

# 永康市人民政府办公室文件

永政办发〔2022〕79号

## 永康市人民政府办公室 关于进一步规范农村宅基地和建房 审批管理的通知

各镇人民政府、街道办事处，经济开发区、现代农业装备高新区、方岩风景名胜区管委会，市政府各部门：

为进一步规范农村宅基地和建房审批管理，根据《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）《浙江省农业农村厅 浙江省自然资源厅关于做好宅基地相关工作的指导意见》（浙农经发〔2020〕1号）和《中共永康市委机构编制委员会关于明确农村宅基地管理工作职责分工的通知》（永编

〔2022〕19号)等文件,结合我市实际,现就有关事项通知如下:

## 一、工作职责

(一)市农业农村局:负责全市农村宅基地改革和管理工作,指导宅基地分配、使用、流转和宅基地合理分布、用地标准等工作,指导违法用地查处工作,指导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抄送市自然资源和规划局;参与编制国土空间规划和村庄规划。

(二)市自然资源和规划局:负责规划编制、用地保障、确权颁证等工作,在国土空间规划和村庄建设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,依法办理新增建设用地农用地转用报批和规划许可、不动产登记等相关手续。

(三)市住房与城乡建设局:负责指导农村住房建设、农村危旧房治理改造等工作,督促指导农村建筑工匠管理。

(四)市综合行政执法局:负责对镇(街道)集中统一行使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等方面的行政处罚、行政检查及行政强制职权进行业务指导和督导检查。

(五)其他相关部门:各部门根据自身职责,依据有关法律、法规和制度等,负责核查农村宅基地审批管理过程中是否有违反相关法律、法规和制度等行为,并参与有关查处工作。

(六)镇(街道):负责农村村民宅基地的审核批准和组织

村庄规划编制，统筹协调宅基地用地审批、乡村建设规划许可、农房建设事中事后监管、违法用地调查处置、农村宅基地相关信访件办理等。指导村级组织建立村级宅基地协管员制度，组织开展农村用地建房动态巡查。规范行使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、违反建房规划等方面的行政处罚、行政检查及行政强制职权。统一指挥各相关部门派驻（辐射）执法队伍开展赋权执法事项的执法活动。

（七）村集体：负责做好本村集体经济组织成员资格和建房人口数初核、宅基地有序安排、农民建房日常监管等相关工作。

## 二、审批管理

### （一）面积标准和规划设计

农村村民（特指具有农村集体经济组织成员资格的人员，下同）一户只能拥有一处宅基地，面积标准（包括附属用房、庭院用地）如下：

1. 4人及以上不得超过100平方米；
2. 3人及以下不得超过80平方米；

3. 父母、祖父母原则上不留房，因分家析产等原因留用的房屋需处置后挂靠一户子女审批。随申报户审批的，在申报户限额面积之外增加20平方米，最大不超过120平方米；对特殊原因不能随子女审批的，经镇（街道）认定标准后，予以货币安置、村集体公房安置或公寓安置。

4. 农村村民住宅非公寓式建筑层次原则上按照三层带阁楼标准，建筑高度不超过12.5米；集镇规划区内的住宅层次按集

镇规划控制；村民住宅建筑间距应符合《永康市城乡管理技术规定（试行）》（永政发〔2015〕170号）的相关规定，原则上不少于6米。

## （二）申报条件

1. 农村村民申请宅基地应以户为单位，符合下列条件之一的，可向户口所在地的村集体申请宅基地：

- （1）未享受过宅基地审批的无房户；
- （2）因析产等原因符合分户条件且分户后无房的；
- （3）经专业机构鉴定属D级危房确需拆移建的危房户；
- （4）因政府建设、垦区移民、灾毁、避让地质灾害等需搬迁的；
- （5）现有住房影响国土空间规划实施，需拆建或移建的；
- （6）法律法规规定的其它情形。

2. 农村村民有下列情形之一的，不得申请宅基地：

- （1）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；或虽已分户，但分家析产不合理的；
- （2）未达到法定婚龄而单独立户的；
- （3）有违法占地建房或存在严重违法用地情况的；
- （4）原有住宅拆除后已实行货币安置或国有土地安置的；
- （5）除按规定调剂外，出租、出卖、赠与或以其他形式转让宅基地上建筑物后，再申请宅基地的；
- （6）地基无法落实的；

(7) 60 周岁以上人员原则上不得再申请批基建房；

(8) 其他不符合申请批基建房条件的。

3. 有下列情形之一的，可撤销有关批准文件，由村集体收回宅基地使用权：

(1) 自宅基地批准之日起两年以上，因申请人自身原因未动工建设的；

(2) 骗取批准宅基地的；

(3) 其他可撤销批准文件的情形。

### (三) 申报人口计算

农村村民申请宅基地的人口数按以下方法计算。

1. 家庭人口数以提出申请时居民户口簿登记的家庭成员为计算依据。已婚嫁的农业户口家庭成员，必须随迁到户，落实一方申请建房用地；

2. 已满法定婚龄并单独立户的，一般可按 3 个人口计算；

3. 在国家提倡一对夫妻生育一个子女期间（2016 年 1 月 1 日之前）生育，经所在的镇（街道）社会事务管理办公室（卫计办）审核确认是独生子女的，可增加 1 人予以计算；

4. 现役军人（不含军官）、在校生可计为申请宅基地的人口；

5. 同一家庭中的非本村集体经济组织成员，由市住房保障中心确认未享受城镇居民住房优惠政策的可以计入批基人口，但不能单独以户申请宅基地，并不再享受城镇居民住房优惠政策；

6. 无民事行为能力的村民不得以户主名义申请宅基地，在同一村集体内有指定监护人的，可列入监护人批基人口计算；无

监护人的由村集体予以解决住房问题。

#### （四）分家析产

1. 分家析产要合情、合理、合法，以自然间为单位；
2. 分家析产到户面积不得超过相应的住宅限额标准；
3. 兄弟中非本村集体经济组织成员的产权分析，原则上不能超过平均份额。

### 三、审批程序

#### （一）农村村民提出申请

符合宅基地申请条件的农村村民，以户为单位，向户口所在地村集体提供下列材料：

1. 《永康市农村宅基地和建房（规划许可）申请表》（附件1）；
2. 申请人身份证、户口簿；
3. 《永康市农村宅基地使用承诺书》（附件2）；
4. 申请人申请分户新建住房的，需据实提供分家协议书；
5. 申请人申请D级危房拆移建的，需提供原有危旧房土地使用证（或不动产权证）等权源材料、专业机构鉴定属D级危房的危房鉴定书；
6. 申请人按照规划申请新建住房或原址拆改建、重建住房的，需同时提供原旧房土地使用证（或不动产权证）等权源材料。

#### （二）村级初核审查

村集体收到申请后，重点审查申请材料是否真实有效、拟用地建房是否符合村庄规划、是否征求了建房用地相邻权利人意见

（涉及相邻关系的）等。符合有关规定的，经村民会议或村民代表会议讨论通过，并将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层数（高度）等情况在本行政村范围内公示，公示期不少于7个工作日。

### （三）镇（街道）审批

1. 受理。镇（街道）应建立一个窗口对外受理、多部门内部联动运行的联审联办机制。

（1）村集体签署意见后，将农户提交的申请材料、村民会议或村民代表会议记录、村公示情况等相关资料报送至镇（街道）窗口。

（2）窗口受理申请后，由镇（街道）组织相关业务科室对申报材料进行联审，开展现场踏勘等工作。

2. 征求意见。对拟建房地块涉及林业、水务、电力等部门的，镇（街道）要函告相关部门征求意见，相关部门在5个工作日内回复，逾期未回复的，视为无意见。

3. 审批。镇（街道）根据各部门联审结果，由镇（街道）宅基地审批领导小组集体讨论后，在《永康市农村宅基地和建房审批表》（附件3）签署审批意见。联审通过的，出具《永康市农村宅基地批准书》（附件4），在集镇规划区外的核发《乡村建设规划许可证》，在集镇规划区内的，由市自然资源和规划局和授权镇按权限核发《建设工程规划许可证》。审批结果应在本行政村范围内予以公示。

#### 四、建房管理

镇（街道）要全面落实农民建房“四到场”管理要求。

（一）审批到场。收到村集体报送的农村宅基地和建房（规划许可）申请后，镇（街道）要及时组织工作片、相关业务科室、村集体等实地联合审查申请人是否符合条件、拟用地是否符合规划等。

（二）放样到场。经批准用地建房的农户，应与建筑施工单位或者农村建筑工匠签订施工合同，并预约申请放样。镇（街道）应自收到建房村民放样申请之日起7个工作日内，及时组织联村干部、相关业务科室、村集体、测绘单位等到现场进行实地丈量批放宅基地，确定建房位置。

（三）施工到场。农民建房施工过程中，联村干部、镇（街道）综合行政执法队、村干部或村级宅基地协管员等对农户挖土动工、基础施工、一层立模到房屋主体施工，直至竣工的建房过程实施巡查监管，确保按图施工，发现问题及时制止，并由联村干部报镇（街道）依法处置，杜绝产生少批多建、超高建设等现象。

（四）验收到场。农户建房竣工后，镇（街道）组织联村干部、相关业务科室、镇（街道）综合行政执法队、村集体、测绘单位等到现场对建房情况进行验收，并出具《永康市农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》（附件5）。通过验收的农户，可以向不动产登记部门申请办理不动产登记。未通过验收的，由镇（街道）下达整改通知书，限期整改。



## 五、工作要求

（一）健全工作机制。按照“市级主导、部门协调、镇级主责、村级主体”的要求，健全农村宅基地管理体制，建立联席会议机制。相关职能部门要主动入位，指导和督促镇（街道）开展工作；镇（街道）要充实力量，做到有机构管事、有队伍做事、按规章办事，提高办事效率；村集体要担负起监管职责，切实履行宅基地申请资格核查职责，确保宅基地分配使用公开、公平、公正。镇（街道）应将农民建房用地报批情况抄送市农业农村局，将农民建房审批情况报市农业农村局、市自然资源和规划局等部门备案，做到信息共享互通。

（二）加强监督管理。镇（街道）要加大农村村民用地建房执法监察力度，建立完善动态巡查和联合执法机制，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。在宅基地审批管理中，镇（街道）要切实做到“四到场”，维护良好的宅基地审批管理秩序。

（三）严肃工作纪律。镇（街道）、有关职能部门要切实提高政治站位，不能因为部门职能调整出现工作“断层”“断档”，杜绝出现推诿扯皮、不作为和乱作为等现象。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。

## 六、其他规定

（一）获批准宅基地的农户根据“先拆后建”原则，原有住房原则上应予拆除，拆除后的土地由村集体收回管理；确因特殊原因不能拆除的，原有住房必须无偿赠送村集体并办理过户手续。

（二）有条件的镇村可以开展宅基地有偿使用试点，由村集体组织，在已批准宅基地的农户范围内实行竞价选位，有偿使用价格标准经村民代表会议表决同意，报镇（街道）批准后实施。

（三）鼓励村集体设立村级宅基地协管员，组织开展农村用地建房动态巡查，将宅基地纳入基层网格化管理，及时发现、坚决制止新增宅基地违法违规行为。

（四）坚持节约集约用地的原则，引导农民向城镇和中心村集中，逐步推进老村改造、撤村并点、“空心村”治理。

（五）本通知自1月10日起（签发30日后）施行，《永康市人民政府办公室关于进一步规范农村宅基地审批管理的通知》（永政办发〔2014〕182号）同时废止，以往其他文件有关规定与本通知不一致的，按本通知执行。

- 附件：
1. 永康市农村宅基地和建房（规划许可）申请表
  2. 永康市农村宅基地使用承诺书
  3. 永康市农村宅基地和建房（规划许可）审批表
  4. 永康市农村宅基地批准书
  5. 永康市农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

永康市人民政府办公室

2022年12月5日

## 附件 1

## 永康市农村宅基地和建房（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			
原有宅基地及处置情况	宅基地面积	m <sup>2</sup>	建筑面积	m <sup>2</sup>	权属证书号			
	现宅基地处置情况		1. 拆除 ( m <sup>2</sup> ); 2. 赠送村集体 ( m <sup>2</sup> ); 3. 其他 ( )					
拟申请宅基地及建房（规划许可）情况	宅基地面积		m <sup>2</sup>	地址	m <sup>2</sup>			
	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 <sup>2</sup>	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							
村集体经济组织或村民委员会意见	该户符合申报条件人口 人, 符合“一户一宅、不超额”规定, 建房地块无争议, 建房用地规划位置、原有宅基地使用和处置情况已在村公开栏公示, 公示时间: 年 月 日至 年 月 日, 公示期间无异议, 同意上报审批。 负责人: (公章) 年 月 日							

## 附件 2

# 永康市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 镇（街道） 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，申请材料真实有效；

2. 宅基地和建房申请经批准后，我将严格按照批准位置和面积动工建设，在批准后 月内建成并使用；

3. 我将按照相关规定无偿退出原有宅基地，并自愿放弃继承本人父母、祖父母留用的房屋。

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：


家庭成员：

年 月 日

附件 3

永康市农村宅基地和建房（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 <sup>2</sup>		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 <sup>2</sup>	建筑层数	层	建筑高度	m
工作片 意见	（经审查，村级上报的该户建房申请资料属实，村对建房指标的安排公平、公正，程序合法。拟同意上报审批。） 联村干部： 联系领导（片负责人）： 年 月 日				
资格审核 意见	（经审核，该户符合“一户一宅”标准，符合宅基地申请资格条件，可申请宅基地面积 平方米，拟同意上报审批。） 承办人： 负责人： （公章） 年 月 日				
规划审核 意见	（经审核，该户拟建房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。） 承办人： 负责人： （公章） 年 月 日				
农房审核 意见	（该户已提交农村住房设计方案和图纸，符合相关要求，拟同意上报审批。） 承办人： 负责人： （公章） 年 月 日				
镇（街道） 审批意见	（年 月 日经镇（街道）宅基地审批领导小组讨论，同意使用土地 平方米，建筑层次 层，建筑总高度不超过 米。） 分管领导： 主要领导： （公章） 年 月 日				

<p style="text-align: center;">宅 基 地 坐 落 平 面 位 置 图</p>	
	<p>现场踏勘人员：        年    月    日</p>
	<p>制 图 人：        年    月    日</p>
<p>备 注</p>	<p>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。</p>

## 附件 4

# 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](http://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 5

## 永康市农村宅基地和建房（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 (建设工程规划许可证)			
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 <sup>2</sup>	实用宅基地面积	m <sup>2</sup>
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	<p>(验收人应至少包括联村干部、宅基地及农民建房资格审查人员、建房用地审查人员、镇(街道)综合行政执法队等 4 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, 建议通过验收。)</p> <p style="text-align: right;">验收人: _____ 年 月 日</p>		
镇(街道)验收意见	(盖章)		
	负责人:	年 月 日	
备注			

(此件公开发布)

---

抄送：市纪委监委机关，市委各部门，市人大常委会、市政协办公室，  
市人武部，市法院，市检察院，各群众团体。

---

永康市人民政府办公室

2022年12月6日印发

---

