

公主岭市人民政府文件

公政规〔2023〕3号

公主岭市人民政府关于印发 公主岭市农村宅基地审批管理办法的通知

各乡镇人民政府、各街道办事处、市政府各部门、各直属机构、各直属事业单位，各开发区（园区、工业集中区）管委会：

《公主岭市农村宅基地审批管理办法》已经市政府2023年第1次常务会议讨论通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

公主岭市人民政府

2023年4月7日

（此件公开发布）

公主岭市农村宅基地审批管理办法

第一章 总 则

第一条 为了规范我市农村宅基地审批管理，切实保障农民居住权益，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《吉林省土地管理条例》、《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）等有关法律、法规和政策，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于我市行政区域内在农村集体建设用地上新申请宅基地和在现有宅基地上新建、翻建、改建、扩建住房的审批管理。

第三条 农村宅基地的所有权属于本集体经济组织成员集体所有，农村村民在本集体经济组织或本村民小组内申请宅基地，按照本办法审核批准后，获得宅基地使用权。

第四条 严格执行农村宅基地“一户一宅”的法定制度，农村村民一户只能拥有一处宅基地，宅基地的面积不得超过《吉林省土地管理条例》规定的标准。

第二章 部门职责

第五条 市农业农村局是全市农村宅基地的管理部门，负责农村宅基地改革和管理，制定和解释农村宅基地相关政策、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、参与编制国土空间规划，具体工作由市农村经济管理总站承担。

第六条 市自然资源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。

第七条 市乡住建、公安、民政、交通、水利、电力等部门要按照各自职责，配合做好农房建设的相关工作。

第八条 乡镇人民政府负责本地农村宅基地审批。

第九条 各乡镇要建立一个窗口对外受理农村宅基地申请联审联办，公布办理流程 and 要件，方便农民群众办事。

第十条 乡镇人民政府负责本乡镇涉及宅基地使用和建设住房的矛盾纠纷调解和处理工作。

第十一条 每村设立一名兼职宅基地协管员，负责本村宅基地管理工作。

第三章 申请条件

第十二条 农村村民符合下列条件之一的，可以申请宅基地：

- （一）因子女结婚等原因确需分户，缺少宅基地的；
- （二）外来人口落户，成为本集体经济组织成员，没有宅基地的；
- （三）因发生或者防御自然灾害、实施村庄和集镇规划以及进行乡村公共设施和公益事业建设，需要搬迁的；
- （四）法律、法规和政策规定的其他情形。

第十三条 农村村民有下列情形之一的，不予批准使用宅基地：

- （一）年龄未满十八周岁的；
- （二）原有宅基地的面积已经达到规定标准或者能够解决分户需要的；
- （三）出售、出租、赠与他人或以其他方式转让住房再申请宅基地的；
- （四）不符合村庄建设规划的；
- （五）法律、法规和政策规定的其他情形。

第四章 审批程序

第十四条 符合条件的农户新申请宅基地和在现有宅基地上新建、翻建、改建、扩建住房的，按以下程序申请：

（一）以户为单位向所在村民小组提交《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》、《农村宅基地使用承诺书》和《用地建房相邻权利人征求意见书》。村民小组收到申请后，首先审查该户是否符合申请条件，之后提交村民小组会议或村民小组代表会议讨论，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村民小组范围内公示，公示期不少于5天。

（二）公示无异议或异议不成立的，村民小组将由村民小组组长签署意见的《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》和《农村宅基地使用承诺书》、《用地建房相邻权利人征求意见书》及村民小组会议记录等材料交村集体经济组织或村民委员会（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。审查通过的，由村级组织签署意见，报送乡镇政府。没有分设村民小组的，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后，由村级组织签署意见，报送乡镇政府宅基地申请受理窗口。

（三）乡镇政府宅基地申请窗口受理申请后，首先由乡镇自然资源部门负责审查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，应在办理农用地转用审批手续后，核发《乡村建设规划许可证》。

《乡村建设规划许可证》由市自然资源部门统一核发，所

需资料由市自然资源部门规定。

乡镇自然资源部门审核通过后，填写《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》并签署意见后，连同其他材料移交乡镇农业农村部门。此步骤应在7个工作日内完成。

（四）乡镇农业农村部门收到申请，如涉及住建、水利、电力等部门要及时征求意见。各涉及部门意见签署后，乡镇农业农村部门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、应当公示的内容是否公示，并综合各有关部门意见，在《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》上签署审查意见后，连同其他材料交由乡镇政府批准。此步骤应在7个工作日内完成。

（五）乡镇政府收到申请材料后，要及时组织乡镇农业农村、自然资源部门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。根据各部门联审结果，由乡镇政府对《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》签署审核批准意见，出具《农村宅基地批准书》，通知申请人领取。此步骤应在7个工作日内完成。

第十五条 第十四条中规定的时限如因特殊情况需要延长的，需经乡镇政府主管领导同意。

第五章 用地建房管理

第十六条 经批准用地建房的农户，应当在开工前向乡镇政府宅基地申请受理窗口申请划定宅基地用地范围，乡镇政府要在接到申请 5 个工作日内，组织乡镇农业农村、自然资源等部门到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置。

第十七条 农户建房完工后应及时向乡镇政府申请验收，乡镇政府组织所属农业农村、自然资源等相关部门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，验收通过后出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。

每季度末将《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》和《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》的复印件盖乡镇人民政府公章后，分别送市农业农村局和自然资源局备案。

第十八条 通过验收的农户，持《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》及相关资料，可以向市不动产登记部门申请办理不动产登记。

办理登记所需的相关资料，由登记部门具体规定。

第十九条 依法登记的宅基地及农户住房受法律保护。

第二十条 乡镇要建立宅基地用地建房审批管理台账，有关资料由乡镇（涉农街道）农业农村部门归档留存。

第六章 执法和巡查

第二十一条 农村宅基地和农户住房禁止未批先用和未批先建。

第二十二条 乡镇人民政府要依法组织对属地开展农村宅基地用地建房动态巡查，依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十五条“在乡、村庄规划区内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，由乡、镇人民政府责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，可以拆除。”等其他法律法规的规定，及时发现和处置涉及宅基地使用和住房建设规划的各类违法违规行为。

第二十三条 市农业农村局的综合行政执法部门，依据《中华人民共和国土地管理法》第七十八条“农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建住宅的，由县级以上人民政府农业农村主管部门责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用的土地上新建的房屋。”等其他法律法规的规定，查处在我市农村宅基地规划范围内违法建设住房的行为。

第七章 附 则

第二十四条 本办法与有关法律、法规和上级政策不一致的，按有关法律、法规和上级政策执行。

第二十五条 本办法由市农业农村局和市自然资源局负责

解释。

第二十六条 本办法自发布之日起执行。

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. 用地建房相邻权利人征求意见书
4. 农村宅基地和建房（规划许可）审批表
5. 乡村建设规划许可证
6. 农村宅基地批准书
7. 农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表
8. 申请农户户主身份证复印件粘贴页
9. 申请农户户口簿复印件粘贴页
10. 村民小组会议或村民小组代表会议记录粘贴页
11. 村民小组公示照片粘贴页

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		
现宅基地及建房情况	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（ m^2 ）						
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

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

用地建房相邻权利人征求意见书

本人_____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，申请在_____乡（镇、
街道）_____村_____组使用宅基地建房，现征求相邻权利人的
意见：

- | | |
|----------|----------------|
| 1、宅基地面积 | m ² |
| 2、房基占地面积 | m ² |
| 3、住房建筑面积 | m ² |
| 4、建筑层数 | 层 |
| 5、建筑高度 | 米 |

东邻同意签名：_____年 月 日

南邻同意签名：_____年 月 日

西邻同意签名：_____年 月 日

北邻同意签名：_____年 月 日

附件 4

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		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	米
乡镇 自然资 源部 门意 见	(盖章) 负责人： 年 月 日						
乡镇其他 部门意见							
乡镇农业 农村部 门审 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。

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 (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: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 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 ²		实用宅基地面积	
				m 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	乡镇农业农村部门意见:		乡镇自然资源部门意见:		
	(盖章) 经办人: 年 月 日		(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 8

申请农户户主身份证复印件粘贴页

(身份证正反面复印件)

附件 9

申请农户户口簿复印件粘贴页

（内容页第一页及全部家庭人口页）

附件 10

村民小组会议或村民小组代表
会议记录粘贴页

(会议记录复印件)

附件 11

村民小组公示照片粘贴页

(远、近景照片或照片复印件各一张)

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委监委办公室，
市法院，市检察院。各人民团体，各民主党派。

公主岭市人民政府办公室

2023 年 4 月 7 日印发
