鹿城区农民建房审批流程

（试行）

一、办理流程

（一）提出申请。农村村民向户口所在地村集体经济组织提出建房书面申请，提交村集体经济组织讨论审核。

（二）村级公示。经村级集体经济组织召开**成员大会或成员代表大会**讨论通过后予以公示（附件2）10个工作日，公示无异议的，向镇人民政府或在浙江政务服务网上递交申请材料，镇人民政府向村民提供农房设计通用图集供建房户选择并使用。

申请材料参照附件1。

（三）联合踏勘。镇人民政府受理申请后，对申请材料齐全准确且经村级集体经济组织审核公示到位的申请户，牵头组织资规等有关部门开展现场联合踏勘，申请建房用地涉及风景区、文物保护区范围或涉及交通、水利、供电等部门管理内容的，由镇人民政府征求相关部门意见。根据现场综合评估，其中建房户需提供现状地质灾害评估，告知建房户及时联系有资质的评估中介完成鉴定工作并取得鉴定报告；其中涉及占用农用地的，应先办理农用地转用审批手续。

（四）部门联审。镇人民政府出具《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》，通过多部门内部联动机制进行审批流转。资格审批意见主要审核建房户是否符合“一户一宅”标准、宅基地申请资格条件以及可申请的宅基地面积，在5个工作日内由镇人民政府负责宅基地审批科室通知村民前来现场核对并签署意见。规划审核意见主要审核建房户拟用地是否符合土地地类、土地利用规划、城乡规划，在5个工作日内由资规部门负责农民建房审批的科室或站所签署意见。农房审核意见主要审核建房户是否已提交农村住房设计方案和图纸，在5个工作日内由资规部门负责农民建房审批的科室或站所签署意见。镇人民政府审核批准意见一般在5个工作日内由镇人民政府分管宅基地审批领导签署意见。另外涉及视同合法建筑面积认定，由镇人民政府认定。部门联审中审批材料需经镇人民政府、资规部门内部流转审批**（责任单位：镇人民政府、资规部门）**

（五）许可证核发。在城镇建设用地范围内的农民建房，符合条件的由资规部门即办《建设用地规划许可证》，并于20个工作日内核发《建设工程规划许可证》；在村庄规划范围内的农民建房，符合条件的由镇人民政府核准《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》，核发《农村宅基地批准书》（附件6），由资规部门于15个工作日内核发《乡村建设规划许可证》（附件7）。村庄规划尚未编制地区，符合条件的由资规部门即办《建设用地规划许可证》，并于20个工作日内核发《建设工程规划许可证》，镇人民政府核准《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》，核发《农村宅基地批准书》。工程投资额在200万元以上且建筑面积在1000平方米以上的建筑工程，还应当由住建部门或镇人民政府受托核发《建设工程施工许可证》。**（责任单位：资规部门\*、镇人民政府、住建部门）**

（六）施工放样。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，应预约申请放样。镇人民政府应当自收到建房村民放样申请之日起7个工作日内，及时组织相关人员到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置。**（责任单位：镇人民政府）**

（七）监督巡查。镇人民政府应当加强对农村住房施工现场的监督巡查，强化审批事中事后监管，发现违建行为的，应及时制止，涉及其他监管职能部门的，应及时书面告知。建房村民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集体经济组织告知镇人民政府。镇人民政府届时应当派员到场监督并形成记录。**（责任单位：镇人民政府）**

（八）竣工验收。农户建房完工后，应向镇人民政府申请竣工验收。镇人民政府自收到申请后15个工作日内组织资规部门进行验收，实地检查农户是否按照批准面积、四至、建筑高度等要求使用宅基地，是否按照批准面积和规划要求建设住房等，符合规划许可内容的，由镇人民政府出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》（附件8）。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。**（责任单位：镇人民政府\*、资规部门）**

（九）资料归档。镇人民政府负责于审批完成后30日内将农村住房建设管理中收集的资料整理归档，要形成纸质档案+电子化档案管理模式，对农民建房审批和监管过程中的文书、图片、影音等资料应及时录入宅基地网上审批“浙建事”系统，审批完成后及时将审批情况归档整理并报农业农村、资规、住建部门备案。

二、办结时限

自受理之日起至核准《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》、核发农村宅基地批准书合计不超过30个工作日。

三、其他

上述规定的时间段不包含材料补正时间、审批退件时间以及公示期。其中材料补正、审批退件应及时告知农户并说明理由。

附件1

申 请 材 料

| 阶段 | 时间 | 材料名称 | 材料形式 | 材料详细要求 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 农民建房审批 | 镇政府受理建房 | 农村宅基地和建房（规划许可）申请表 | 必要，原件 | 现场办理：申请人线下提交书面材料，由驻村代办员或镇人民政府代办服务员进行网上办理。 |
| 农村宅基地使用承诺书 | 必要，原件 |
| 农户身份证明材料，独生子女证明（独生子女家庭需提供） | 必要，复印件 |
| 分家析产协议书（涉及分户的需提供） | 原件 |
| 原旧房拆除或收回的，需提供旧房拆除、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） | 原件 |
| 房屋鉴定报告（无房户新建除外） | 原件 | 可委托第三方资质单位编写 |
| 现有农村住房的产权证明（已办理宅基地及农房确权登记的需提供） | 内部共享 | 通过经办机构内部共享获取相关信息。 |
| 耕地占用税缴款收据（涉及占用耕地的需提供） |
| 行政处罚决定书、罚没款票据原件或复印件一份（涉及违法用地的需提供） |
| 农转用批准材料原件或复印件一份，包括耕地占补平衡落实情况、补偿到位证明及相关税费缴清凭证（涉及农用地的需提供） |
| 联合踏勘后 | 现状地质评估报告 | 原件 | 可委托第三方资质单位编写 |
| 建房用地测绘成果报告 | 必要，原件 | 可委托第三方资质单位编写 |
| 符合规划条件 | 住宅设计方案和图纸（包括电子文件） | 必要，原件 | 可委托第三方资质单位编写 |
| 建设用地规划许可、建设工程规划许可的材料清单 | 必要 | 现场办理：申请人提交预约申请。 |
| 现场放样 | 确定房屋四址（放样） | 预约申请  施工合同材料 | 预约 | 现场办理：申请人提交预约申请。 |
| 农民建房验收 | 房屋竣工验收 | 预约申请（附带竣工验收材料） | 预约 | 现场办理：申请人提交预约申请。 |

附件2

村 级 公 示

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 公示  内容 | 申请人 |  |
| 建房位置 |  |
| 申请面积 |  |
| 用地情况 |  |
| 建筑层数 |  |
| 土地用途 | 农村宅基地 |
| 公告时间 | 20 年 月 日至20 年 月 日 | |
| 公示地点 | 村公告栏 | |
| 村集体  经济组织  证明 | 公示情况属实。如有异议，请广大村民在公告之日起十日内向村集体经济组织反映。  （盖章）  年 月 日 | |
| 备注 |  | |

附件3

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 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 | | | | |  | | | | | | | | |
| 家庭成员信息共（ ）人 | 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 |  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建房类型 | 1.原址翻建 2.改扩建 3.异址新建 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 地类 | 1.建设用地 2.未利用地 3.农用地 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 四至 | 东至： | | | | | | | | | | | | | 南至： | | | | | | | | | | |
| 西至： | | | | | | | | | | | | | 北至： | | | | | | | | | | |
| 申请  理由 | 申请人： 年 月 日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 村民小组意见 | 负责人： 年 月 日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 村集体经济组织意见 | （盖章）  负责人： 年 月 日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

附件4

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 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，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 月内建成。

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：

年 月 日

附件5

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（共 人） |
|  | | |  |  | |  | | |  |
| 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）  盖章  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）  (盖章)  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，拟建 间 层，拟建筑面积 ㎡，拟同意上报审批）  (盖章)  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6

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

|  |
| --- |
| 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7

附件8

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。）  (有关参加验收的科室所盖章)  验收人: 年 月 日 | | | | | | |
| 乡（镇）人民政府验收意见 | （同意）  (盖章)  负责人: 年 月 日 | | | | | | |
| 备注 | | |  | | | | |

附件9

