

赣州市农业农村局文件 赣州市自然资源局文件

赣市农字〔2020〕63号

赣州市农业农村局 赣州市自然资源局 关于印发赣州市农村宅基地审批管理工作 指引的通知

各县（市、区）农业农村局、自然资源局，赣州经济技术开发区、蓉江新区农办、自然资源分局：

为进一步规范宅基地审批管理工作，明确工作职责，制定《赣州市农村宅基地审批管理工作指引》印发给你们，请结合实际参照执行。



抄送：各县（市、区）人民政府，赣州经开区、蓉江新区管委会。

赣州市农业农村局办公室

2020年6月8日印发

赣州市农村宅基地审批管理工作指引

为贯彻落实新修订的《土地管理法》和《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）、《江西省农业农村厅 江西省自然资源厅关于规范农村宅基地审批管理的通知》（赣农字〔2020〕25号）及《中共赣州市委 赣州市人民政府关于抓好“三农”领域重点工作确保如期实现全面小康的实施意见》（赣市发〔2020〕1号），规范农村宅基地审批管理工作，推进美丽乡村建设和实施乡村振兴战略，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》《赣州市农村村民住房建设管理办法》等法律法规和政策文件，现结合实际，制定农村宅基地审批管理工作指引如下。

一、把握基本原则

（一）符合规划原则。严格落实土地用途管理，农村村民建住宅应当符合各级国土空间规划、村庄规划，不得占用永久基本农田，并尽量使用原有的宅基地和村内空闲地。涉及占用农用地的，应当依法先行办理农用地转用手续，以乡镇为单位，依法落实占补平衡。不符合规划要求的，不得批准建房。编制各级国土空间规划、村庄规划应当统筹合理安排宅基地用地，改善农民居住环境和条件。

（二）“一户一宅”原则。严格落实“一户一宅”的法律

规定，农村村民一户只能拥有一处宅基地。严格按照《赣州市农村村民住房建设管理办法》（赣州市人民政府令第74号）规定：宅基地每户占地面积不得超过120平方米，建筑层数不得超过3层，建筑面积不得超过350平方米。农村村民应严格按照批准面积和建房标准建设住宅，禁止未批先建、超面积占用宅基地。经批准异地建造住宅的，应严格按照“建新拆旧”要求，将原宅基地交还村集体。农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的不予批准。

（三）简政放权原则。农村村民住宅用地，由乡镇人民政府审核批准。宅基地审批管理应按深化“放管服”改革要求，重心下移，由乡镇政府按照完善基层治理体系要求，建立一个窗口受理、多部门内部联动集中办公的宅基地建房联审联办制度，一站式为群众提供便捷高效服务。

二、明确部门职责

农村宅基地用地建房审批管理事关亿万农民居住权益，涉及农业农村、自然资源等诸多部门。各级农业农村、自然资源部门要增强责任意识和服务意识，按照部门职能和国务院、省政府“放管服”改革要求，在党委政府的统一领导下，切实履行各自职责。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，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审批和建房规划许可管理工作。

三、把握宅基地申请资格条件

农村集体经济组织成员符合下列条件之一的，可以以户为单位向村集体经济组织申请宅基地建房：

- （一）共同生活居住在同一住址的农村家庭，因兄弟姐妹或者子女已达到法定结婚年龄，需要建房分开居住的；
- （二）现有住房属于危旧房需要拆除重建的；
- （三）因国家、集体建设需要迁建或者按政策实行移民搬迁的；
- （四）原有住房因灾毁需要重建的；
- （五）法律、法规、规章规定的其他情形。

四、规范宅基地审批程序

城市规划区范围内的农村宅基地审批程序继续按照《赣州市农村村民建房管理办法》（赣州市人民政府令第74号）执行，城市规划区范围外的村集体经济组织成员宅基地申请审批按以下程序办理：

(一) 农户申请。符合宅基地申请资格条件的农户，以户为单位向组集体提出宅基地建房申请，并提供以下材料：

1. 按照要求填写《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》（附件 1）；
2. 申请人的身份证及户口簿；
3. 签署《农村宅基地使用承诺书》（附件 2）；
4. 其他相关申请材料：申请原址改建、扩建房屋以及拆旧异地建房的，需提供原宅基地使用权证明。

(二) 村组审查。所在村民小组收到申请后，提交村民小组会议讨论，并将申请理由、拟用地位置和占地面积、拟建房屋层数和建筑面积等情况在本集体经济组织范围内公示，公示期不少于 5 个工作日。公示无异议或异议不成立的，在《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》签署意见、连同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审查。

村集体经济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。村集体经济组织在 5 个工作日内完成对建房申请的审查，审查通过的，审查结果在本村集体经济组织张榜公示 7 天，公示期满无异议的，在《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》签署意见，连同《农村宅基地使用承诺书》和村集体经济组织讨论会议记录、公示资料等一并报乡镇人民政府。村级审查未通过的，应及时告知申请农户并说明理由。

没有分设村民小组的或宅基地和建房申请等事项统一由村级组织办理的，则由农户直接向村集体经济组织提出申请，经村集体经济组织成员（代表）会议讨论通过并在本集体经济组织范围内公示，公示无异议或异议不成立的，由村集体经济组织或村委会签署意见，报送乡镇人民政府。

（三）乡镇审批。乡镇人民政府受理窗口收到村集体经济组织提交申请资料后，由乡镇人民政府组织本级农业农村、自然资源有关部门进行审核审查。按照下列程序分别作出处理：

1. 申请在宅基地范围内建房，不涉及农用地转用的，由乡镇人民政府根据各部门联审结果，在《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》（附件3）签署审批意见。

2. 申请涉及占用农用地建房且不占用永久基本农田的，由乡镇汇总后上报县级自然资源部门会同县农业农村部门办理农用地转用审批手续后，履行宅基地审批程序，村民方可建房。

符合条件、资料齐全的自收到申请人资料之日起7个工作日办结，由乡镇人民政府核发《乡村建设规划许可证》（附件4）、《农村宅基地批准书》（附件5），并报县级农业农村部门、自然资源部门备案。乡镇人民政府应及时将审批结果在申请人所在村集体经济组织范围内予以公告，公告期不少于7日。材料不齐全的，书面通知申请人，由申请人限期补正，逾期不补正的，视为撤回申请。

（四）施工放线。宅基地申请人取得《乡村建设规划许可

证》《农村宅基地批准书》后，可向乡镇人民政府申请免费放样服务。乡镇人民政府应当自受理申请之日起 7 个工作日内，组织本级农业农村、自然资源等部门按批准用地和规划许可进行免费实地丈量批放宅基地，确定具体建房位置，对村民建房现场钉桩、放线。

（五）安全施工。村民建房应当选择具有相应资质的建筑施工企业或者相应技能的农村建筑工匠施工，在施工中要采取安全施工措施。鼓励引导村民在政府免费提供的农房建设样式图集中选择采用住宅建筑样式，鼓励村民委托具有相关资质的第三方机构对住房施工进行监理。

（六）竣工验收。村民建房完工后，应当及时向乡镇人民政府申请竣工验收。宅基地批准后两年内未建房的，原用地批准书失效。乡镇人民政府自收到申请之日起 5 个工作日内，应当安排工作人员实地核查规划和用地要求的履行情况，符合规划许可和用地要求的，依法完成验收手续，在《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》（附件 6）提出验收意见。

（七）确权发证。农房竣工验收合格后，建房村民可以依法向县级不动产登记部门申请办理不动产登记，核发不动产权证书。

五、强化工作要求

（一）落实工作责任。严格落实中央、省要求，实行部省指导、市县主导、乡镇主责、村级主体的管理机制。县级人民

政府要加强对本行政内区域宅基地审批和建房规划许可有关工作的组织领导，加强指导监督，落实经费保障，建立健全宅基地管理机制。县乡人民政府要承担属地责任，乡镇人民政府要结合机构改革，整合人力资源、健全机构，完善办公和执法监督条件，依法履行职责，切实承担起宅基地审批和监督管理职责。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。

（二）建立审查审核机制。乡镇人民政府要结合深化乡镇街道体制改革完善基层治理体系的部署，建立“一个窗口对外受理、多部门内部联动运行”的农村宅基地用地建房联审联办制度，公布办理流程和申请要件，印制办事指南，方便农民群众办事。在审批过程中，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，并综合各有关部门意见提出审核建议。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》；在乡、村庄规划区内使用原有宅基地进行农村村民住宅建设的，可按照有关规定办理规划许可。涉及农村道路交通、环境保护、住房风貌管控、家庭用水用电改厕、网络通信等方面的，要同时征求交通、生态环境、住建、林业、水利、电力、卫健、通信等部门意见。

（三）严格用地建房全过程管理。乡镇人民政府要加强对宅基地申请、审批、使用的全程监管，落实宅基地申请审查到场、批准后丈量批放到场、住宅建成后核查到场“三到场”要求。要严格把控申请资格条件，充分利用农村集体产权制度改革本地集体经济组织成员资格认定成果。要进一步优化审批流程、提高审批效率，加强事前、事中、事后监管。要定期不定期开展农村宅基地动态巡查，发现和制止违法建设行为。指导村级组织完善宅基地民主管理程序，发挥村民理事会作用，探索设立村级宅基地协管员制度。

（四）明确宅基地审批服务执法权限。按照权责一致原则，引导乡镇政府积极认领《省政府关于赋予乡镇（街道）首批县级审批服务执法权限的通知》（赣府发〔2020〕1号）中第48项和第83项审批服务执法权限，积极探索设立专门的审批服务机构，细化审批管理流程，承担宅基地违法处罚和监督检查工作；依据《城乡规划法》的规定，乡镇政府要严肃查处未依法取得乡村建设规划许可证或未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的行为；对超出乡镇政府宅基地管理或规划执法权限的，依照职责及时向县级农业农村、自然资源部门移交。

（五）建立档案管理制度。乡镇人民政府要建立宅基地用地建房审批管理台账，及时将资料整理归档。对本通知中的附件1-6有关申请表等资料审批流程结束后，由受理窗口负责整理装订成册（其中涉及上交县级部门备案的可以复印件），实

行专柜存放，切实管好宅基地申请建房档案资料。有条件的地方可以建立电子档案，实现宅基地信息化管理。

（六）加快组织实施。各县（市、区）要高度重视农村宅基地审批管理工作，切实加强领导，精心组织，周密部署，在本通知印发之日起2个月内建立健全本地宅基地审批管理制度，出台有关的实施办法或细则要及时报市农业农业村局、市自然资源局备案。各县（市、区）可结合本地实际，对附件表格等也可以进一步简化、优化和细化，规范申报材料和工作流程。有宅基地管理任务的街道参照乡镇政府执行。要严肃工作纪律，坚决不得借机乱收费和搭车收费，坚决杜绝推诿扯皮和不作为、慢作为、乱作为现象，防止出现工作“断层”“断档”，确保工作连续性和稳定性。对工作不力、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的依法严肃追责。

本通知内容与法律法规冲突的，以法律法规规定为准。

- 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）验收意见表
7. 赣州市农村宅基地审批流程图

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	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	m		
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。

4.本人将严格按照规定建房，不会建设超高超大建筑。

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

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 部门意见	<p style="text-align: right;">(盖章) 负责人：_____ 年 月 日</p>						
其他部门 意见							
农业农村部 门审查意见	<p style="text-align: right;">(盖章) 负责人：_____ 年 月 日</p>						
乡镇政府审 核批准意见	<p style="text-align: right;">(盖章) 负责人：_____ 年 月 日</p>						

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 日至 年 月 月
备注	

农宅字 _____ 号

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 日至 年 月 月
备注	

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

附件 6

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	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	
乡镇政府验收意见	负责人: (盖章) 年 月 日		
备注			

赣州市农村宅基地审批流程图

附件 7



