中江县农村宅基地审批和住房建设

管理实施细则（试行）

1. 总则

**第一条** 为加强我县农村宅基地审批及住房建设管理，合理利用土地资源，维护村民的合法权益，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》《四川省〈中华人民共和国土地管理法〉实施办法》《四川省农村住房建设管理办法》《中央农办 农业农村部关于进一步加强农村宅基地管理的通知》《自然资源部 农业农村部关于保障农村村民住宅建设合理用地的通知》《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》《四川省农业农村厅 四川省自然资源厅 四川省住房和城乡建设厅关于规范农村宅基地审批和住房建设管理的通知》《四川规范农村宅基地范围及面积标准》等法律法规、文件的规定，结合我县实际，制定本实施细则。

**第二条** 本实施细则所称“农村村民”是指所在地集体经济组织成员；“农村宅基地”是指农村村民用于建造住宅及其附属设施的集体建设用地，包括住房、附属用房和庭院等用地；“宅基地面积”是指住宅建筑物、构筑物垂直投影范围内的占地面积。

**第三条** 中江县行政辖区范围内的农村宅基地审批和住房建设管理（包括原址新建、原址改扩建和异址新建），遵守本实施细则有关规定。

1. 职能职责

**第四条** 县农业农村局负责指导县域内农村宅基地住房建设的审批工作；负责建立完善宅基地分配、使用、流转等管理制度；负责指导用地标准、合理布局和闲置利用；负责农村宅基地现状和需求情况统计调查；参与编制国土空间规划和村规划。内设机构农村合作经济与集体土地管理股承担本单位该项工作的牵头工作，负责日常工作。

**第五条** 县自然资源局负责全县国土空间规划、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，保障农宅新增建设用地指标，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，指导宅基地相关联审工作。内设机构耕保股承担本单位该项工作的牵头工作，负责日常工作。

**第六条** 县住建局负责指导农村住房建设和房屋安全质量验收，完善农房建设有关标准和规范，提供符合当地需求的农房设计图集，加强农房风貌管控和农村建筑工匠管理。

**第七条** 乡镇人民政府负责本辖区内农村宅基地建设的审批工作，建立“一个窗口对外受理、多部门内部联动运行”的制度。宅基地审批工作由乡镇人民政府确定牵头分管领导和具体部门（宅基地审批管理部门），乡镇乡村振兴中心、自然资源和村镇办、国土所等相关部门要参与宅基地联审联办。同时接受县农业农村局、县自然资源局和县住房和城乡建设局的业务指导。要按照方便农民群众办事，加强事中事后监管的要求，做到申请要件公开、办理流程公开、办理结果公开。本着“谁审批、谁负责”的原则，对农民用地建房进行统筹管理和全过程监管，妥善调处各类矛盾纠纷，及时发现、制止、处置各类违法行为。

**第八条** 村民委员会或村集体经济组织（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，负责协助乡镇审核申请人的申报情况；负责督导申请人按批准的面积、户型、朝向、色彩等开展建房；负责本辖区内违规建房、乱搭乱建的巡查工作。

**第九条** 县行政审批局、县交通局、县水利局、中江生态环境局、县文旅局、县执法局等县级有关部门按各自职责积极配合做好农村宅基地审批和住房建设监管工作。

1. 申请条件

**第十条** 农村村民符合下列条件之一的，可以户为单位申请宅基地和建房：

（一）无宅基地的（户籍在当地，未使用或未占用宅基地权益）；

（二）因子女结婚等原因确需分户而现有宅基地面积低于分户标准的；

（三）现住房影响乡镇、村建设规划、重大工程建设，需搬迁重建的；

（四）符合政策规定迁入村集体组织落户为正式成员且在原籍没有宅基地或自愿退还原有宅基地复垦的；

（五）因自然灾害损毁或避让地质灾害搬迁的；

（六）法律法规和政策规定的其他情形。

**第十一条** 有下列情形之一的，申请宅基地和建房不予批准：

（一）除实施国土空间规划进行村庄、集镇改造等国家和省规定的情形外，宅基地面积已达到规定标准，再申请新宅基地的；

（二）出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的；

（三）原有农宅因国家征地拆迁已获得补偿安置的；

（四）依法以继承、受赠或其他方式获得集体经济组织内房屋，且面积已达到规定标准的；

（三）以所有家庭成员作为一户申请批准宅基地后，不具备分户条件而以分户为由申请宅基地的；

（四）法律法规规定的不符合申请宅基地条件的其他情形。

**第十二条** 宅基地申请标准。丘陵地区每人住房不超过40平方米，住房、附属用房和庭院用地总面积为每人不超过70平方米。3人以下的户按3人计算，4人的户按4人计算，5人以上的户按5人计算。

新建（改建、扩建、翻建）住房、附属用房、庭院均不占用耕地的，在宅基地总面积标准内，住房用地面积可适当增加，增加部分每户不超过30平方米。

新标准自本细则生效之日起执行，之前仍按照江府办发〔2021〕20号规定标准执行。

1. 审批程序

**第十三条** 农村宅基地审批和住房建设管理审查程序：

（一）村民申请。符合条件的农户，以户为单位向所在村民小组提出建房书面申请。申请须载明：申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积、外观风貌和户型选择等内容，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）和提交户主身份证复印件、户口本复印件等相关申请要件。

（二）村、组初审。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，村级组织在5个工作日内完成审查并签署审查意见报乡镇政府。村级组织审查并对其负责的有：提交的材料是否真实有效，申请人条件是否符合申请用地建房，拟建房的选址是否符合规划、是否在住建、交通等部门的负面清单范围外、是否占用基本农田，拟建房的面积是否符合要求，是否征求了用地建房相邻权利人意见等。

（三）乡镇政府审批。乡镇人民政府政务服务中心窗口受理接件后，即刻转由乡镇农村宅基地管理部门牵头，国土所、自然资源和村镇建设管理办公室、乡村振兴中心启动联合审查，7个工作日内完成联审并签署审查综合意见报乡镇政府，乡镇政府研究审议后5个工作日内下达批复，批复内容明确用地红线和面积，建房的图形、朝向和外观风貌（含色彩）及其他需要在批复中明确的。乡镇审查并对其负责的有：申请人条件是否符合、拟用地是否符合宅基地布局要求和面积标准、拟建农房的设计或选用图集是否符合要求、拟建房的朝向和外观风貌（含色彩）是否与周边契合、村组的审核公示等流程是否规范；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，是否依法办理农用地转用审批手续，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，是否按有关要求办理规划许可。涉及交通、公安、林业、水利、电力等方面的，乡镇农村宅基地管理部门按需要同步征求有关部门意见，相关部门在联审的7个工作日内作出书面回复。

经乡镇政府审批合格的，由乡镇政府一并核发《乡村建设规划许可证》（附件4）和《农村宅基地批准书》（附件5)，并通知村级组织将审批结果在申请人所在村民小组张榜公布。从乡镇政府接件到核发许可证、批准书，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。

（四）县级部门备案。乡镇要建立农村宅基地审批管理台账（附件7），有关资料归档留存，每季度末将农村宅基地审批管理台账和农村宅基地审批备案表（附件8）报县农业农村局、县自然资源局、县住房和城乡建设局备案。

1. 建房管理

**第十四条** 农村住房建设可以采取统一规划建设、村民联合建设、村民自主建设等方式。

**第十五条** 严格建房全过程管理，全面落实“四到场”要求。规划选址到场，乡镇便民服务中心窗口接到宅基地和建房（规划许可）申请后，农村宅基地管理部门负责组织国土所、自然资源和村镇建设管理办公室、乡村振兴服务中心及其他有关部门开展实地审核。开工放样到场，经批准用地建房的农户，开工前向乡镇政府申请划定宅基地用地范围，乡镇政府在收到申请5个工作日内由农村宅基地管理部门负责组织国土所、自然资源和村镇建设管理办公室、乡村振兴服务中心及其他有关部门到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，并明确告知村民、承建者应遵守的事项。基础验槽到场，农户在住宅建设工程基槽清理完毕立模前，向乡镇政府申请基础验槽，乡镇政府在收到申请5个工作日内由农村宅基地管理部门负责组织国土所、自然资源和村镇建设管理办公室、乡村振兴服务中心及其他有关部门到现场进行查验。按照规划许可、批准书、放样情况等核对房屋基底面积、房屋位置、用地范围等，对存在移位、超面积的，应责令农户限期整改，整改完成后应重新组织验线，合格后方可继续施工，对存在问题而农户逾期拒不整改的，上报乡镇人民政府依法及时处置。建成验收到场，农户建房完工后2个月内到乡镇政府申请验收，乡镇政府在收到申请10个工作日内由农村宅基地管理部门负责组织国土所、自然资源和村镇建设管理办公室、乡村振兴服务中心及其他有关部门到现场进行验收，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，是否符合四川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）。

**第十六条** 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，2年内未启动实质性建设的，用地建房的批准作废，村级组织收回宅基地，待再启动建设时按新规定新要求重新审批。住宅建成验收后，严格按照建新拆旧要求，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，同时可依法依规向不动产登记部门申请办理不动产登记。

**第十七条** 村民新建、改建住宅达到下列条件之一的，应当委托建筑施工企业、劳务分包企业承担施工，并向乡镇人民政府申报，纳入工程质量监督：

（一）3层及以上的；

（二）建筑面积300平方米及以上的；

（三）6米跨度及以上的。

**第十八条** 农村住房建设应当选择满足技能要求的农村建筑施工人员或有资质的建筑施工企业施工。但个人不得承揽3层及以上、建筑面积300平方米及以上或者跨度6米及以上的农村住房建设。受村民委托的农村建筑施工人员或者施工企业必须严格按图施工，落实抗震设防措施，形成施工记录，作为竣工验收的主要依据，对承担的农村住房建设施工作业安全与质量安全负责。

**第十九条** 乡镇和村级组织应当指导、监督建房村民与承揽人签订施工合同，明确质量安全责任、质量保证期限和双方权利义务。建房村民与承揽人应当在施工合同中约定并明确农村住房竣工验收后的保修期限和责任。承揽人为施工单位的，应当执行国家住宅建筑保修期限的相关规定。承揽人应在开工放样、基础验槽、建成验收环节主动向乡镇农村宅基地管理部门申请到场核查；承揽人按照县级主管部门相关要求严格管理。

**第二十条** 县农业农村局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。对工作中履职不力的单位、个人要严肃追责问责。

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，尤其对已开工、在建设的农房开展巡查，发现未按批复建设的要及时纠正并上报乡镇政府，情节严重的按相关规定严肃处理。

探索将未批先建、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，并依法依规予以惩戒和查处。

**第二十一条** 各乡镇实行“一户一档”制度，切实规范农村住宅用地建房档案管理，确保归档资料齐全完整。归档资料包括：书面申请书；农村宅基地使用承诺书；申请人身份证、户口簿；村民小组会议记录、村民小组公示申请资料照片；农户符合要求的农村住房建设方案图；农村宅基地和建房（规划许可）申请表；农村宅基地和建房（规划许可）审批表；县政府农用地转用批示文件（涉及占用农用地的）；《农村宅基地批准书》存根和复印件；《乡村建设规划许可证》复印件；村民小组公示审批结果照片；农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表；（安全责任告知书；房屋修建承包合同；工匠资质证书复印件）耕地占用税征税凭证；农村宅基地和建房（规划许可及竣工）验收意见表；建房管理“四到场”照片；其他相关证明材料等。每年度将上一年度农村建房档案资料电子版上交至县农业农村局备案。

第六章 保障措施

**第二十一条** 按照县级主导、乡镇主责、村级主体的要求，县级相关部门、乡镇政府、村级组织要建立健全农村宅基地管理机制，依法履行职责。县农业农村局、县自然资源局、县住建局等部门要主动入位，对乡镇、村组的从业人员开展年度培训，指导和督促基层开展工作，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。

**第二十二条** 乡镇政府要履行好农村宅基地属地管理责任，严格实行党政同责，乡镇党委、政府主要领导为第一责任人，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。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。要加快信息化建设，逐步实现宅基地用地和建房规划许可数字化管理。

**第二十三条** 农村宅基地审批管理工作纳入县政府重点工作督查考核，纳入耕地保护、粮食安全、乡村振兴实绩考核范围，建立红黄牌制度，对农村乱占耕地建房预防和整治整改工作实行亮牌制度，亮一次黄牌扣年终目标考核分0.5分，由县主管或分管领导约谈乡镇党委书记，两次黄牌变成红牌，扣年终目标考核分2分，乡镇党委政府向县委县政府述职。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。

第七章 附则

**第二十四条** 本实施细则由县农业农村局、县自然资源局、县住建局负责解释。

**第二十五条 法律法规**及技术规范另有规定的，从其规定。

**第二十六条** 本实施细则自公布之日起施行，有效期五年。

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（规划许可及竣工）验收意见表

7. 乡镇农村宅基地审批和住房建设管理台账

8.农村宅基地审批备案表

9. 宅基地规划选址说明

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 | | |
|  | |  | | |  | | | | | |  | | | | |  | | |
|  | |  | | |  | | | | | |  | | | | |  | | |
|  | |  | | |  | | | | | |  | | | | |  | | |
|  | |  | | |  | | | | | |  | | | | |  | | |
|  | |  | | |  | | | | | |  | | | | |  | | |
|  | |  | | |  | | | | | |  | | | | |  | | |
| 现宅基地及住房情况 | 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 | | m |
| 是否征求相邻权利人意见： □1.是 □2.否 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 是否有房建设计图：□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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

**说明：住房外观风貌等设计图作为附图，与申请表一并报送。**

附件2

农村宅基地使用承诺书

因（分户新建住房；按照规划迁址新建住房；原址改、扩、翻建住房；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.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24月内建成并使用；

3.新住房建设完成后应拆旧的，按照规定90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

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 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 | | 高度 | m | 外观风貌 |  |
| 乡镇片区国土所意见 | | （盖 章）  负责人： 年 月 日 | | | | | | | | | |
| 乡镇自然资源和村镇建设管理办公室或其他部门意见 | | （盖 章）  负责人： 年 月 日 | | | | | | | | | |
| 乡镇乡村振兴服务中心审查意见 | | （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 | | | | | | | | | |
| 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。** | | | | | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | **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。** |

|  |
| --- |
| 中华人民共和国  **乡村建设规划许可证**  镇（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 |

附件4

附件5

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

农村宅基地批准书 **农村宅基地批准书**（存根）

**江农宅字〔202 〕□□□□□□□□□□□□□□□□号 江农宅字〔202 〕□□□□□□□□□□□□□□□□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** |
| **批准书有效期** | | **自 年 月至 年 月** | |
| **备注** | | | |

附图： **江农宅字〔202 〕□□□□□□□□□□□□□□□□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）执行；7—9位数字表示镇（乡），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6

农村宅基地和建房（规划许可及竣工）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** | |
| **总建筑面积** | | | **m2** | | | **其中：房屋建筑面积** | | **m2** | | | **配套附属设施建筑面积** | | | **m2** |
| **住房造价** | | | **万元** | | | **结构类型** | |  | | | **外立面颜色** | | |  |
| **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** | | | | | | | | | | |
| **是否享受住房建设补助政策：□1.是 □2.否** | | | | | | | | | **具体为哪种（未享受者不填）：** | | | | | |
| **竣工平面简图（标注长宽及四至）** | **经办人：** | | | | | | | | | | | | | |
| **住房竣工验收内容** | **验收项目** | | | | | | | | | | | | **验收情况** | |
| **1.是否已完成工程设计和合同约定的各项内容** | | | | | | | | | | | |  | |
| **2.承揽人对完工住房质量自查是否合格** | | | | | | | | | | | |  | |
| **3.是否有施工记录资料** | | | | | | | | | | | |  | |
| **4.建房村民和承揽人是否已经共同签署农村住房质量保修书** | | | | | | | | | | | |  | |
| **5.住房城乡建设行政主管部门或乡（镇）人民政府责令整改的问题是否全部整改完毕** | | | | | | | | | | | |  | |
| **6.建筑风貌是否与设计图基本一致** | | | | | | | | | | | |  | |
| **7.法律法规规定的其他验收条件完成情况** | | | | | | | | | | | |  | |
| **承揽人（姓名/单位/职务）**  **签字：**  **（或盖章）**  **年 月 日** | | | | | | | **第三服务方**  **签字：**  **（或盖章）**  **年 月 日** | | | | | **专业技术人员**  **签字：**  **年 月 日** | |
| **农户意见** | | | | | | |  | | | | | | |
| **乡镇有关部门意见** | **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** | | | | | **住房和城乡建设部门意见：**  **（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** |  | | | | | | | | | | | | | |

附件7

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **乡镇农村宅基地审批和住房建设管理台账** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 填表单位（盖章）： 填报人： 联系方式： 领导签字： 单位：平方米、人 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 序号 | 乡（镇） | 批准时间 | 批准书号 | 村、组 | 农户信息 | | | 审批面积 | | | | 建筑情况 | | 是否应拆旧及面积 | 验收情况 | 备注 |
| 户主姓名 | 成员人数 | 申请理由 | 总面积 | 原址修建 | 占用耕地 | 其他地类 | 面积 | 层数 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 备注：1、验收情况：填写合格、不合格（载明具体情况）；2.用地类型选填：建设用地、未利用地、农用地；3.建房类型选填：原址翻建、改扩建、异址新建。 | | | | | | | | | | | | | | | | |

附件8

**宅基地审批备案表（第 季度）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 乡（镇） | 当季申请数 | 当季申请面积 | 当季审批数 | | | | 当季审批面积 | | | | 当季建新拆旧宗数 | 当季建新拆旧面积 | 本年累计审批宗数 | 本年累计审批面积 | 本年累计拆旧宗数 | 本年累计拆旧 面积 |
| 原址修建 | 占用耕地 | 其它 | 总计 | 原址修建 | 占用耕地 | 其它 | 总计 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 合 计 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

附件9

宅基地规划选址说明

1. 农村宅基地建房选址必须符合国土空间规划和村规划，符合土地用途管制要求，原则上不占用农用地，需占用农用地的，应严格按照《中华人民共和国土地管理法》有关规定，依法办理农用地转用审批手续。禁止占用基本农田、饮用水水源保护区。
2. 农村宅基地建房选址必须满足公路、铁路、河道、塘库、自然保护地、历史文物保护、集中式饮用水水源地保护、气源、电力、通信等特殊区域的控制和保护要求，其间距要求须严格按照相关规定规范管控。

（1）干道公路两侧及道路接口、高速公路出入口、旅游景区、风景名胜区和文物保护区内的住房建设，依法从严控制。单户新建房选址按公路等级明确的建筑设施边缘与公路边沟外缘间距，按国道20米、省道15米、县道10米、乡道5米、村组道3米以上的建房控制范围进行控制，属于高速公路的，不少于30米。新建村镇、开发区、学校和货物集散地、大型商业网点、农贸市场等公共场所，与公路建筑控制区边界外缘的距离应当符合下列标准，并尽可能在公路一侧建设：①国道、省道不少于50米；②县道、乡道不少于20米。

（2）铁路两侧建筑控制范围，从路基外侧起各后退50米以上。

（3）河道两岸控制范围，由河道行政主管部门按防洪标准划定的河道管护范围。

（4）水库校核洪水位线以下为水库库区管理范围，校核洪水位线至库周集雨区为保护范围；大型水库主坝的下游坡脚和坝肩外200米为管理范围，此范围以外300米的区域为保护范围；中型水库大坝的下游坡脚和坝肩外100米为管理范围，此范围以外200米的区域为保护范围；小型水库大坝的下游坡脚和坝肩外50米为管理范围，此范围以外100米的区域为保护范围；各类水库副坝的管理范围和保护范围，均参照小型水库大坝的管理范围和保护范围。

（5）渠道按输水过流量，分别从填方渠道坡脚或者挖方渠道渠顶向外划定0.5米至8米为管理范围，此范围以外5米至10米为保护范围。

（6）堤防工程管理范围包括堤身以及防渗导渗工程，堤防临、背水侧护堤地，穿堤、跨堤交叉建筑物，监测、交通、通信等附属工程设施，护岸工程和管理单位生产、生活区。护堤地宽度应当从堤脚计起，背水侧护堤地宽度一级堤防为20至30米，二、三级堤防为10至20米，四、五级堤防为5至10米；堤防工程保护范围的宽度应当自背水侧紧临护堤地边界线计起，背水侧保护范围宽度一级堤防为200至300米，二、三级堤防为100至200米，四、五级堤防为50至100米。

（7）水闸管理范围：大（1）型水闸的管理范围为水闸上、下游宽度500至1000米，水闸两侧宽度100至200米；大（2）型水闸的管理范围为水闸上、下游宽度300至500米，水闸两侧宽度50至100米；中型水闸的管理范围为水闸上、下游宽度100至300米，水闸两侧宽度30至50米；小型水闸的管理范围为水闸上、下游宽度50至100米，水闸两侧宽度30至50米。

堤防上的水闸，管理范围应当与堤防管理范围统筹确定。特别重要的水闸工程经过设计论证，可以适当扩大其管理范围。

水闸涉及通航的，由水行政主管部门会同交通运输行政主管部门根据有关法律法规共同划定水闸管理范围和保护范围。

（8）石油、天然气管道线路控制范围为管道中心线两侧各5米地域以上；中心村、新村建设点规划选址必须距离石油、天然气管道中心线两侧及附属设施区外各50米外。

（9）汽车加油加气站安全距离为自加油机算起20米范围外；中心村、新村建设点规划选址必须距离汽车加油加气站及附属设施区外50米外。

（10）高压线走廊两侧、通信线路和广播电视线路两侧、有地质灾害的地方控制范围等，按国家相关规定执行。

3. 住房建设不得在下列地点或地段选址：

（1）在城市规划区、历史文物保护区、各类自然保护地、基本农田保护区等实行禁止建设管制的区域。

（2）山体滑坡、泥石流、危岩、塌陷等地质灾害危险区及洪涝灾害危险地段。

（3）高压电线下、危险化学品生产企业、危险化学品储存仓库防护区、企事业单位卫生防护距离内。

（4）在集中式饮用水水源一、二级保护区内。

（5）法律法规等禁止建设的其他区域。

4. 禁建区范围内的已建农村村民住房，经鉴定系D级危房的应当迁建；其他情况不得就地改建、扩建和新建，确需排危加固处理的，不得新增用地和建筑面积，不得改变房屋结构形式和使用功能。