崧办〔2025〕 号

**关于进一步加强农村宅基地建房管理的实施细则**

各村、相关驻街道部门：

为进一步加强街道宅基地建房管理，切实解决农村危房户、无房户和缺房户实际困难，有效改善农村居住环境，遏制违章建筑，维护社会稳定，实现青春伞城、宜居崧厦的目标，根据虞宅改组〔2024〕1号《关于进一步加强农村宅基地管理工作的通知》文件精神，结合街道实际，制定本实施细则：

**一、加强规划管理，提高农村土地利用效率**

（一）农村宅基地建房应符合国土空间规划和村庄规划。

（二）新增宅基地建房用地重点保障农村集中建房和危房户、无房户、缺房户需求，各村安排宅基地建房用地需经村民代表会议讨论通过。

（三）涉及村庄老区翻建的房屋，由村委牵头做好建房农户与周边农户的协调工作（主要包括控制超前、超高、间距、房屋式样、统一的地坪高度，雨篷式样、滴水等），并统一安排好新建房屋的进出道路事宜。

（四）严格户宅审批标准。按照“一户一宅、面积管控”原则，农村村民一户只能拥有一处宅基地。使用耕地建房的，大户（6人及以上）占地面积不得超过125平方米，中户（4-5人）占地面积不得超过110平方米，小户（3人及以下）占地面积不得超过75平方米；使用其他土地建房的，大户（6人及以上）占地面积不得超过140平方米，中户（4-5人）占地面积不得超过125平方米，小户（3人及以下）占地面积不得超过90平方米。

（五）新建房屋（翻建、扩建）应遵循相关规划技术指标要求，带架空层的，原则上架空层层高不得超过2.2米，室内外地坪高差不得超过0.3米，二层房屋后檐高度不超过7.2米，三层房屋后檐高度不得超过10米。杜绝少批多建、加层加高、移位建设、违建地室、悬挑扩面等违法违规现象。

（六）建房户申请建房前必须先申报有无违章建筑，如有违章建筑的必须先自行拆除所有的违章建筑，经街道村镇建设办、自然资源所、综合执法队联合验收合格后再给予办理相关建房审批手续。瞒报后经查实的，注销批准文件。

（七）涉及文物和历史建筑保护范围及其他各类建设控制地带、传统村落、历史文化名村的宅基地及建房审批，还应按照相关规定，报有关部门审批。施工过程中如发现文物，应立即停止施工，保护现场，及时上报相关单位，待相关文物妥善处置后方可施工。

（八）鼓励建造公寓式农民住宅。积极开展农村土地综合整治、宅基地置换及农村住房改造工作，严格控制农村建房新增用地规模，鼓励引导行政村集体和建房户通过盘活利用存量建设用地、宅基地整治和旧房调剂翻建等方式解决村民建房需求，优先安排利用村内存量建设用地、闲置宅基地、旧房翻建等建房。

（九）农村集体经济组织成员认定和农村宅基地资格权人的认定按照虞宅改组〔2024〕1号文件执行。如遇上级政策调整，作相应调整。

**二、规范联审联批，严格履行审批程序**

为进一步提高农村宅基地建房审批效率，按照“联选、联定、联审、联批”的原则，农村宅基地建房实行街道村镇建设办、自然资源所、综合执法队、事业综合服务中心、联村组等联动审批管理，定期召开联审联批会议。

**（一）农户申请**

依据村庄规划村内有供地空间且符合规定的宅基地申请条件的农村村民，持下列材料以户为单位向村集体经济组织或村民委员会（以下简称村级组织）提出书面申请：

1.申请人户口簿、身份证及家庭成员的有效身份证复印件；

2.《农村宅基地和建房（规划许可）申请书》（附件1）；

3.异地申请宅基地的应签订地上建筑物处置协议，明确处置方式和时限，依法退还原宅基地；

4.选定的通用标准图集中相应户型图或符合当地风貌且经有资质的设计单位设计或经其审核的施工图;

5.法律、法规规定应提交的其他材料。

**（二）村级审核**

1.核实审议。村级组织接到村民申请后，要及时核实申请人家庭人口分户和建房资格（附件2-4）、申请材料真实有效性、原房拟处置情况、宅基地地块落实及相关权利人等信息并召开村民代表会议进行审议，审议结果提交村镇建设办核备。

2.公开公示。审议通过后，征询周边农户意见，及时将申请宅基地村民的户内人数、申请理由、原房及拟处置情况、拟用地位置和面积、拟用地建房是否符合村庄规划等情况在本村张榜公示，公示期不少于7日。

3.签署意见。公示期间，村民对公示有异议的，由村级组织进行调查，经调查异议成立的，撤销或修改宅基地分配方案，对修改后的分配方案需再次予以公示；村民对公示无异议或经调查异议不成立的，村级组织应当在《农村宅基地和建房规划许可申请表》中签署意见。

4.上报审批。村级组织要及时将签署意见的《农村宅基地和建房规划许可申请表》及其他申请材料报送属地街道。

村级组织应当根据申请人实际情况、备案先后等因素制定年度宅基地分配方案，并在每年年初召开村民代表大会讨论决定当年宅基地分配方案，在公示后按方案执行宅基地审批。在受理村民宅基地申请前，村级组织应与街道沟通村庄规划及用途管制要求，如不具备批准宅基地条件，要向申请人做好解释工作。

**（三）街道审批**

**1.联合审查。**街道自受理申请之日起5个工作日内，由村镇建设办会同自然资源所、综合执法队、事业综合服务中心、联村组、村委主要责任人实地审查申请人是否符合申请条件、拟用地是否符合村庄规划和用途管制要求等，组织召开联席会议，重点审查申请人是否符合申请条件（核查人口分户、原房拟处置情况、宅基地申请资格、建房方案等情况）、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级组织审核公示、是否有农房设计方案等，并形成会议纪要。

**2.公示公告。**符合乡村建设规划许可和宅基地用地审批条件的，应当将宅基地申请人、用地位置、用地面积、基底面积及高度、建筑面积、建筑层数和建筑高度以及原地上建筑物处理等情况在村公告栏以及建房现场等场所进行公告（附件5），公告期限不少于10日。

**3.审批核准。**公告无异议或异议不成立的，自公告期限届满之日起5个工作日内由街道村镇建设办核准农村宅基地和建房规划许可审批表（附件6），并向申请人核发乡村建设规划许可证（附件7）和农村宅基地批准书（附件8）；在城镇建设用地范围内的农民申请宅基地，由街道核发建设用地规划许可证（附件9）、建设工程规划许可证（附件10）和农村宅基地批准书（附件8）。对不符合审批条件的，制作《农村宅基地和建房不予批准通知书》（附件11）。

《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》一式五份，申请人一份，由街道、村委会各存档一份，报区农业农村局、自然资源和规划分局备案各一份。街道村镇建设办工作人员要将《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》中面积、四至、高度、层数以及基底高度等详细信息填写完整。乡村建设规划许可证中应明确建设用地位置、用地性质、允许建设的范围、基础标高、建筑高度等规划要求，根据村庄规划或村庄设计要求，可以增加建筑风格、外观形象和色彩等内容。未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，由街道依法责令停止建设，限期改正。

村民新申请宅基地用于建房的，宅基地审批手续与房屋建设审批手续合并办理，同步出具宅基地批复和建房批复。宅基地审批文书有效期2年（自街道办事处盖章生效日期起算），超过2年宅基地使用人未建房的，该审批文书自动作废，村委会收回宅基地使用权，并报街道做核销处理。

**三、建立日常巡查制度，落实村民建房全生命监管**

街道将进一步健全农村村民建房审批管理共同责任机制，加强定期巡查，及时发现和制止违法建设行为，并依法查处，杜绝未批先建、少批多建、加层加高、移位建设、违建地室、悬挑扩面等违法违规现象。村级组织对于发现农民建房中有违法建设行为的，应当予以劝阻，并及时向街道报告。村民建房严格落实“四到场”制度，到场人员及时填写《村民建房“四到场”记录卡》（附件12），具体标准如下：

**（一）建筑放样到场（一到场）。**宅基地申请人取得相关审批证书后，应当与农村建筑工匠或建筑施工单位签订的施工合同，并向村级组织或街道预约申请放样，村级组织要及时报告街道。街道村镇建设办自收到放样申请之日起7个工作日内，组织自然资源所、综合执法队、联村组、村委主要负责人到现场进行开工查验，实地丈量宅基地，确定建房位置,并在建房现场悬挂村民建房规划公告牌（附件13）和工程概况牌（附件14），标明建房户建房情况。街道委托具有测绘资质的勘测单位进行放样，勘测放样费用由街道落实。

**（二）基槽验收到场（二到场）。**宅基地申请人应当将确定的基槽验收时间事先告知街道或经由村级组织告知街道，街道村镇建设办在房屋基础垫层后10个工作日内，组织自然资源所、综合执法队、联村组、村委主要负责人和测绘队现场复核位置和面积，并形成记录。验收合格的，允许按照批准内容继续建房；经复核超面积、擅自移位的，由村镇建设办会同自然资源所、综合执法队、村委主要负责人督促完成整改，整改合格经再次验收后允许继续建造。

**（三）施工过程到场（三到场）。**在施工过程中街道村镇建设办、自然资源所、综合执法队、联村组每周巡查不少于一次；村委主要负责人每周巡查不少于四次并做好记录。巡查人员发现超面积、擅自移位、超高等违建行为的，报告村镇建设办、自然资源所，现场核实后函告（附件15）综合执法队，由综合执法队组织处置违建，联村组配合村委主要负责人调解纠纷。整改完成后由综合执法队函告村镇建设办、自然资源所。村镇建设办再次组织查验，经验收合格后方可继续建造。

**（四）竣工验收到场（四到场）。**建房完工后，宅基地申请人应告知街道或经由村级组织告知街道开展竣工验收，街道村镇建设办在7个工作日内组织自然资源所、综合执法队、联村组、村委主要负责人、测绘队进行验收，实地检查宅基地申请人是否按照批准面积、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许可要求建设住房等，并出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》（附件16）。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。

**四、依法使用农村宅基地，严肃查处违规占用宅基地**

（一）严格执行建新拆旧政策，申请建造新房的，必须拆除或依法处置旧房，坚持先拆后建、先处置旧房后审批新房原则。

1.涉及旧房转让的，必须提供经依法批准的转让、完税及变更手续，不得以转让协议等代替。

2.旧房因位置或结构无法拆除的，须依法收归村集体经济组织，并办理不动产过户手续。

（二）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，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。申请人应依法申请宅基地和建房审批，依照规定要求提供真实详细资料，主动履行好审批各项程序。以假离婚、借户、瞒报旧房等欺骗手段骗取宅基地批准手续的，经查实后，依法撤销批准文件，依法收回宅基地使用权，拆除新建房屋。

**五、明确职责，强化宅基地及建房规范管理**

各相关办线、站所、村依法履行职责，加强监督管理，形成齐抓共管的工作合力。切实加强农村宅基地建房的监督管理，各职能单位规范审批行为，强化执法监察，严肃查处未批先建、批少建多等违法违建行为和越权审批、违规审批、监管不力等违规违纪行为。

**村镇建设办**：负责组织村庄规划编制，统筹安排宅基地用地规划和布局，合理安排宅基地用地，负责建房户建房规划选址、负责编制村庄规划、宅基地审批和管理、建设规划许可证核发和规划竣工核实，负责审查宅基地位置、建设范围、基础标高、建筑高度等是否符合国土空间规划和规划管理有关技术标准、规范及实施性规定，负责农房确权；负责组织建房户建房设计通用图集的编制，指导服务农村住房设计、施工管理、安全监督、建筑风貌管控、住房使用安全等工作；负责农村建筑工匠专业技能、安全知识等培训，运用数字化平台办理农村宅基地和建房管理业务，监督检查属地农村建房和使用安全工作。

**自然资源所：**自然资源所指导村庄规划编制和村庄规划实施，指导街道做好建房户建房规划选址；根据自然资源和规划局制定的土地利用计划，协助街道依法办理农用地转用审批手续，审查宅基地使用是否纳入用地指标；指导街道办理规划许可和规划核实；按照职责分工做好农房登记相关工作；协助街道做好农村宅基地建房管理的其他工作。

**综合执法队**：负责查处未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，依法行使职责范围内农村宅基地和住房违法建设行为的行政处罚及相关的监督检查工作。

**街道事业综合服务中心：**指导村级组织做好宅基地审批人的资格权认定工作。

**联村组**：参与本村宅基地建房的审批，建造的监管。参与日常巡查，规范建房户建房行为。

**各村：**制定农村宅基地分配、使用的相关村规民约，负责本村宅基地及建房的资格审核、申请核实、施工管理、宅基地用地调整、超占面积处置、退出处置、纠纷调解以及宅基地违法用地、违法建设的巡查、劝阻和报告等。

**六、其他事项**

（一）街道村镇建设办会同村委会组织人员进行开工查验，开展农村宅基地建房动态巡查，加强施工期间安全管理，及时发现和处置涉及宅基地使用和建房过程中存在的各类违法违规行为。

（二）街道村镇建设办对农民宅基地及建房管理工作中形成的文书、照片、影音等资料均要及时归档，实行“一户一档”管理，并建立台账。

（三）村民公寓、村民住宅小区建设参照农村宅基地和建房审批。

（四）宅基地资格权跨集体实现审批宅基地参照本细则实行，资格权人视同在宅基地所在村实现宅基地农户资格权，依法享有宅基地使用权及地上建（构）筑物的占有、使用、收益、处分权利，其在原村集体经济组织其他权益不变。

（五）因重点工程建设拆迁安置，住宅用地性质为国有划拨或国有出让用地，申请宅基地和建房审批的，参照本细则执行。原以宅基地和建房审批建设，在新申请宅基地和建房审批时，旧房一律按宅基地处置。

（六）在宅基地建房审批过程中，涉及旧房（建筑物）转让、土地（耕地、自留地、旧宅基地等）调剂的，相关手续需上报村镇建设办、自然资源所备案，凡出现非法买卖、转让的情况，经查实，建房户的宅基地建房暂停审批，并报有关部门依法查处。

（七）供电、供水部门。要加强对该项工作的管理，严禁无批准手续办理通电、供水手续。

（八）本实施细则自 年 月 日起执行，原细则自行废除。本实施细则由崧厦街道办事处负责解释。

**附件：**

1.农村宅基地和建房（规划许可）申请表

2.股份经济合作社证明

3.建房户籍情况审核

4.私人建房（农房确权）分户情况

5.村民建房批前公示表

6.农村宅基地和建房（规划许可）审批表

7.乡村建设规划许可证

8.农村宅基地批准书

9.建设用地规划许可证

10.建设工程规划许可证

11.农村宅基地和建房不予批准通知书

12.村民建房“四到场”记录卡

13.村民建房规划许可公告牌

14.工程概况牌

15.违法行为告知函

16.农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

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 | | | | ㎡ | | | | | 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（ ） | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 现房屋情况 | | | 房屋1 | | | | 房屋2 | | | | | | | | 其他 | | | | |
| 层 | 间 | 深\*宽 | ㎡ | 层 | 间 | | | 深\*宽 | | | ㎡ |  | | | | |
|  |  |  |  |  |  | | |  | | |  |
| 拟申请宅基地  情况 | 宅基地面积 | | | m2 | | | | | | | 房基占地面积 | | | | | | m2 | | | |
| 地址 |  | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 四至 | 东至: | | | | | | | | | | | 南至: | | | | | | | |
| 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 ） | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 房屋平面位置图 | 旧房（草图） | | | | | | 新房（草图） | | | | | | | | | | | | 村委领导 |  |
| 建房户 |  |
| 拟申请建房情况 | 选用的通用标准图集编号 | | | | | |  | | | | | | | | | 申请类型：1.原址翻建  2.改扩建  3.异址新建  4.分户新建  5.其他 | | | | |
| 非通用设计图采用  的设计标准 | | | | | |  | | | | | | | | |
| 房屋面积 | | ㎡ | | 房屋层数 | | 层 | | | 屋脊高度 | | | | | m | | | 屋檐高度 | | m |
|  | |  | |  | |  | | |  | | | | |  | | |  | |  |
| 房屋面积 | | ㎡ | | 房屋层数 | | 层 | | | 屋脊高度 | | | | | m | | | 屋檐高度 | | m |
|  | |  | |  | |  | | |  | | | | |  | | |  | |  |
| 申请  理由 | 申请人： 年 月 日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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） 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”（颁发两证一书前现宅基地完成处置）申请条件，申请材料真实有效；  2.本人宅基地和房屋现状情况已如实上报，未隐瞒旧房等情况，在审批完成后，将按照审批内容完成拆旧并注销权证。  3.宅基地和建房申请经批准后，我将严格按照批复位置、面积和高度等内容动工建设，并按申请放样、基槽验收、竣工验收等申请，并在批准后 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 村级组织意见 | （盖章）  负责人： 年 月 日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 联村组意见 |  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 备注 | 1. “选用的通用标准图集编号”和“非通用设计图采用的设计标准”选填一项。 2. “房屋高度”指从地基上平面到房屋檐口的高度。 3. “屋脊高度”指从地基上平面到房屋屋脊最高点的高度。 4. 申请表须由本人亲自填写。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

附件2

股份经济合作社证明

兹由 村村民 （身份证号： ），家庭人口 人，分别是： ，其中：

是我村股份经济合作社社员。

特此证明！

村股份经济合作社成员（签字）：

村股份经济合作社(盖章)

崧厦街道事业综合服务中心（盖章）

年 月 日

附件3

建房户籍情况审核

# 村

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 家庭户籍在册人员 | 姓名 | 性别 | 出生年月 | 与户主关系 | 身份证号码 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| 村初审意见 | 户现有户籍人口 人。  主职干部签字（盖章）  年 月 日 | | | | |
| 派出所审核意见 | 户现有户籍人口 人。  审核人员签字  年 月 日 | | | | |

附件

**附件4**

**私人建房（农房确权）分户情况**

根据虞宅改组〔2024〕1号文件精神，“父母必须随一个本村集体且有宅基地审批资格的子女作为一户申请宅基地（不得与子女单独分户申请）”，现经大家族成员共同商量，决定在私人建房（农房确权）审批中，户籍分户情况以下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 原户籍 | | 私人建房（农房确权）户籍 | |
| 户主 |  | 户主 |  |
| 家庭成员 |  | 家庭成员 |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  | 户主 |  |
|  | 家庭成员 |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  | 户主 |  |
|  | 家庭成员 |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
| 全部家庭成员签字 |  | | |
| 村三委会签字（盖章） |  | | |

年 月 日

附件5

村民建房批前公示表

经村民申请，村级组织审查同意， 乡镇（街道）审核，拟批准以下 户村民使用集体土地建房。

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 建房位置  （自然村、四至） | 姓名 | 户内人口情况 | 老房处置情况 | 拟用地面积（㎡） | | 规划审批情况 | 拟建设情况 | 其他 |
| 新建  用地 | 翻建  用地 |
| 1 |  |  |  | 老房共有 间；面积 平方米；已于 月 日拆除 平方米，已将 平方米调剂给 ，调剂后共有房屋 平方米（证号 变更为 ）； 平方米归村，证号 已注销。 |  |  | 拟建位置符合  乡镇（街道） 村相关规划要求，并经村级组织同意。 | 建房层数 层，后檐口高 米，屋脊高 米。 | 另需附《村民建房方案》 |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

注：1.如有异议，请在公告之日起10天内向乡镇（街道）村建部门反映，联系电话： 。特此公示。

2.本批前公示表包括村民建房规划批前公示。

乡

附件6

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 农村宅基地和建房（规划许可）审批表 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 申请户信息 | | 户主姓名 | | | 性别 | | | | 身份证号 | | | | | | | | | 家庭住址 | | | | | | 申请理由 | |
|  | | |  | | | |  | | | | | | | | |  | | | | | |  | |
| 享有建房资格成员姓名 | | | 性别 | | 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 | | | | | ㎡ | | | | | | | 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（ ） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 现农房情况 | | | 房屋1 | | | | | | | 房屋2 | | | | | | | | | | 其他 | | | |
| 层 | 间 | | 深\*宽 | | | ㎡ | 层 | | 间 | | | 深\*宽 | | ㎡ | | |  | | | |
|  |  | |  | | |  |  | |  | | |  | |  | | |
| 处置意见 | 留用 | |  | | | | | | |  | | | | | | | | | |  | | | |
| 拆除 | |  | | | | | | |  | | | | | | | | | |
| 村集体回收 | |  | | | | | | |  | | | | | | | | | |
| 拟申请宅基地  情况 | | 宅基地面积 | | | m2 | | | | | | | | | | 房基占地面积 | | | | | | m2 | | | | |
| 地址 | |  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 四至 | | 东至: | | | | | | | | | | | | 南至: | | | | | | | | | |
| 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 ） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 拟申请建房情况 | | 选用的通用标准图集编号 | | | | | | | |  | | | | | | | | | | 申请类型：1.原址翻建  2.改扩建  3.异址新建  4.分户新建  5.其他 | | | | | |
| 非通用设计图采用  的设计标准 | | | | | | | |  | | | | | | | | | |
| 房屋面积 | | | ㎡ | | 房屋层数 | | | | 层 | | 房屋高度 | | | | | | m | | | | 屋脊高度 | | m |
|  | | |  | |  | | | |  | |  | | | | | |  | | | |  | |  |
| 注：一处宅基地内涉及多处房屋（如辅房）的，可根据需要添加此处表格行数 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 资格审核意见 | | （根据申请人提供的资料，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（街道）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 | 1.平面位置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。建筑平面图与施工图要体现平面布置、功能布局、结构类型、抗震设防措施、建筑材料等。  2.“房屋高度”指从地基上平面到房屋檐口的高度。  3.“屋脊高度”指从地基上平面到房屋屋脊最高点的高度。  4.本表一式5份。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

|  |
| --- |
| 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** |

附件7

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | **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5

附件8

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** |
| **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。 | |

附件9

附件7

附件8

|  |
| --- |
| 中华人民共和国  **建设用地规划许可证**  地字第 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，建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，准予使用土地的法律凭证。**  **二、 未取得本证而占用土地的，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、 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。** |

|  |
| --- |
| 中华人民共和国  **建设工程规划许可证**  建字第 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，建设工程符合国土空间规划和用途管理要求的法律凭证。**  **二、 未取得本证或不按本证规定进行建设的，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10

附件9

附件11

编号：

农村宅基地和建房不予批准通知书

××××（申请人姓名）：

你因（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 ）申请在本镇 村使用宅基地建房，经审核，因 （写明依据理由）不符合审批条件，经研究决定，不予批准。

特此通知。

审批单位： （盖章）

　　 年 月 日

附件12

村民建房“四到场”记录卡

建房户主姓名： 建房地址：

批准用地面积： 建筑层数：

总建筑面积： 后檐高度：

农村宅基地批准书文号：

乡村建设规划许可证/建设工程规划许可证文号：

一到场（建筑放样）

|  |  |
| --- | --- |
| 放样四至 | 东至 |
| 南至 |
| 西至 |
| 北至 |
| 到场人员签名 |  |
| 到场日期 | 年 月 日 |

二到场（基槽验收）

|  |  |
| --- | --- |
| 建房位置  检查情况 |  |
| 违建纠正意见 |  |
| 到场人员签名 |  |
| 到场日期 | 年 月 日 |

三到场（施工过程）

|  |  |
| --- | --- |
| 检查情况 |  |
| 违建纠正意见 |  |
| 到场人员签名 |  |
| 到场日期 | 年 月 日 |

四到场（竣工验收）

|  |  |
| --- | --- |
| 验收情况 |  |
| 验收意见 |  |
| 到场人员签名 |  |
| 到场日期 | 年 月 日 |

注：本表由乡镇（街道）存档，验收合格后复印件交建房人办理不动产登记，附入档案。

附件13

村民建房规划许可公告牌

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 简易建筑形态示意图 平面示意图  （标明每层层高和屋檐高度） | 建设单位（或个人） |  |
| 用地面积 | 平方米 |
| 建筑面积 | 平方米 |
| 建筑层数（建筑高度） |  |
| 乡村建设规划许可证/  建设工程规划许可证编号 |  |
| 监督管理责任人 |  |
| 监督举报电话 |  |

乡镇（街道）监制

# 附件14

# 工程概况牌

1. 项目名称： 户私人住宅
2. 项目地址： 乡（镇、街道） 村
3. 施工主体：（农村工匠姓名、证书编号或施工单位名称、项目负责人）
4. 建筑面积、层数、高度
5. 建筑结构形式
6. 有无桩基础和地下室
7. 监督电话

附件15

**违法行为告知函**

**绍兴市上虞区综合行政执法队崧厦中队:**

崧厦街道 村 户 行为，违反了《浙江省城乡规划条例》第六十条“未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;占用乡村公共设施用地、公益事业用地等情节严重的，应当予以拆除。”的规定，请综合行政执法队按照相关程序处置。

崧厦街道村镇建设办

年 月 日

附件16

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 |
| 批准屋脊高度 | | | M | | 实际屋脊高度 | | M |
| 批建层数 | | | 层 | | 实际竣工层数 | | 层 |
| 批建高度（檐口） | | | 米 | | 实际高度（檐高） | | 米 |
| 注：一处宅基地内涉及多处房屋（如配房）的，可根据需要添加此处表格行数。 | | | | | | | |
| 拆旧退还宅基地情况 | | |  | | | | |
| 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、村委会人员等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 | | | | | |
| 乡镇（街道）  验收意见 | | （同意）  (盖章)  负责人: 年 月 日 | | | | | |
| 备 注 | |  | | | | | |