

**广西壮族自治区自然资源厅
广西壮族自治区农业农村厅 文件
广西壮族自治区住房和城乡建设厅**

桂自然资发〔2020〕70号

**广西壮族自治区自然资源厅 广西壮族自治区
农业农村厅 广西壮族自治区住房和城乡建设厅
关于规范农村新增宅基地审批
和建房管理的通知**

各市、县（市、区）自然资源、农业农村、住房城乡建设主管部门：

为贯彻中央和国务院关于开展农村乱占耕地建房专项整治的决策部署，严格落实自然资源部、农业农村部关于农村乱占耕地建房“八不准”的要求，坚决遏制农村乱占耕地建房行为，同时

保障农村村民合理的建房需求，按照《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）、《自然资源部 农业农村部关于保障农村村民住宅建设合理用地的通知》（自然资发〔2020〕128号）、《自治区农业农村厅 自治区自然资源厅 自治区住房城乡建设厅关于进一步加强农村宅基地管理的通知》（桂农厅发〔2020〕65号）和《自治区住房城乡建设厅 自治区自然资源厅 自治区农业农村厅关于印发加强我区农房管控的实施意见的通知》（桂建发〔2020〕3号）等文件精神，结合我区实际，现就规范农村新增宅基地审批和建房管理有关事项通知如下。

一、明确农村新增宅基地申请条件及面积标准

农村宅基地是指农村村民用于建造住宅及其附属设施的集体建设用地，包括住房、附属用房和庭院等用地。经批准异址新建住宅的，应严格按照“建新拆旧”要求，将原宅基地交还村集体。原址翻建或改扩建住宅的，宅基地用地面积和建筑面积不得超过自治区规定的标准。农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准。

（一）申请条件。

严格落实农村宅基地“一户一宅”制度，农村村民一户只能拥有一处宅基地。户是指公安部门颁发的户口簿所登记的全部家庭成员，一本户口簿中所登记的全部家庭成员为一户。符合下列条件之一的，可以户为单位申请农村宅基地：

1.村集体组织成员因结婚等原因确需分户（分户后父母身边须有一个子女），分户后需要建住宅又无宅基地的；

2.村集体组织成员需建住宅，没有宅基地或原宅基地面积未达到标准并承诺在宅基地标准面积内扩建住宅的；

3.因自然灾害和事故灾难避险、新农村建设、移民安置、规划调整、原宅基地被征收等，需要搬迁另建新住宅的；

4.迁入村集体组织落户为正式成员且在原籍没有宅基地的；

5.因自然原因等不可抗拒因素导致原有宅基地灭失的；

6.因人口增加，现有宅基地面积不能满足居住需求的。

（二）面积标准。

农村村民宅基地面积，平原地区和城市郊区每户不得超过100平方米，丘陵地区和山区每户不得超过150平方米。新增农房在符合规定宅基地用地面积前提下，每户建筑面积不得超过450平方米。

二、规范农村新增宅基地审批和建房规划许可管理

（一）农户申请。

符合宅基地申请条件的农户，以户为单位向所在村民小组提交《农村宅基地使用承诺书》（详见附件2）和《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》（详见附件3）申请宅基地。

（二）村组审查公示。

1.村民小组初审公示。村民小组收到申请后，应在5个工作日内提交村民小组会议讨论，并对申请人是否满足申请条件、宅基地用地面积和建筑面积是否符合规定标准、是否有农房设计方案或拟采用的房屋建筑通用图集等情况进行初审，初审通过后将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积等情况在本小组范围内公示10日，公示无异议的，村民小组在《农村宅基地

和建房（规划许可）申请表》中签署意见，并将农户申请、村民小组会议记录、公示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。

2.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、是否征求了用地建房相邻权利人意见等，并在收到材料后5个工作日内完成审查，审查通过的在《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》中签署意见并盖章后报送乡镇政府。

没有分设村民小组或宅基地和建房申请等事项已统一由村级组织办理的，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。

（三）乡镇政府审批。

农村村民住宅用地，由乡（镇）人民政府审核批准。农户提出宅基地和建房（规划许可）书面申请后，乡镇政府应当及时受理。经审核认为符合申请条件、报送材料完备的，乡镇政府应在自受理申请之日起10个工作日内作出决定；情况复杂的，经审批机关负责人批准，可以延长5个工作日。

乡镇政府要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，方便农民群众办事。乡镇政府有关人员完成审查后需在《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》（详见附件4）中签署意见，主要审查以下内容：

1.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、宅基地和建房（规划许可）申请是否经过村组审核公示等。

2.用地建房是否符合国土空间规划（包括土地利用总体规划和城乡规划）、村庄规划、农房建设规划管控办法或村庄规划设计通则要求，是否有农房设计方案或拟采用的房屋建筑通用图集等。审查通过后，核发乡村建设规划许可证（详见附件5）。审查过程应遵循以下原则：

（1）已有“多规合一”村庄规划的，要严格按规划落实；

（2）没有“多规合一”村庄规划的，由各县（市、区）根据桂自然资发〔2020〕36号文的要求，制定农房建设规划管控办法或村庄规划设计通则，对符合土地利用总体规划和管控办法或设计通则的予以通过审查；

（3）暂不符合前两款规定情形的，在符合用途管制基本原则下，不占用耕地和永久基本农田，不在已查明的地质等自然灾害隐患点内，符合生态保护红线管控要求的合理建房申请应予以通过。

根据审查结果，乡镇政府对农民宅基地申请进行审批，出具《农村宅基地批准书》（详见附件6）和发放乡村建设规划许可证，并以适当方式公开。乡镇要建立宅基地用地建房审批管理台账，有关资料归档留存，并及时将审批情况报县级自然资源、农业农村和住房城乡建设等部门备案。

三、严格用地建房全过程管理

对于农村用地建房，乡镇政府应组织有关人员加强报建服务和过程监管，全面落实“三到场”要求。

（一）收到宅基地和建房（规划许可）申请后，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（最新公布实施）

等。

(二) 批准用地建房申请后，到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置。

(三) 农户建房完工后，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、规划要求、乡村建设规划许可证所确定的图集或房屋设计方案建设住房，并出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》（详见附件7）。

鼓励地方将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，与实地丈量批放宅基地两项工作合并开展。

四、改进农村村民住宅用地的农转用审批

经批准的农村村民住宅建设占用农用地的，农用地转用审批事项委托县级政府批准。由县级自然资源主管部门按批次用地每半年一次性向县级政府提出农村宅基地农用地转用申请。

（一）强化规划管控。

在县、乡级国土空间规划和村庄规划中，要为农村村民住宅建设用地预留空间，各地可在国土空间规划和村庄规划中预留不超过5%的建设用地机动指标。用地计划指标单列，原则上不低于新增建设用地计划指标的5%，对于合理的农民建房所需新增建设用地计划指标实行核销制。新增建设用地土地有偿使用费由市、县（市、区）人民政府负责统筹解决，不得向建房农民收取。

（二）统一落实耕地占补平衡。

农民建房经批准确需占用耕地的，由县级自然资源主管部门通过储备补充耕地指标、实施土地整治补充耕地等多种途径统一落实占补平衡，不得收取耕地开垦费。县域范围确实无法落实占

补平衡的，可按规定在市域范围内落实。

五、依法申请办理不动产登记

农户建房通过乡镇政府验收后，应及时向县级不动产登记部门申请办理不动产登记。对于符合登记要求、材料完备的，县级不动产登记部门应在自受理申请之日起5个工作日内完成登记，并将不动产权证书发放到农户手上。农户申请办理不动产登记时，户口簿原件和户主及申请人身份证原件进行现场核验，需要提交的材料如下：

（一）不动产登记申请表。

（二）《农村宅基地批准书》《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。

（三）权籍调查表、宗地图、房屋平面图及宗地界址点坐标等有关不动产界址、面积的材料。

六、工作要求

农村宅基地用地建房审批管理事关亿万农民居住权益，各有关部门应高度重视，结合本地实际制定实施细则，规范审批流程。各市、县（市、区）政府要将农村宅基地审批和登记颁证等工作经费纳入财政预算，切实保障工作经费，农村宅基地用地建房申请审批和不动产登记颁证全过程除了收取规定的工本费外，不得向农民收取其他费用。

（一）压实工作责任。

按照部省指导、市县主导、乡镇主责、村级主体的要求，各县要切实加强领导，充实人员。乡镇政府要进一步压实乡镇相关部门、村级组织以及村民小组的责任，形成农村用地建房的监管

合力。相关部门要履行职责，协同乡镇政府开展审查，不断提升农村宅基地审批和农房建设管理水平。村级组织及村民小组要从严落实审查、公示等程序要求，确保农村村民宅基地分配使用公开、公平、公正。

（二）切实履行部门职责。

自然资源部门负责指导村庄规划、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，依法及时确权登记颁证。农业农村部门负责指导各地建立健全宅基地分配、使用、流转、违法用地查处等管理制度，利用闲置宅基地和闲置农房，完善宅基地用地标准，合理布局宅基地；组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查；参与编制国土空间规划和村庄规划。住房城乡建设部门负责指导和推动农房设计图集编制、农房质量安全管控、建筑风貌管控等工作。

（三）完善工作机制。

县级自然资源、农业农村和住房城乡建设等主管部门应将有关许可事项授权或委托乡镇政府，并向乡镇政府提供相关资料、图件等，由乡镇政府组织人员审核。县级自然资源主管部门需提供土地利用现状图、国土空间规划图（包括土地利用总体规划图和城乡规划图）、永久基本农田保护图以及生态红线图等图件，县级住房城乡建设主管部门需提供农房设计图集等资料。乡镇政府要建立协调机制，优化审批流程，提高审批效率，强化事前谋划、事中管控、事后监管，做好农村新增宅基地审批和建房管理工作，为农民提供便捷高效的服务。

(四) 加强政策宣传。

全区各级人民政府自然资源、农业农村和住房城乡建设等有关部门应通过政府或部门网站及其他形式，主动公开宅基地管理、农房建设的相关政策规定，加强法律法规和政策的宣传解读，提高村民依法依规用地建房和保护耕地的意识，建立“疏堵结合”的长效管理机制。

附件：1. 农村宅基地和建房申请审批流程图

2. 农村宅基地使用承诺书

3. 农村宅基地和建房（规划许可）申请表

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

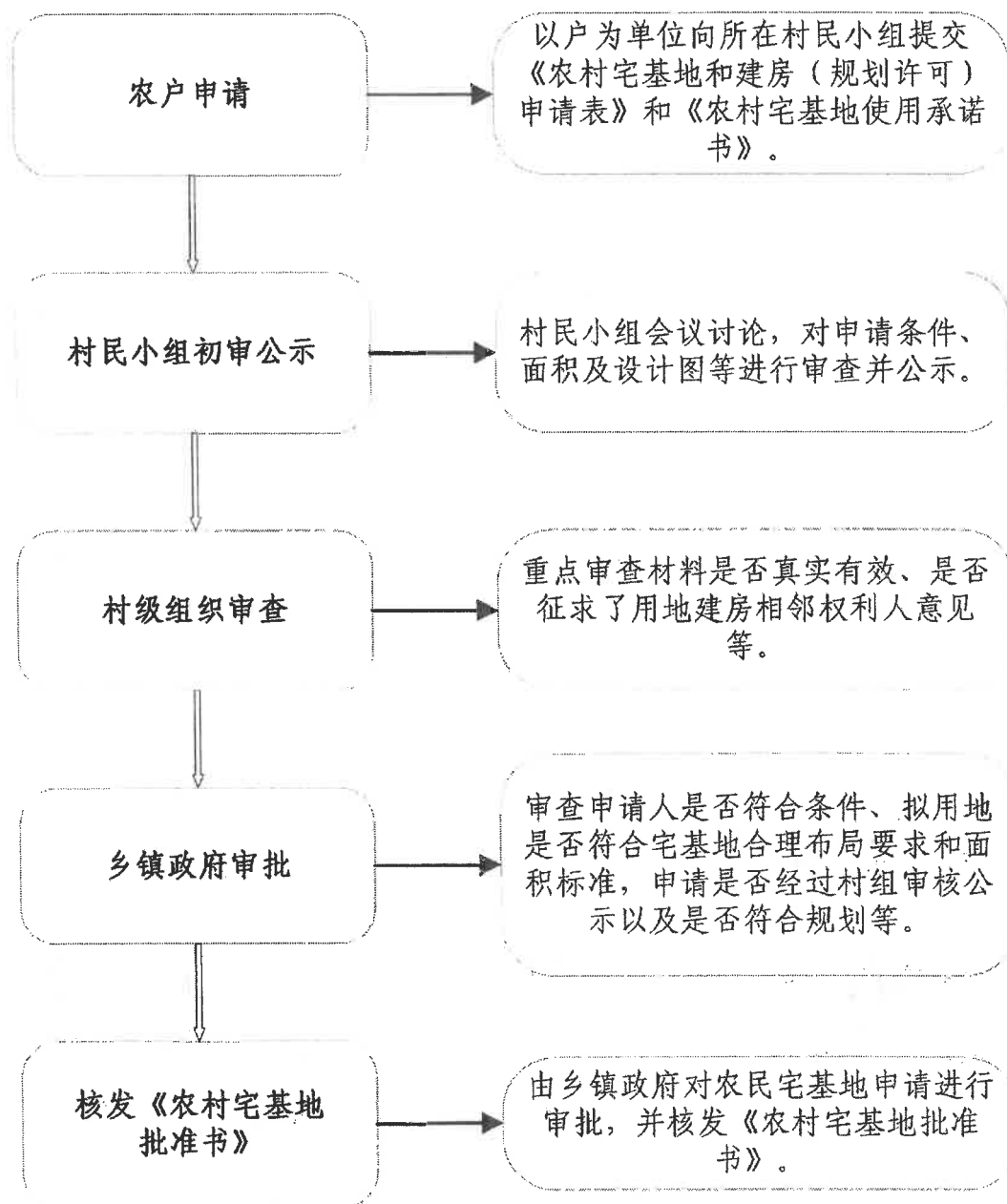
6. 农村宅基地批准书

7. 农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表



附件 1

农村宅基地和建房申请审批流程图



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：

一、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；

二、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；

三、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

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	米	
	是否征求相邻权利人意见: 1.是 2.否								
	是否有农房设计方案或拟采用的房屋建筑通用图集: 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 5

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)有责任接受查验。
- 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 6

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，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.批准书有效期为二年。

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）	<p>经办人:</p>		
乡镇政府验收意见	<p>负责人: (盖章) 年 月 日</p>		
备注			

公开方式：主动公开

抄送：各市、县人民政府

广西壮族自治区自然资源厅办公室

2020年11月3日印发



