第二十二条** 依法规范盘活利用行为。盘活利用闲置宅基地和闲置住宅应在村民合法宅基地和宅基地上的住宅进行，原则上应已办理宅基地使用权及房屋所有权登记。盘活利用的闲置宅基地和闲置住宅要符合国土空间规划、村庄规划，产权归属清晰、使用权未抵押、现状经村集体经济组织认可等。城镇居民、工商资本等租赁村民闲置住宅的，租赁合同的期限不得超过20年，合同到期后，双方可以另行约定。由闲置住宅转为经营用途的，房屋所有权人或经营人应在开业前委托专业机构进行房屋安全鉴定，并报街道办事处备案。严禁城镇居民、工商资本借盘活利用之名下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆，或违法违规圈占、买卖宅基地。

**第二十三条** 探索建立自愿有偿退出和转让机制。鼓励进城落户及因继承、赠与形成“一户多宅”的村民，自愿有偿退出闲置宅基地，具体房屋补偿标准由本集体经济组织民主决策确定。鼓励和引导村民在征得村集体经济组织同意的前提下，向本集体经济组织内部符合宅基地申请条件的村民转让宅基地，探索通过制定示范合同等方式，规范引导转让行为。转让合同生效后双方应及时办理宅基地使用权变更手续。

## 第十章 农村宅基地信息化管理

**第二十四条** 区农村经济经营服务中心负责全区宅基地基础信息系统日常管理工作，建立宅基地基础信息定期更新和定期调度制度，维护好包含宅基地权利人、地类、四至方位、宗地面积、农房建筑面积以及审批、流转、执法等信息在内的农村宅基地基础信息数据库；指导各街道办事处做好农村宅基地管理信息系统的应用；加强农村宅基地数字化管理服务系统增量开发和迭代升级，以数字化建设赋能农村宅基地管理工作。

## 第十一章 宅基地执法和日常监管

**第二十五条** 按照《陕西省人民政府关于向乡镇政府和街道办事处下放部分县级行政执法权的决定》(陕政发〔2023〕9号)和《西安市人民政府办公厅关于印发农村宅基地审批、管理、执法具体操作办法（试行）的通知》(市政办发〔2023〕27号)要求，将农村宅基地执法权下放至各街道办事处具体行使。各街道办事处要及时更新执法事项清单并在区政府门户网站依法进行公示。

**第二十六条** 街道办事处负责对辖区内农村宅基地及农民

住宅建设管理工作负主要责任，组织村庄规划编制，合理安排宅基地用地，闲置宅基地和闲置住宅盘活利用管理，宅基地及建住宅审批，宅基地建住宅的施工监管、指导和服务，违法违规建住宅的制止和查处等。探索建立农村宅基地及住宅建设统一管理机制，建立联审联办制度。开展宅基地及建房动态巡查，及时发现和处置各类违法违规行为。

**第二十七条** 村级组织要依法完善宅基地村民自治管理程序，强化村规民约的监督约束作用。具体负责本村宅基地及建住宅的申请核实、施工管理、宅基地用地调整、超占面积处置、退出处置、纠纷调解、宅基地违法用地的劝阻和报告及开展闲置宅基地和闲置住宅盘活利用等工作。村级组织应当履行宅基地所有权人职责，规范管理和合理利用宅基地，充分发挥村级宅基地协管员作用，将宅基地纳入网格化管理。及时发现、制止本辖区内各类违法违规占地建房行为，并及时向街道办事处报告。

## 第十二章 执法职责和流程

### **第二十八条 执法职责。**

(一)区农业农村和林业局负责指导全区农村宅基地执法工作，查处区域内跨街道及上级交办的重大宅基地违法案件。

(二)资源规划高陵分局配合区农业农村和林业局和各街道办事处开展农村宅基地违法查处工作，提供执法取证过程中需要的土地地类和规划认定等相关资料。

(三)各街道办事处具体负责辖区内宅基地违法查处工作，及时制止、纠正违法行为。

## **第二十九条 执法流程。**

执法工作按照核查与立案、调查取证、违法事实认定、告知、听证、重大执法决定法制审核、集体讨论、做出处罚决定、送达和执行、移送、结案、案卷归档等流程进行。

## **第十三章 部门职责**

**第三十条** 区农业农村和林业局、区农村经济经营服务中心按照各自职责做好农村宅基地改革和管理有关工作，指导宅基地分配、使用、流转，违法用地查处，闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作，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资源规划高陵分局。

资源规划高陵分局负责国土空间规划、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农村宅基地用地规模和布局，满足农户合理的宅基地需求，依法办理农用地转用审批、规划许可、农村宅基地和房屋不动产登记等手续。

区住房和城乡建设局负责指导农村住宅建设，对农村住宅施工质量和安全进行监管，引导乡村建设风貌提升，编印并推广农村住房建设通用图集，开展村镇建设管理人员和乡村建筑工匠培训。

交通、水利、电力等有关部门按照各自职责做好农村宅基地和农民建住宅管理有关工作。

区农业农村和林业局、资源规划高陵分局、区住房和城乡建设局等部门要指导各街道办事处通过政府网站及其他形

式，主动公开宅基地管理、村民住宅建设的相关政策规定，加强法律法规和政策的宣传解读，提高村民依法依规用地建房和保护耕地的意识，建立“疏堵结合”的长效管理机制。

## 第十四章 附则

**第三十一条** 本办法由区农业农村和林业局、资源规划高陵分局、区农村经济经营服务中心、区住房和城乡建设局按照各自职责负责解释。

**第三十二条** 本办法自印发之日起施行。

- 附件：1. 农村宅基地和建房（规划许可）申请表（样式）  
2. 农村宅基地使用承诺书（样式）  
3. 农村宅基地和建房（规划许可）审批表（样式）  
4. 乡村建设规划许可证（样式）  
5. 农村宅基地批准书（样式）  
6. 农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表（样式）  
7. 农村宅基地审批流程示意图  
8. 农村宅基地执法流程

附件1：

农村宅基地和建房（规划许可）申请表（样式）

申请户	姓名		性别		年龄		联系电话		
主信息	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			
现宅基地及住房情况	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.异地新建			
		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、其他_____)							
	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								
	是否有住房建设设计图 : 1.是    2.否				是否采用住建部门提供的图集 : 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（样式）**

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\_\_\_\_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，按照设计图施工，在批准后\_\_\_\_月内建成并使用。

3. 新住房建设完成后应拆旧的，按照规定\_\_\_\_日内拆除旧房，原有宅基地交由农村集体经济组织安排使用。

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：

农村宅基地和建房（规划许可）审批表（样式）

申请户 主信息	姓名	性别	身份证号		家庭住址		申请理由
拟申请 宅基地 及建房 ( 规划 许可 )	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、其他_____ )						
情况	住房建筑面积	m <sup>2</sup>	建筑层数及高度	层 米	外观风貌		

街道资源规划机构审查意见	(盖章) 负责人： 年 月 日
街道农业农村机构审查意见	(盖章) 负责人： 年 月 日
街道住房建设机构审查意见	(盖章) 负责人： 年 月 日
街道其他部门审查意见	(盖章) 负责人： 年 月 日

街道办  
事处审  
核批准  
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：图中需载明宅基地具体位置、长宽、四至，并表明与永久性参照物的具体距离。

附件 4:

乡村建设规划许可证（样式）

<p>中华人民共和国 乡村建设规划许可证（样式） 街字第_____号</p> <p>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。</p> <p>发证机关 日期</p>	<table border="1"><tr><td>建设单位(个人)</td><td></td></tr><tr><td>建设项目名称</td><td></td></tr><tr><td>建设位置</td><td></td></tr><tr><td>建设规模</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">附图及附件名称</td></tr></table> <p>遵守事项</p> <p>一、本证是经自然资源主管部门依法审核，在街、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，但未取得本证或违法本证规定的，均属违法行为。</p>	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	
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											

附件 5:

农村宅基地批准书（样式）

农宅字\_\_\_\_\_号

农村宅基地批准书（存根）

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，特发此证。	
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		

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		
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》（详见民政部网址 [www.mca.gov.cn](http://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. 批准书有效期限：自宅基地申请批准后两年内农户必须开工建设。

附件 6:

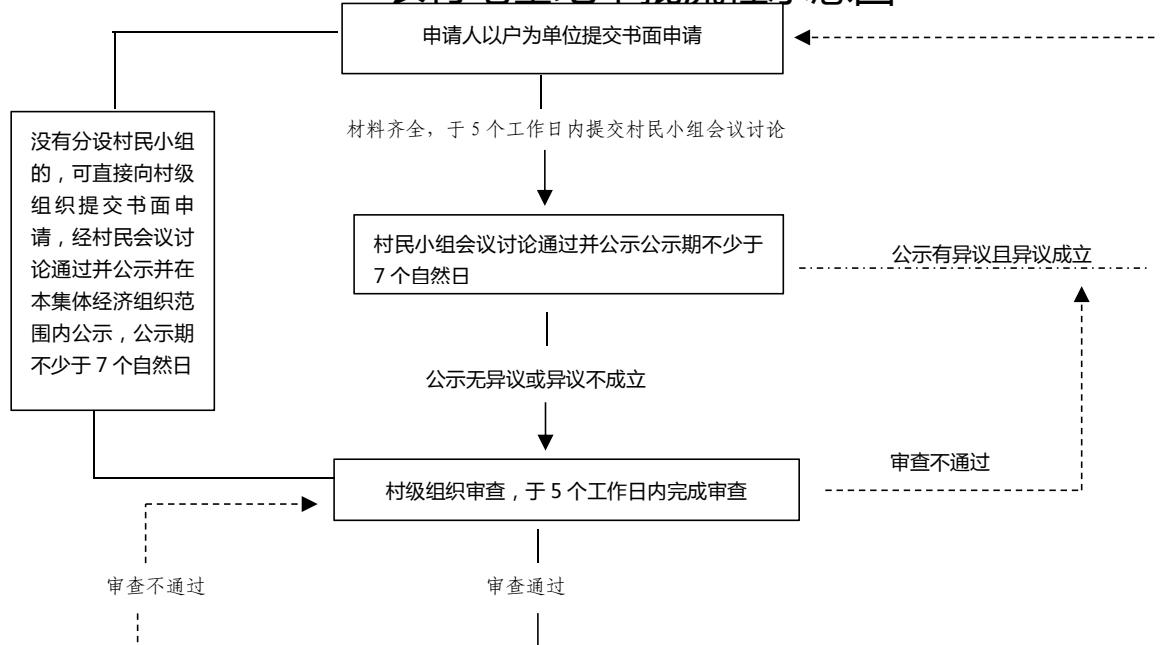
农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表（样式）

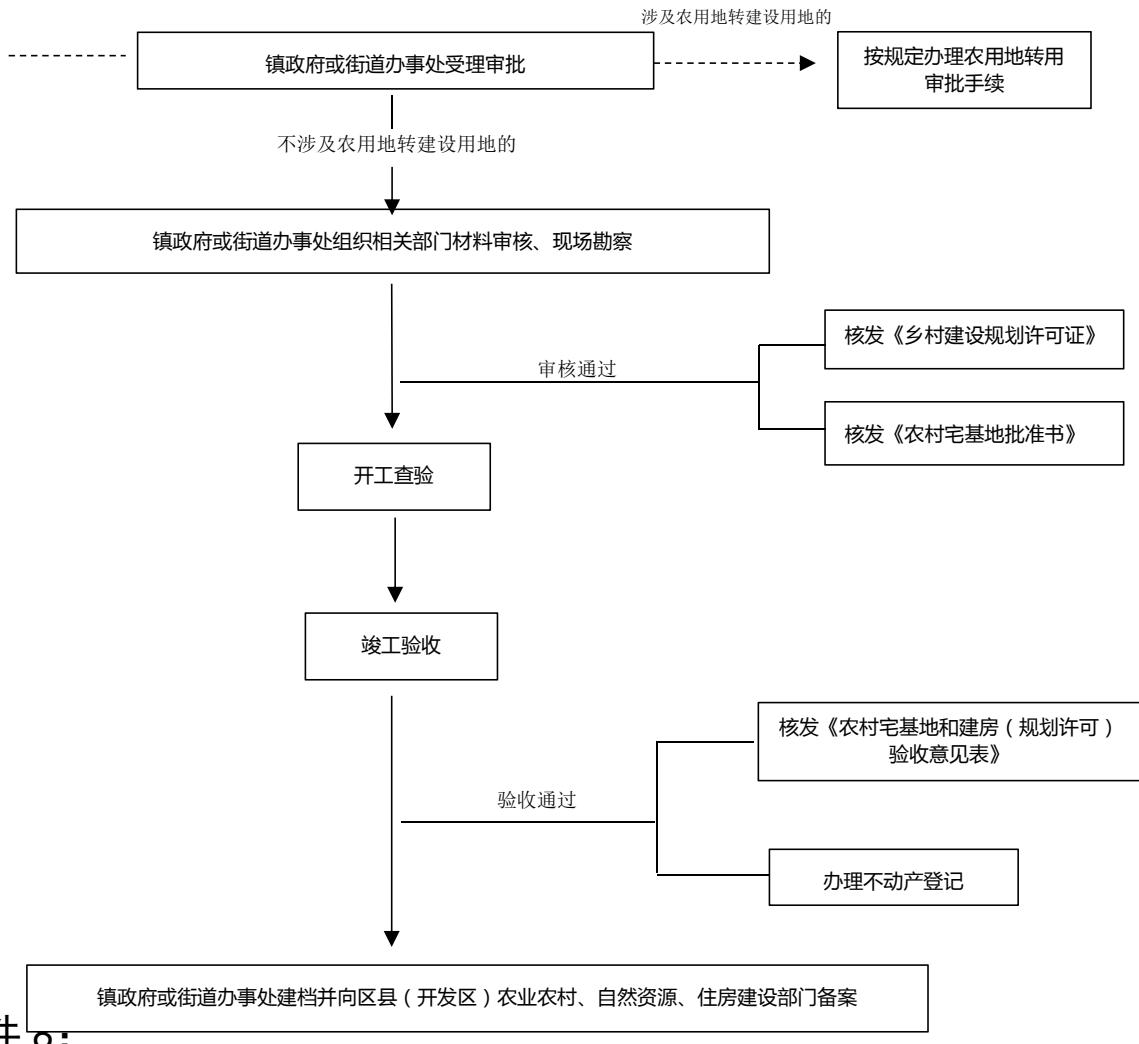
申请人	身份证号			
乡村建设规划许可证号				
农村宅基地批准书号				
开工日期		竣工日期		
批准宅基地面积 m <sup>2</sup>		实用宅基地面积 m <sup>2</sup>		
批准房基占地面积 m <sup>2</sup>		实际房基占地面积 m <sup>2</sup>		
批建层数/高度 层/米		竣工层数/高度 层/米		
拆除旧房还宅基地情况 1.不属于 2.属于，已落实 3.属于，尚未落实				
竣工平面简图 (标注长宽及四至)				
经办人：	年 月 日			
验收单位意见	街办农业农村机构意见： 见：	街办资源规划机构意见： 见：	街办住房建设机构意见： 见：	街办其他机构意见：

	( 盖章 ) 经办人： 年 月 日			
街办验 收意见	( 盖章 ) 负责人： 年 月 日			
备注				

#### 附件 7：

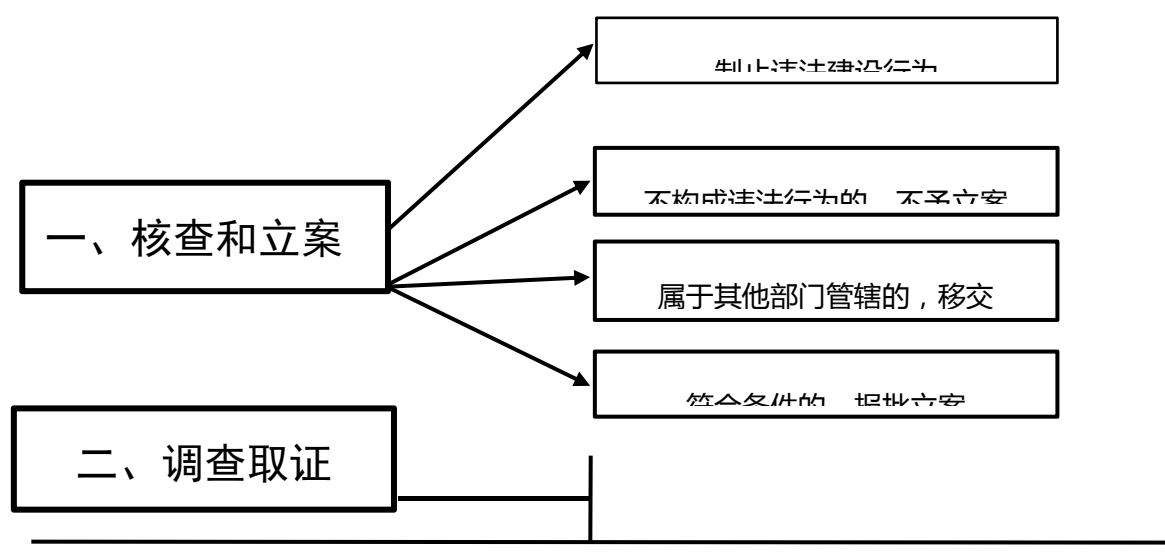
#### 农村宅基地审批流程示意图

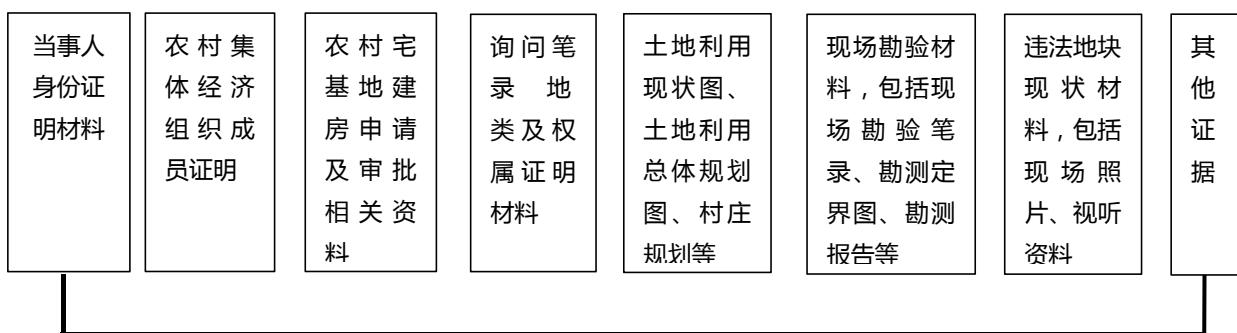




**附件：**

### 农村宅基地执法流程图





### 三、事实认定

(续下页)

违法主体认定：违法主体是农村村民还是其他建设主体。

违法用地占用地类认定：判定违法用地占用地类，应当将违法用地的界址范围或者勘测定界坐标数据套合到违法用地行为发生时最新或者上一年度土地利用现状图或者土地利用现状数据库及国家永久基本农田数据库上，对照标示的现状地类进行判定。违法用地发生时，该用地已经批准转为建设用地的，应当按照建设用地判定。可以委托有资质的第三方机构或自然资源部门进行认定。

是否符合土地利用总体规划的认定：判定违法用地是否符合土地利用总体规划，应当将违法用地的界址范围（或者界址坐标）与违法用地行为发生时镇（街道）土地利用总体规划纸质图件（或者数据库矢量图件）套合比对，对照，将项目名称与土地利用总体规划文本对照。与镇（街道）土地利用总体规划纸质图件（或者数据库矢量图件）进行套合比对，违法用地位于规划城乡建设允许建设区或属于规划建设用地地类的，应当判定为符合土地利用总体规划；与镇（街道）土地利用总体规划纸质图件（或者数据库矢量图件）进行对照，违法用地位于土地利用总体规划确定的交通廊道内、独立工矿用地区域的，应当判定为符合土地利用总体规划；与土地利用总体规划文本进行对照，用地项目已列入土地利用总体规划重点建设项目清单的，应当判定为符合土地利用总体规划。在作出处罚决定前，土地利用总体规划依法作出了重大调整，违法用地的规划土地用途发生重大变更的，可以按照从轻原则判定是否符合土地利用总体规划。可以委托有资质的第三方机构或自然资源部门进行认定。

(接上页)

### 四、告知

调查取证结束后，执法人员提出处理意见，经负责人审批同意，制作《行政处罚事先告知书》送达当事人，告知当事人拟作出行政处罚内容及事实、理由、依据，并告知当事人依法享有的陈述、申辩、要求听证等权利。并告知当事人可以在收到告知书之日起三日内进行陈述、申辩。符合听证条件的，应当告知当事人可以在收到告知书之日起五日内提出听证申请。当事人无正当理由逾期提出陈述、申辩或者听证申请的，视为放弃上述权利。

### 五、听证

当事人要求听证的，应当按照《中华人民共和国行政处罚法》有关规定组织听证。

### 六、重大执法决定法制审核

有下列情形之一，在执法部门负责人作出行政处罚决定前，应当进行法制审核；未经法制审核或者审核未通过的，执法部门不得作出决定：(1)涉及重大公共利益的；(2)直接关系当事人或者第三人重大权益，经过听证程序的；(3)案件情况疑难复杂、涉及多个法律关系的；(4)法律、法规规定应当进行法制审核的其他情形。法制审核工作由执法部门法制机构负责；未设置法制机构的，由执法部门确定的承担法制审核工作的其他机构或者专门人员负责。案件查办人员不得同时作为该案件的法制审核人员。执法部门中初次从事法制审核的人员，应当通过国家统一法律职业资格考试取得法律职业资格。

### 七、集体讨论

有下列情形之一，应当由执法部门负责人集体讨论决定：(1)符合的听证条件，且申请人申请听证的案件；(2)案情复杂或者有重大社会影响的案件；(3)有重大违法行为需要给予较重行政处罚的案件；(4)执法部门负责人认为应当提交集体讨论的其他案件。

