# 苍南县农村宅基地及农民建房管理办法(试行)

# （征求意见稿）

为进一步加强我县农村宅基地管理，规范农村村民建房行为，深入实施乡村振兴战略，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》、《浙江省村经济合作社条例》、《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）以及《关于印发农民建房“一件事”办事指南（2020年修订版）的通知》（浙农经发〔2020〕6号）等法律法规和文件精神，结合我县实际，制定本办法。

**第一章　总　则**

**第一条** 本县行政区域内农村宅基地的申请、审批、农民建房（含新建、原址翻建、改扩建）、调剂农房等适用本办法。

本办法所称农村宅基地是指农村村民（具有农村集体经济组织成员资格的人员）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。农村宅基地的所有权属于农村集体经济组织。

**第二条** 宅基地申请和住房建设管理应当遵循以下原则：

（一）符合规划原则：农村住房建设应当符合国土空间总体规划、村庄规划及各类专项规划，严格遵循“先规划、后建设”原则。

（二）节约集约原则：农村住房建设使用宅基地应节约集约、合理利用土地，尽量利用旧宅基地、村内空闲地，严格控制使用耕地，禁止占用永久基本农田。鼓励结合集镇建设、新农村建设、农村土地综合整治工作，统建联建农村住房，鼓励联建公寓式住宅。

（三）严格管控原则：农村住房建设使用宅基地，必须符合申请条件，并按程序进行报批，严禁未批先建、少批多建。严格农村宅基地用途管制，严禁城镇居民到农村购买宅基地，严禁下乡利用宅基地建设别墅大院和私人会馆，严禁借流转之名违法违规圈占、买卖宅基地。

（四）高效便民原则：农村住房建设使用宅基地，由各乡镇人民政府审核批准。宅基地审批和农民建房管理按农民建房“一件事”办理和“最多跑一次”工作要求，依托乡镇政务中心一站式为农民群众提供便捷高效的服务。

**第三条** 县人民政府负责本行政区域内宅基地和农村住房规划建设的统一领导和监督管理。

县农业农村局负责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、纠纷仲裁管理和宅基地合理布局、用地标准、违法用地查处，指导闲置宅基地和闲置农房利用工作，会同自然资源部门开展农村村民住宅用地需求调查及合理分配。

县自然资源和规划局负责国土空间规划、土地利用计划、农用地转用、不动产确权登记等工作。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。要牵头做好村庄规划编制和实施管理工作。

县住房和城乡建设局负责做好农民建房的风貌管控、施工管理、安全监督、技术服务、农村危房整治等工作。组织编制农房设计通用图集，规范农民建房建设技术标准，定期开展农村建筑工匠培训和管理。

纪检监察、公安、县大数据管理中心、信访、民政、综合行政执法、生态环境、文物、交通、水利、电力等有关单位应加强配合和协调，强化信息共享互通，各司其职，共同做好农民建房管理的相关工作。

乡镇人民政府负责本辖区内宅基地审批、监督管理、农房批后监管和拆违工作，受相关职能部门委托牵头负责辖区内的规划、建设等审批。指导村级组织做好农村宅基地管理等相关工作。乡镇应建立宅基地统一管理机制，成立农民建房审批及监管领导小组并下设办公室（以下简称宅管办）,明确由乡镇人民政府农业农村服务中心、村镇规划建设办、县资规局基层所和县住建局基层所等部门所属机构抽调业务熟悉的工作人员合并办公组成宅管办，明确由农业线分管领导主管宅管办工作。宅管办履行宅基地资格权审查、用地审查、乡村建设规划许可、农房建设设计方案审定、农房建设全过程监管等职责和受理涉农村宅基地及农民建房纠纷、信访举报等工作。建立一个窗口受理、多部门内部联动集中办公的宅基地用地建房联审联办制度。

村集体经济组织作为宅基地所有权主体，与村民委员会一起负责本集体经济组织成员建房资格审查、建房人口数核查、材料报送、宅基地有序安排、村民自治管理、宅基地日常监管及农民建房等相关工作。落实动态巡查管控，设立村级宅基地协管员，对农村住房建设中的违法行为及时制止、报告。

**第四条** 各乡镇人民政府要根据实施乡村振兴战略工作部署，在做好村庄分类的基础上，抓紧组织编制“多规合一”的实用性村庄规划，及时提供优化宅基地选址、空间布局、用地规模的方案，引导村民合理有序建房。

**第五条** 各乡镇人民政府应对符合建房条件和要求的农户进行调查统计，并按要求向县农业农村局提出下一年度农民建房新增建设用地需求计划申请，县农业农村局根据上报的新增建设用地需求计划会同县资规局调查核实后报县政府批准。待上级新增建设用地指标下达后，再下达各乡镇人民政府计划建设用地指标。

**第六条** 按照“户有所居”的原则，对人均土地少、文物保护或规划管控等原因导致不能保证一户拥有一处宅基地的地方，在充分尊重村民意愿的基础上，乡镇人民政府可依据规划建设村民公寓、村民住宅小区或纳入本地居民住房保障体系实现户有所居。

**第二章 申请管理**

**第七条**　农村村民一户只能拥有一处宅基地，对历史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进行认定和处置。农村住房建设使用宅基地，以户为单位申请。本办法所称的“户”，是指以本村集体经济组织成员为家庭成员所组成的农户（至少有一位成员为本村集体经济组织成员），各村集体经济组织应以村经济合作社社员名册为依据，公安机关户籍落户登记作为参考，兼顾公序良俗和村规民约，确实保护好家庭成员的权益。符合下列情形之一的，应当认定为“一户”。

（一）夫妻户籍不在一处的只认定一户；

（二）未达到法定婚龄子女应当与父母为一户；

（三）父母应当与已达法定婚龄的一子为一户。

**第八条** 符合下列情形之一的，可以申请使用宅基地：

（一）未申请过宅基地且在本村无自有住宅（含继承取得）的无房户；

（二）因结婚、分家析产等原因符合分户条件的，现有住宅无法满足分户后居住需要的；

（三）因政府、集体建设或项目建设、灾毁等需要迁建、重建的;

（四）现有住房属于危房，需拆除重建的；

（五）法律、法规、规章规定的其他情形。

**第九条**　有下列情形之一的，其宅基地申请不予批准：

（一）不符合国土空间规划和村庄规划的；

（二）不符合“一户一宅”规定或者不符合年龄要求等分户条件的（包括不合理分户申请宅基地的和年龄未达法定婚龄、60周岁以上、离异未满三年且未再婚的）；

(三)已享受保障性住房的；

（四）申请的宅基地权属有争议的；

（五）除按规定调剂外，自1987年1月1日以来将农村宅基地出租、与人合作建房，或以出卖、赠与等形式转让宅基地及其地上建筑物，或将农村住房改作其他用途的；

（六）违法占地或违法建设尚未处置到位的；

（七）已列入旧村改造、搬迁（拆迁）或其他重点管控的区域内申请建房的；

（八）法律、法规、规章规定不予批准的其他情形。

**第十条**　有下列情形之一的，无偿退出宅基地，宅基地由原集体经济组织收回：

（一）宅基地批准后超过许可有效期限未建设住房的；

（二）住房坍塌、拆除两年以上未恢复使用的；

（三）法律、法规、规章规定的其他情形。

集体经济组织成员无偿退出宅基地后，符合申请建设住房条件的，可以重新申请建设住房。

鼓励进城落户和“一户多宅”的村民，自愿有偿退出宅基地，补偿标准由乡镇人民政府根据本地实际作出规定或者由本村集体经济组织成员民主决策确定。

**第十一条** 经村集体经济组织和村民委员会审核，村集体经济组织成员（村民代表）会议讨论通过，闲置农房可调剂给本村无房户或置换给住房困难户。不符合建房审批条件的人不得接受调剂。禁止以调剂之名变相买卖农村宅基地和房屋。房屋调剂和置换应当办理土地、房屋变更登记手续。

**第十二条** 非本村集体经济组织成员合法取得的农村住房，原则上不得拆后重建，可采取维修加固的方式治理改造，维修加固时不得超过原宅基地面积、原建筑面积和原有高度；如因政策性需要的，经村集体经济组织成员（村民代表）会议表决通过，乡镇可按照一事一议的原则处置。

**第三章　审批管理**

**第十三条** 农户申请农村建房时，应提交以下材料：

（一）农村宅基地和建房（规划许可）申请表。申请由户主为代表提出，户主由家庭自主申报确定，原则上要有申请建房资格和民事行为能力的村经济合作社社员的家庭成员担任；

（二）农村宅基地使用承诺书；

（三）农户身份证明材料；

（四）建设工程设计方案或者住宅设计图件（规划总平面图、勘测定界图、施工图设计材料等，以上材料包括电子文件）；

（五）现有农村住房的产权证明（或经乡镇房屋产权调查领导小组鉴定为1992航拍前所建房屋的证明材料。此项材料，乡镇应自受理申请确权之日起15个工作日内完成确权。）（现有房屋拆建适用）。

（六）分家析产协议书（涉及分户的需提供）；

（七）原旧房拆除或收回的，需提供旧房拆除或旧房交村集体统一管理、旧房调剂给其他村民等证明原件一份（涉及旧房处置的需提供）；

（八）四邻意见书（涉及相邻关系的需提供，对于四邻存在争议的，交由村民（代表）会议讨论决定并形成意见）；

（九）其他依法或有关政策需要提交的材料和证明。

**第十四条**　建房审批及批后监管流程如下：

(一)农户申请。农户向本村集体经济组织或者村民委员会提出建房书面申请,提交村集体经济组织、村民委员会讨论审核。

(二)村级审核。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。经审核符合建房条件的，应将宅基地使用方案提交村集体经济组织成员（村民代表）会议讨论决定。会议通过后予以公示,公示时间不得少于7日。公示无异议或异议不成立的,向乡镇人民政府递交申请材料或在浙江政务服务网上按要求申请；经村集体经济组织、村民委员会讨论审核不符合条件的，应及时告知申请人。

(三）政府审批。乡镇人民政府在收到建房申请材料后应及时组织相关人员联合踏勘，对申请人的建房资格、拟用地是否符合宅基地合理布局要求和面积标准、拟用地是否符合相关规划、宅基地和建房(规划许可)申请是否经过村审核公示、农房设计方案是否符合相关规定等情况进行实地调查审核并出具意见。符合条件的由乡镇人民政府核准农村宅基地和建房(规划许可)审批表并向申请人核发农村宅基地批准书和受托核发乡村建设规划许可证。

审批办结时限为自乡镇人民政府受理之日起至核发农村宅基地批准书和乡村建设规划许可证（特定情形下核发建设工程规划许可证及建设工程施工许可证），合计不超过30个工作日。审批过程中有涉及交通、公安、林业、水利、电力等部门职责的，乡镇人民政府要及时征求有关部门意见，有关部门原则上应在10个工作日内签署意见。

(四)丈量批放。申请人取得相关审批证书,并与建筑施工单位或农村建筑工匠签订施工合同后,应向乡镇人民政府提交施工合同备案并预约申请放样。乡镇人民政府应当自收到建房放样申请之日起7个工作日内,及时组织相关人员到现场进行开工查验,由有资质的第三方实施放样，实地丈量批放宅基地,确定建房位置。

(五）过程监管。乡镇人民政府应当加强对农村住房施工现场的监督巡查。建房农户应当将确定的基槽验收、竣工验收时间事先告知或者经由村民委员会告知乡镇人民政府。乡镇人民政府届时应当派员到场监督并形成记录。

(六)竣工验收。农户建房完工后, 乡镇人民政府应当自收到竣工验收申请之日起5个工作日内组织进行验收，实地检查农户是否按照放样位置、批准面积、四至等要求使用宅基地,是否按照批准面积、建筑高度、规划要求等建设住房，进行坐标点测绘，并出具《农村宅基地和建房（规划许可)验收意见表》。通过验收的农户，应及时向不动产登记部门申请办理不动产登记。

(七）档案归档。乡镇人民政府负责将农村住房建设管理中收集的资料整理归档,参照城市建设档案管理规定和标准, 加强农村住房建设档案管理并建立电子档案,并及时将审批情况报县农业农村局、县资规局、县住房和城乡建设局备案。

**第四章　建设管理**

**第十五条** 农村住房建设应严格按照宅基地审批和规划许可批准的位置、面积、层数、建筑风貌、色彩等进行建设，不得擅自变更，确需变更的，应经发证机关同意，并办理变更手续。

**第十六条**　农村住房面积、层数、高度等指标应符合以下规定：

农村建房建筑底层层高不超过4.2米，第二层及以上层高不超过3.0米。

城镇规划区内，使用集体土地新建住房的，应符合控制性详细规划，每户建筑面积控制在160平方米以内。集体土地上的危旧房拆建规范要求参照苍政办〔2014〕167号和苍政办〔2015〕159号执行。

城镇规划区外，新建农村住房的，可采用直立式住宅解决住房困难问题，每户建筑基底占地面积不得超过46平方米，建筑层数控制在3层及以下。鼓励联建公寓式住宅，每户建筑面积控制在160平方米以内。

城镇规划区外危旧房拆建，要纳入新农村建设，与旧村改造、农房集聚、美丽乡村建设有机结合。(一）对于已有村庄规划的，可按规划进行整村（片区）改造，建筑面积参照“四策合一”政策执行，即按合法建筑占地面积1:4比例核定建筑规模，每户最高不超过200平方米。 (二）对于尚未列入旧村改造或没有村庄规划的，近期确需拆建的房屋，在满足用地需求及规划要求的情况下，可以批建四层，建筑占地面积可适当增大，但不得超过46平方米。原层数四层以上以及无法满足用地及规划要求的危旧房原则上按原拆原建办理。(三）对于不符合土地利用总体规划且无落实新增建设用地但确需改造的房屋，可以参照上述第(二）点原址修建。

**第十七条**　县住房和城乡建设局组织编制农房设计通用图集，并根据本行政区实际及时优化农房设计，利用集中发放、网络平台等方式供建房村民查询选用。农房建设应根据县住房和城乡建设局提供的农居建房设计通用图集，由所在乡镇会同村（社）选择风格类型及方案，方案一旦确定，不得随意更改。建房农户可委托具有相应房屋建筑工程设计资质的单位或者建筑结构专业的注册设计人员进行施工图设计，但不能改变确定的风格类型。在申请乡村建设规划许可证时提交符合要求的农村住房建设施工图、效果图等。同时根据村庄污水处理要求配建污水处理等设施。

**第十八条**　农村住房建设实行村民建房施工管理制度，低层农村住房（3层及3层以下且不设地下室的农村住房），建房村民可以与建筑施工企业或者农村建筑工匠签订施工合同；4层及4层以上农村住房，建房村民应当与建筑施工企业签订施工合同。县住房和城乡建设局要落实住房建设工匠持证上岗制度，农村住房建设必须选择有资质的建筑施工企业或者经过建筑技能培训、满足农房建设技能要求的农村建筑工匠施工。

受建房农户委托的施工企业或者农村建筑工匠应当按照设计图纸、施工技术标准和操作规程施工，不得擅自修改工程设计，应当落实防护措施，形成施工记录，作为竣工验收的主要依据，并对承担的农村住房建设的施工质量和安全负责。

**第十九条**　县住房和城乡建设局应完善农房建设的标准化、文明化举措，提高农村住房的施工质量和安全。建筑施工企业或农村建筑工匠应当协助村民选用符合国家和浙江省规定标准的建筑材料、建筑构配件和设备。

**第五章 监督管理**

**第二十条**　按照“谁审批、谁管理”的原则，乡镇人民政府负责辖区内农村宅基地管理工作，乡镇人民政府主要负责人为第一责任人，分管负责人为直接责任人。各乡镇要建立健全农村宅基地管理动态巡查制度，依法组织力量开展农村用地建房动态巡查,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,做到早发现、早制止、早教育、早拆除。加强农民建房全过程监管，加强农村宅基地审批事中事后监管，严格落实“四到场”要求，即申请审查到场、批准后丈量批放到场、基槽验线到场、住宅建成后核查到场，有关责任人员必须到场签字。

(一) 受理群众举报。乡镇应及时受理群众举报，对外公布宅基地违法举报电话，畅通受理举报渠道，对农民未经审批违规建房的举报信息，应及时组织人员现场查证，及时制止，将违建行为消灭在初始状态。

(二) 开展日常巡查。乡镇应加强对本区域内宅基地用地及建房行为的巡查监督，配置1名以上农房建设管理员，负责农村住房建设具体管理工作；要严格落实农民建房全过程监督管理制度，并建立相应台账。要将农村用地建房纳入“基层治理四平台”，开展农村用地建房动态巡查，一旦发现违法违规行为，立即予以劝阻、制止。

(三) 落实村级宅基地协管员责任。村（社）书记为第一责任人，同时落实1名村干部为宅基地协管员，落实监管责任，及时掌握本片农户建房动态。每周不少于2次对本村（社）进行地毯式巡查,确保建房农户按照本办法施工建设，第一时间发现违法建设、第一时间进行制止并报告。乡镇要将宅基地管理纳入村干部绩效工资考核范围，由乡镇与村（社）干部签订责任书，出现宅基地违法行为未发现的，或发现未制止的，或制止未果后又不报告的，视情扣发村干部当年（月、季）绩效工资。

**第二十一条**　农户申请宅基地建房经批准后，由乡镇将该户的申请宅基地建房审批情况在建房点挂牌公示。建房公示牌必须放置在建筑立面视线可及范围内，时间应从施工开始之日至竣工验收后止。

建房公示牌由县住房和城乡建设局提供样板，各乡镇根据样板统一制作，统一规格尺寸，统一标准填写建房公示牌。公示牌上可扫码，扫码后可查看内容包括建房户主、家庭成员信息、占地面积、建筑面积、建造层数、承建人、审批时间、原有宅基地处理情况、监管责任人员和监督电话等。

**第二十二条** 农民建房“一件事”审批管理系统通过流程优化、材料精简、数据共享，实现农民建房审批、管理全流程监管。系统是实现农村建房过程监管和全流程信息公开的基础和保障，是压实农村建房审批责任、监管责任的重要平台，不得线下审批。各责任部门、乡镇必须通过农民建房“一件事”审批管理系统逐级核查审批，进行数据流转和资料共享。尤其是批后监管信息的录入，是对建房全程监管责任压实的重要手段，乡镇工作人员必须按照监管职责，定期实时到场，并实时录入系统生成电子数据，全程数据要成为确权发证的重要依据。监督巡查主要包括施工安全隐患、按图施工情况、超层超高超面积情况等。农户在审批完成后未及时申请放样建设的或者申请暂停建设的，乡镇每1个月巡查一次，及时了解建房动态。

**第六章 法律责任**

**第二十三条**　农村村民建房未依法取得《乡村建设规划许可证》或者未按照《乡村建设规划许可证》的规定进行建设的，按照《浙江省城乡规划条例》规定处理。

**第二十四条** 农村村民建房在建设管理、工程设计、建筑施工、竣工验收等方面存在违法行为的，相关部门依法予以处置。

**第二十五条** 县农业农村、自然资源和规划、住房和城乡建设等行政主管部门以及乡镇人民政府和村（社）工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由纪检监察机关或所在单位按规定给予党纪政务处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第七章 附　则**

**第二十六条** 本办法自2021年X月X日起施行，其它县级文件与本办法存在冲突的以本办法为准。本办法与上级法律法规有抵触的，以上级法律法规规定为准。

本办法由县农业农村局、县自然资源和规划局、县住房和城乡建设局依据各自职责进行解释。各乡镇可根据本办法结合实际制定更为详尽的实施细则。

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 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 | | | 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 | | | | | 米 |
| 建筑结构 | | | |  | | | | | | 日照间距 | | | |  | | | | 外墙色彩 | | | | |  |
| 涉及相邻关系的，是否已征得相邻权利人同意： 1.是 2.否 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 申请  理由 | 申请人(签名)： 年 月 日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 村民小组意见 | 负责人： 年 月 日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 村集体经济组织、村民委员会意见 | **经审查：1.该申请人（□是□非）本集体经济组织成员；2.提交的材料真实有效（□是□否）；3.拟用地无权属争议（□是□否）；4.拟用地建房符合村庄规划（□是□否）。**  **村集体经济组织（盖章） 村民委员会（盖章）**  **负责人： 负责人：**  **年 月 日 年 月 日** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

附件2

农村宅基地使用承诺书

本人（户主） ，身份证号： ，系 村村民。我户因（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） 行政村 自然村使用宅基地建房，现郑重承诺：

1.本人及家庭成员符合“一户一宅”申请条件，未享受过保障性住房，或享受后已经按要求予以清退，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、面积和高度动工建设，在批准后 24 月内建成。

3.严格按照“建新拆旧”要求，异址新建的原有房屋（权属证书号： ），在新建住房放样前自行拆除（或按要求处置完毕），无偿退出原有宅基地并交由村集体经济组织安排使用，如旧房未处置完毕，新房不得建设。

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（签名）：

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 | 建筑高度 | m | | | | | | | | | | |
| 资格审核  意见 | | | （该户符合“一户一宅”标准，符合宅基地申请资格条件，可申请的宅基地面积为 ㎡，拟同意上报审批）    经办人: 年 月 日 | | | | | | | | |
| 规划审核  意见 | | | （该户拟用地符合国土空间规划（含土地利用规划和城乡规划），拟同意上报审批）  经办人: 年 月 日 | | | | | | | | |
| 农房审核  意见 | | | （该户已提交农村住房设计方案并图纸，符合相关要求，拟同意上报审批）  经办人: 年 月 日 | | | | | | | | |
| 乡（镇）人民政府审核批准意见 | | | （同意）  (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。 | | | | | | | | | | |

附件4

农村宅基地批准书 **农村宅基地批准书**（存根）

农宅字 号 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：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** | |
| **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** | | | |

|  |  |
| --- | --- |
| 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位数字表示乡（镇、街道办事处），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。 | |

附图: 农宅字 号

附件5

|  |
| --- |
| 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（章）：**  年 月 日 |

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

附件6

# 农村个人建房施工合同（工匠）范本

为保护建设单位与施工单位双方的合法权益,避免在建房施工过程中发生不必要的纠纷,确保房屋施工质量安全，本着公平、自愿的原则，经双方协商一致，特拟定以下个人建房施工合同。

一、工程概况

工程名称：

工程地点：

工程内容：设计图内的所有建筑工程。

建筑面积： 平方米。

二、工程承包范围

承包范围：

三、合同工期

开工日期：XX年 月 日。

竣工日期：XX年 月 日。

合同工期总日历天数 天。

四、合同价款

合同总价款为人民币 元。

付款方式：由甲方分 次付清合同总价款。第一次在基础工程完工后由甲方付给乙方合同总价款的 %，即 元;第二次在主体工程完工后，由甲方付给乙方合同总价款的 %，即 元;第三次在工程全面竣工后由甲方付给乙方合同总价款的 %，即 元;剩余 %(即 元)作为质量保证金，在工程交工一年后如无重大质量问题，由甲方全部付给乙方。

五、质量标准

工程质量标准：按图施工，确保工程质量。

六、甲乙双方的权利及义务

1.甲方的权利及义务：

(1)甲方应向乙方提供三通一平；

(2)按期付款；

(3)及时向乙方提供所需要的各种材料；

(4)在工程开工前向乙方提供设计图纸；

(5)在施工过程中，如发现存在质量问题或私自变更设计图纸的现象，甲方有权要求乙方返工。

2.乙方的权利及义务：

(1)按图施工。在施工过程中如需对原设计作出更改，需经甲方同意后方可修改；

(2)保证工程质量；

(3)保证工期，按时交工；

(4)在施工过程中，需要哪些材料，乙方应提前2-3天告知甲方，以便及时购置。乙方应本着节约的原则，不得浪费材料；

(5)在每一项分项工程完工后，乙方应征得甲方验收同意后方可进行下一道工序；

(6)乙方应重视安全生产，一切安全责任均由乙方自行承担。

七、本合同未尽事宜由甲乙双方协商解决。

八、本合同自甲乙双方签字之日起生效。

九、本合同一式二份，甲乙双方各持一份。

甲方(公章)： 乙方(公章)：

法定代表人(签字)： 法定代表人(签字)：

年月日 年月日

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 | | | 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 |
| 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: | | | | | | |
| 验收人员意见 | （验收人员应至少包括宅基地及农民建房审批人员、建筑施工企业代表或农村建筑工匠等3人以上。验收通过意见：经实地验收，该户按照批准面积、四至、建筑高度等要求使用宅基地，按照批准面积和规划要求建设住房，建议通过竣工验收。）  验收人: 年 月 日 | | | | | | |
| 镇（街）人民政府验收意见 | （同意）  (盖章)  负责人: 年 月 日 | | | | | | |
| 备 注 |  | | | | | | |

附件8

