

陕西省农业农村厅 文件 陕西省自然资源厅

陕农发〔2021〕5号

陕西省农业农村厅 陕西省自然资源厅 关于进一步规范农村宅基地审批管理的通知

各市（区）农业农村局、自然资源局：

为认真贯彻落实《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）精神，严格落实自然资源部、农业农村部关于农村乱占耕地建房“八不准”要求，坚决遏制农村乱占耕

地建房行为，保障农村村民住宅建设合理用地需求，进一步明确农村宅基地审批流程，规范农村宅基地管理，结合我省实际，现就有关事项通知如下。

一、明确农村宅基地申请条件 and 标准

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，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。

（一）申请条件

农村宅基地严格落实“一户一宅”法律规定，农村本集体组织成员符合下列条件之一的，可以户为单位申请农村宅基地：

1. 符合有关法律规定，因子女结婚等原因确需分户，而现有的宅基地面积低于标准的；
2. 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；
3. 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；
4. 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；
5. 符合法律法规规定的其他情形。

农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准。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。

（二）面积标准

农村宅基地面积，暂按省市有关规定执行。

二、规范农村宅基地申请流程

（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、《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）村组审查

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天。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。

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，审查通过的由村级组织在《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》签署意见，报送乡镇政府。

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，经村民代表会议讨论通过并在本集体经济组织范围内公示，公示期不少于 7 天，公示无异议的，由村级组织签署意见，报送乡镇政府。

（三）乡镇政府审批

农村村民住宅用地，由乡镇人民政府审核批准。对于符合申请条件、材料完备的申请乡镇政府应当及时受理，并在 15 个工作日内组织乡镇农业农村、自然资源等相关机构完成联审工作。

乡镇农业农村机构负责审查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等。乡镇自然资源机构负责审查用地建房是否符合国土空间规划、用途管制的要求。涉及占用农用地的，应审查是否已办理农用地转用审批手续。涉及住建、林业、水利、电力等职能机构的要及时征求意见。完成审查后乡镇各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。

在审查过程中，已有“多规合一”村庄规划的应当严格按照规划实施，村庄规划暂未批准的，要按照《陕西省农村村民住宅建设合理用地保障实施细则》，统筹考虑宅基地用地规模和布局，与未来规划做好衔接。

根据乡镇各机构联审结果，乡镇政府对农村村民宅基地申请进行审批，核发《农村宅基地审批书》（附件 5），鼓励地方将《乡

镇建设规划许可证》（附件 4）由乡镇一并发放，并以适当方式公开。乡镇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县农业农村、自然资源等部门备案。

对于宅基地因自然灾害损毁，因避让地质灾害、生态保护以及建档立卡户因农村危房改造等原因需要搬迁或重新选址建设的可以适当简化审批程序，优先保障宅基地用地需求。对于地质灾害易发区内农村村民零散建房，办理宅基地审批手续时，应按照《陕西省地质灾害防治条例》相关规定进行建房选址地质灾害危险性评估。

三、强化用地建房全过程管理

经乡镇政府批准后的宅基地，两年内必须开展建设，未开展建设的，由村集体经济组织或村民委员会报请乡镇人民政府收回宅基地使用权。

（一）全面落实“三到场”要求。对于农村用地建房，乡镇政府要及时组织相关人员进行全过程管理，强化服务指导。

1. 宅基地申请审查到场：收到宅基地和建房（规划许可）申请后，应实地审查申请人是否符合条件、拟用地是否符合规划和地类等。

2. 开工前丈量批放到场：批准用地建房开工前，农户应向乡镇政府申请划定宅基地用地范围，乡镇政府应到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置。

3. 建成后验收到场：农户建房完工后，乡镇政府应组织进行验收，实地检查用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，并出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》（附件6）。通过验收的农户，可按不动产登记相关规定向不动产所在地登记机构申请办理不动产登记。

（二）严格落实“一户一宅”规定。农村村民一户只能拥有一处宅基地，需严格按照批准面积建住宅，严禁未批先建、超面积占用宅基地，超过规定标准多占的宅基地以非法占用土地论处。经批准易地建造住宅的，在申请新建住宅前需签订原宅基地退出协议，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，并将原宅基地交还村集体，如原宅基地已办理过登记，需在当地不动产登记机构办理注销登记。对历史原因形成的宅基地面积超标和“一户多宅”等问题，要按照有关政策规定分类认定处置。对人均土地少，不能保障一户拥有一处宅基地的地区，县级人民政府在充分尊重农民意愿的基础上，可按照相关法律法规政策规定采取多种措施保障户有所居。

（三）加强日常监管和动态巡查。建立完善日常动态巡查监管工作制度，压实县级行业部门、乡镇综合行政执法机构和村级组织责任。县级农业农村主管部门对农村村民利用宅基地建住宅开展不定期巡查；乡镇政府健全日常巡查制度，将宅基地纳入网格化管理，对宅基地违法违规行为做到早发现、早制止、早处理，

防止产生新的违法违规用地建房现象；村级组织完善宅基地民主管理程序，设立村级宅基地协管员制度，配备至少 1 名村级宅基地协管员。

四、工作要求

（一）夯实工作基础。各地要建立农村宅基地统计调查制度，全面摸清宅基地规模、布局和利用情况，逐步建立宅基地基础信息数据库和管理信息系统，推动宅基地申请、审批、流转、退出、违法用地查处信息化管理，并做好与本地不动产登记信息管理基础平台的衔接，实现相关信息互通共享。要加快农村宅基地“房地一体”确权登记发证工作，维护农户权益，为探索农村宅基地“三权分置”路径打下基础。要切实加强基层宅基地管理工作队伍和体系建设，加大支持力度，开展政策业务培训，确保宅基地管理工作有人干，责任有人负。要加大《土地管理法》等相关法律法规政策的宣传力度，引导农民群众自觉树立耕地保护意识，依法依规用地建房。

（二）履行部门职责。农业农村部门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，及时将农民建房新增建设用地需求通报同级自然资源部门；参与编制国土空间规划和村庄规划。自然资源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，依法办理农用地转用审批和规划许可等相关手续。各级农业农村、自然资源部门要建立部门协调机制，加强与财政、住建、交通、林业、水利、电力等部门配合，做好信息共享互通，推进管理重心下沉，共同做好农村宅基地管理有关工作。

（三）压实主体责任。建立健全“省级指导，市县主导、乡镇主责、村级主体”的农村宅基地管理机制。市县要落实工作经费，充实工作力量，强化组织协调，统筹相关部门形成各司其职，各负其责，密切协作的宅基地管理工作格局。在此通知的基础上，结合本地实际进一步优化细化宅基地申请审批流程和具体要求，并将宅基地申请条件、申请审批程序和审批时限等相关规定及时向社会公告。乡镇人民政府是审批和管理宅基地的责任主体，要健全工作机构，保障工作人员，切实承担起宅基地审批管理职责，建立一个窗口对外受理，多机构内部联动运行的宅基地用地建房联审联办制度，保障农民群众合理建房用地需求。村级组织要在相关部门机构指导下，建立完善宅基地申请审核管理村规民约，确保宅基地分配使用公开、公平、公正。

（四）严肃工作纪律。宅基地是保障农村村民安居乐业和农村社会稳定的重要基础，加强宅基地管理对于保障农民权益，提升乡村治理水平和全面实施乡村振兴战略意义重大。各级农业农村部门要提高政治站位，深刻认识宅基地管理工作的重要意义，将宅基地工作纳入考核，不等不靠，主动作为，确保履职到位。

各级自然资源部门要强化大局意识，主动支持配合，协同做好相关工作。切实防止宅基地审批管理工作出现“断层”“断档”，坚决杜绝推诿扯皮、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。

- 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）



附件 1

农村宅基地和建房（规划许可）申请表（样式）

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 ()						
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^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	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_____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 and 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	
拟批准 宅基地 及建房 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：				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	m ²	建筑层数	层	建筑高度	m		
自然资源 机构审查意见	负责人：_____ （盖章） 年 月 日							
农业农村 机构审查意见	负责人：_____ （盖章） 年 月 日							
其他机构 审查意见	负责人：_____ （盖章） 年 月 日							
其他机构 审查意见	负责人：_____ （盖章） 年 月 日							
乡镇政府审 核批准意见	负责人：_____ （盖章） 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（样式）

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) 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. 批准书有效期为二年。

附件 6

农村宅基地和建房（规划许可）验收 意见表（样式）

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	mm ²
批准房基占地面积	m ²	实际房基占地面积	m ²
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	农业农村机构意见: (盖章) 经办人: 年 月 日	自然资源机构意见: (盖章) 经办人: 年 月 日	其他机构意见: (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			

陕西省(伊宁)农业技术推广站

陕西省(伊宁)农业技术推广站

项目		说明	
一、基本情况		1. 项目名称	
		2. 项目地点	
		3. 项目内容	
		4. 项目目标	
		5. 项目实施	
		6. 项目成果	
		7. 项目效益	
		8. 项目总结	
		9. 项目附件	
		10. 项目备注	
		11. 项目评价	
		12. 项目结论	
		13. 项目建议	
		14. 项目附件	
		15. 项目备注	
		16. 项目评价	
		17. 项目结论	
		18. 项目建议	
		19. 项目附件	
		20. 项目备注	
		21. 项目评价	
		22. 项目结论	
		23. 项目建议	
		24. 项目附件	
		25. 项目备注	
		26. 项目评价	
		27. 项目结论	
		28. 项目建议	
		29. 项目附件	
		30. 项目备注	
		31. 项目评价	
		32. 项目结论	
		33. 项目建议	
		34. 项目附件	
		35. 项目备注	
		36. 项目评价	
		37. 项目结论	
		38. 项目建议	
		39. 项目附件	
		40. 项目备注	
		41. 项目评价	
		42. 项目结论	
		43. 项目建议	
		44. 项目附件	
		45. 项目备注	
		46. 项目评价	
		47. 项目结论	
		48. 项目建议	
		49. 项目附件	
		50. 项目备注	
		51. 项目评价	
		52. 项目结论	
		53. 项目建议	
		54. 项目附件	
		55. 项目备注	
		56. 项目评价	
		57. 项目结论	
		58. 项目建议	
		59. 项目附件	
		60. 项目备注	
		61. 项目评价	
		62. 项目结论	
		63. 项目建议	
		64. 项目附件	
		65. 项目备注	
		66. 项目评价	
		67. 项目结论	
		68. 项目建议	
		69. 项目附件	
		70. 项目备注	
		71. 项目评价	
		72. 项目结论	
		73. 项目建议	
		74. 项目附件	
		75. 项目备注	
		76. 项目评价	
		77. 项目结论	
		78. 项目建议	
		79. 项目附件	
		80. 项目备注	
		81. 项目评价	
		82. 项目结论	
		83. 项目建议	
		84. 项目附件	
		85. 项目备注	
		86. 项目评价	
		87. 项目结论	
		88. 项目建议	
		89. 项目附件	
		90. 项目备注	
		91. 项目评价	
		92. 项目结论	
		93. 项目建议	
		94. 项目附件	
		95. 项目备注	
		96. 项目评价	
		97. 项目结论	
		98. 项目建议	
		99. 项目附件	
		100. 项目备注	