

安规〔2022〕005—农业农村局 002

**安康市农业农村局
安康市自然资源局 文件
安康市林业局**

安农发〔2022〕39号

**安康市农业农村局
安康市自然资源局
安康市林业局
关于印发《安康市农村宅基地管理办法
(试行)》的通知**

各县（市、区）人民政府，高新区、恒口示范区管委会：

《安康市农村宅基地管理办法（试行）》已经市委深化改革委员会、市人民政府同意，现印发给你们，请结合实际，认真抓好落实。

- 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

安康市农业农村局

安康市自然资源局

安康市林业局

2022年3月28日

抄送：市纪委监委、市财政局、市住建局、市水利局、市司法局、市公安局、市交通运输局、市工信局、国网安康供电公司、市农机农经站、市农业综合执法支队。

安康市农业农村局政办科

2022年3月28日印发

安康市农村宅基地管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为规范我市农村宅基地管理，科学规划村庄用地，合理利用土地资源，切实保障农户宅基地使用权，维护农民合法权益，依据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《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）和《陕西省农村村民住宅建设合理用地保障实施细则》《陕西省农业农村厅 陕西省自然资源厅关于进一步规范农村宅基地审批管理的通知》（陕农发〔2021〕5号）等有关法律法规和政策，制定本办法。

第二条 本办法适用于安康市行政区域内农村宅基地审批、管理。

第三条 本办法所称“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，不包括与宅基地相连的农业生产性用地、农户超出宅基地范围占用的空闲地等土地。所称农村村民是指本集体经济组

织范围内的农村集体经济组织成员。

第二章 管理职责

第四条 建立市、县（市、区）主导、乡镇主责、村组主体的宅基地管理机制，形成部门协调、各司其职，密切协作的管理格局。

（一）市农业农村部门负责指导全市农村宅基地改革和管理工作，具体工作由市农村经营工作机构和农业综合执法机构承担。

市自然资源部门负责指导全市国土空间规划、村庄规划、土地利用计划和规划许可、确权登记颁证等工作。

市住房和城乡建设部门负责指导全市农村住房建设的施工质量和安全监管、农房风貌管控等工作。

（二）县（市、区）农业农村主管部门负责本辖区农村宅基地改革和管理工作，县（市、区）农村经营工作机构具体负责建立健全宅基地分配、使用、流转等管理制度，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，及时将农村宅基地新增用地需求通报县（市、区）自然资源部门；参与编制国土空间规划、村庄规划；县（市、区）农业综合执法机构负责宅基地的违法案件查处及巡查工作。

县（市、区）自然资源部门负责本辖区国土空间规划、村庄

规划、土地利用计划和规划许可、确权登记颁证工作。在国土空间规划、村庄规划、镇村布局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；指导镇政府实施现场勘察，绘制宅基地坐落平面位置图；负责房地一体确权登记颁证；积极配合、支持农业农村部门做好宅基地管理和改革。

县（市、区）住房和城乡建设部门具体负责本辖区农村住房建设的施工质量和安全监管、农房风貌管控工作，完善农房建设有关标准和规范。

（三）市、县（市、区）财政、公安、水利、交通、林业、电力和电信等有关部门（单位）结合各自职责，做好信息共享互通，配合做好农村宅基地管理相关工作。

（四）各镇人民政府负责本辖区内农村宅基地使用权审批，履行属地责任，优化审批流程，提高审批效率，加强事中、事后监管，组织做好农村宅基地审批和建房规划许可有关工作；建立镇级农村宅基地建房申请联审、联批工作制度和村级农村宅基地巡查员制度，为农民群众提供便捷高效的服务；及时将审批结果报县（市、区）农业农村部门和自然资源部门备案。

（五）村组负责审核本集体经济组织内申请人资格、申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积等情况。完善宅基地民主管理程序，设立村级宅基地协管制度，配备至少 1 名村级宅基地协管员，配合镇政府开展宅基地管理日常动态巡查。

第五条 各县（市、区）人民政府应加强对农村建设用地的管理，对农村宅基地占用的耕地、林地，由同级自然资源部门和林业部门负责组织补充，确保本行政辖区内耕地、林地总量动态平衡。

第三章 规划管理与用地保障

第六条 农村村民建住宅，应当符合国土空间总体规划、镇土地利用总体规划、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。编制镇国土空间总体规划、村庄规划应当统筹并合理安排宅基地用地，改善农村村民居住环境和条件。

第七条 村民在村庄规划区内选址建设住宅的，应依规核发乡村建设规划许可证；尚未编制村庄规划的，可按照用途管制规则和建设管控要求，核发乡村建设规划许可证，注明建设管控要求和约束条件，规范村民住宅建设行为。村民住宅建设规划许可证，可依法委托镇人民政府发放。

第八条 农村村民住宅建设用地所涉及的新增建设用地年度计划指标实行单列管理，以县域为单位提出需要保障的农村村民住宅建设用地年度计划指标需求。农村村民住宅建设用地年度计划指标下达后，用于专项保障农村村民住宅建设用地，当年保障不足的，下一年度优先保障。农村村民建房占用农用地（含未

利用地), 应当按规定办理农用地转用审批手续。

第九条 村民新建、改建、扩建住宅, 应合理利用和节约集约用地, 要充分利用老宅基地等存量集体建设用地、空闲地和非耕地, 鼓励占用荒山、荒坡等未利用地, 不占或少占耕地, 禁止占用永久基本农田。禁止在洪涝灾害、地质灾害危险区内新建农村村民住房。

第十条 农村宅基地严格实行土地用途管制。经批准的农村宅基地, 只能用于农村村民住房及其生活附属设施建设, 不得改变土地用途, 国家法律法规或政策另有规定的除外。

第四章 申请条件和审批程序

第十一条 农村宅基地实行“一户一宅”, 以户为单位申请宅基地。

(一) 农户是指具有本村组常住户口, 取得本集体经济组织成员资格, 享受集体成员权利, 履行集体成员义务的集体经济组织成员家庭户, 并已在公安部门登记立户。农村集体经济组织或者村民委员会应当保证至少有一个子女与其父母共同占用一处宅基地。

(二) 住宅是指能基本满足生产生活需求的住房、附属用房和庭院等的宅院。

(三) 农村村民一户只能拥有一处农村宅基地, 宅基地面积

按照陕西省规定的标准执行。

第十二条 农村本集体组织成员符合下列条件之一的，可以户为单位申请农村宅基地：

（一）符合有关法律规定，因子女结婚等原因确需分户的，而现有的宅基地面积低于标准的；

（二）因发生或为防御自然灾害、新农村建设、规划调整需要搬迁的；

（三）因国家建设、公共设施和公共事业建设占用原宅基地，按规定应予宅基地安置的；

（四）符合政策规定迁入村集体经济组织落户为正式成员且在原籍没有宅基地的；

（五）符合法律法规规定的其他情形。

第十三条 有下列情形之一的农户，申请农村宅基地不予批准：

（一）非本集体经济组织成员申请宅基地的；

（二）申请宅基地选址不符合规划的；

（三）原有宅基地面积已超过规定标准再申请新宅基地的；

（四）未提供《农村宅基地使用承诺书》的；

（五）出租、出卖、赠予住宅后，再申请宅基地的；

（六）原有宅基地征收时已按有关规定安置的；

（七）违法占地建房未依法处理结案的；

（八）法律、法规规定的不能使用宅基地的其他情形。

第十四条 符合申请农村宅基地的农户，按下列程序审批：

（一）农户申请：符合农村宅基地申请条件的农户，以户为单位向所在村民小组提出书面申请，填写《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》（附件 1）和《农村宅基地使用承诺书》（附件 2），并提交户口簿复印件和户主及申请人身份证复印件。涉及建新拆旧的，需签订退出原宅基地协议。

（二）村组审查：村民小组收到申请后，应当于 5 个工作日内提交村民小组会议讨论，对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等情况进行初审，并将申请理由、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进行公示，公示期不少于 7 天。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、村民小组会议记录等材料交村级组织审查。

村级组织重点审查村民小组提交材料的真实性、拟用地建房与村庄规划相符性和用地建房相邻权人意见等，并于 5 个工作日内完成审查。审查通过的，由村级组织在《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》中签署意见，报送镇人民政府。

没有分设村民小组的或宅基地和建房申请等事项已统一由村级组织办理的，农户可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村级组织范围内公示，公示期不少于 7 天。公示无异议的，由村级组织签署意见，报送镇人民政府。

（三）镇人民政府审批：农户住宅用地，由镇人民政府审核

批准。对于符合申请条件、材料完备的，镇人民政府应当及时受理，在 15 个工作日内组织镇农业农村、自然资源等机构完成联审，并做好与县级主管部门衔接工作。

镇农业农村机构负责审查申请人申请条件、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。镇用地管理机构负责审查申请人用地建房是否符合国土空间规划、用途管制的要求。涉及占用农用地的，还应审查是否办理农用地转用审批手续。涉及住建、林业、水利、电力、交通等职能机构的要及时征求意见，完成审查后镇各机构在《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》（附件 3）中签署意见。涉及使用林地的，由申请人向林业主管部门申请，依法办理审批手续。

在审查过程中，已有“多规合一”村庄规划的应当严格按照规划实施，村庄规划暂未批准的，要按照《陕西省农村村民住宅建设合理用地保障实施细则》，统筹考虑宅基地用地规模和布局，与未来规划做好衔接。

（四）根据联审结果，镇人民政府对农户宅基地申请进行审批，出具《农村宅基地批准书》（附件 5），一并发放《乡村建设规划许可证》（附件 4），并在所在村集体经济组织（村民小组）公开。

（五）镇人民政府要建立宅基地用地建房审批管理台账，有关材料归档留存，并在审批之后的每个季度末将本季度审批情况

及材料报送县（市、区）农业农村部门、自然资源部门备案。

（六）在原宅基地拆旧建新，按上述程序申请、审批。

（七）对于宅基地因自然灾害损毁，因避让地质灾害、生态保护以及建档立卡因农村危房改造等原因需要搬迁或重新选址建设的，可以适当简化审批手续，优先保障宅基地用地要求。对于地质灾害易发区内农村村民零散建房，办理宅基地审批手续时，应按照《陕西省地质灾害防治条例》相关规定进行建房地址地质灾害危险性评估。

第十五条 农户建房应当严格按照批准的宅基地范围、面积、规划层数、高度及质量标准进行施工，不得擅自变更或扩大建设。

第十六条 非本集体经济组织成员因地质灾害防治、生态保护、移民安置等按照政府统一规划和批准使用宅基地的，在退出原宅基地并注销登记后，县级自然资源部门应依法对新建房屋占用的宅基地确权登记颁证。

第五章 监督与管理

第十七条 严格宅基地用地建房全过程管理，全面落实“三到场”制度。

（一）宅基地申请审查到场：收到宅基地和建房（规划许可）申请后，镇人民政府应组织相关人员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。

(二) 开工前丈量批放到场：批准用地建房开工前，农户应向镇政府申请划定宅基地用地范围，镇人民政府应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。

(三) 建成后验收到场：农户建房完工后，镇人民政府应组织相关人员进行验收，实地检查农户是否按照批准面积、四至等要求使用宅基地，是否按照批准面积和规划要求建设住房，并出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》（附件6）。通过验收的农户，可按不动产登记相关规定申请办理不动产登记。

第十八条 严格落实“一户一宅”规定。农村村民一户只能拥有一处宅基地，需严格按照批准面积建住宅，严禁未批先建、超面积占用宅基地，超过规定标准多占的宅基地以非法占用土地论处。

经批准易地建造住宅的，在申请新建住宅前需签订原宅基地退出协议，在新住宅建成后3个月内自行拆除原宅基地上的建筑物、构筑物和其他附着物，并将原宅基地交还村集体经济组织，如原宅基地已办理过登记，需在当地不动产登记机构办理注销登记。

对历史原因形成的宅基地面积超标和“一户多宅”等问题，按照有关政策规定分类认定处置。对人均土地少，不能保障一户拥有一处宅基地的地区，县级人民政府在充分尊重农民意愿的基础上，可按照相关法律政策规定采取多种措施保障户有所居。

第十九条 县（市、区）、镇人民政府要建立和健全农村宅

基地监督管理制度，县（市、区）农业综合执法机构对农村村民利用宅基地建住房开展不定期巡查，将宅基地纳入网格化管理，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。

第二十条 任何单位和个人均有权对宅基地申请使用中的违法行为进行投诉和举报。县（市、区）、镇人民政府收到投诉和举报后，应当及时核实处理，并将有关情况反馈给举报人。

第二十一条 有下列情形之一的，农村集体经济组织报经镇人民政府批准，可以收回宅基地使用权：

- （一）镇公共设施和公益事业建设，需要占用宅基地的；
- （二）实施空间规划、村庄规划进行旧村改造，需要调整宅基地的；
- （三）擅自改变宅基地用途或非法转让宅基地的；
- （四）因撤销、迁移等原因而停止使用宅基地的；
- （五）住宅所有权人死亡，没有继承人的；
- （六）易地迁建宅基地超承诺时限未退出原宅基地的；
- （七）建设居民新村或居民住宅小区后，已迁入新村（小区）居住居民的原宅基地的；
- （八）依法批准的宅基地，两年内未开展建设的。
- （九）法律、法规或国家政策规定的其他情形。

依照前款第（一）项、第（二）项规定收回宅基地，对宅基地使用权人应当给予适当补偿。

第二十二条 按照“谁审批、谁管理”的原则，镇人民政府负责辖区内农村宅基地管理工作，主要负责人为第一责任人，分管负责人为直接责任人。

（一）健全工作机构。镇人民政府要落实宅基地申请受理窗口，确定专人负责宅基地管理、审批等工作，建立宅基地审批管理台账。

（二）受理群众举报。镇人民政府应及时受理群众举报对农民未经审批违规建房的举报信息，并及时组织农业农村、自然资源、司法、电力、水利、林业、电信等部门现场查证，及时制止，将违建行为消灭在萌芽状态。

（三）建立管控网络。镇人民政府履行农村宅基地直接管理职责，村集体经济组织应建立完善宅基地建房动态巡查制度，负责宅基地违法用地的及时发现、及时报告、现场劝阻等相关工作。

（四）开展日常巡查。镇级综合执法机构要开展农村宅基地及符合条件的在建房屋质量巡查监管，并按要求建立动态巡查制度，发现农民违规建房及时制止。

第二十三条 农村村民违反宅基地管理规定非法建住宅的，由县级以上人民政府农业农村主管部门依照《土地管理法》等相关法律法规处理。

第二十四条 违反本办法，易地迁建住宅后，未在规定期限内退出原宅基地的，由镇人民政府督促退还原宅基地。

第二十五条 县（市、区）农业农村部门支持农户或集体经

济组织在不丧失农户房屋所有权和宅基地使用权的前提下，以自主经营、合作经营、委托经营等方式，盘活利用闲置宅基地和农房，增加农民财产性收入；在尊重农民意愿并符合规划的前提下，鼓励村集体积极稳妥开展闲置宅基地整治，整治出的土地优先用于满足农民新增宅基地需求、村庄建设和乡村产业发展。

第二十六条 农村宅基地的所有权属于村集体所有，宅基地使用权转让须在征得宅基地所有权人同意的前提下，在村集体经济组织内部进行，且受让人须为符合宅基地申请条件的本集体经济组织成员。严禁城镇居民到农村购买宅基地，严禁下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆，严禁借流转之名违法违规圈占、买卖宅基地。

第六章 措施保障

第二十七条 市、县（市、区）财政部门将宅基地管理工作经费纳入本级财政预算，落实相关经费，保障宅基地管理各项工作有序开展。

第二十八条 市、县（市、区）纪委监委对监督管理不到位、非法占用宅基地建房行为处置不力的单位和个人，按相关规定予以追责问责。

第二十九条 自然资源部门、农业农村主管部门的工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，依法依规问责。构成犯罪的，

依法追究刑事责任。

第七章 附则

第三十条 法律法规另有规定的，按照法律法规规定执行。

第三十一条 本办法自 2022 年 4 月 1 日起施行，有效期至 2024 年 3 月 31 日止。

附件 1

农村宅基地和建房（规划许可）申请表（样式）

申请户	姓名		性别		年龄	岁	联系电话	
主信息	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	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							
申请理由	<p style="text-align: right;">申请人: _____ 年 月 日</p>							

<p>村民小组意见</p>	<p>负责人： 年 月 日</p>
<p>村集体经济组织或村民委员会意见</p>	<p style="text-align: center;">(盖章)</p> <p>负责人： 年 月 日</p>

附件 2

农村宅基地使用承诺书（样式）

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。

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（样式）

申请户	姓名	性别	身份证号	家庭住址		申请理由
主信息						
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 机构审查意见	(盖章)					负责人: _____ 年 月 日
农业农村 机构审查意见	(盖章)					负责人: _____ 年 月 日
其他机构 审查意见	(盖章)					负责人: _____ 年 月 日
其他机构 审查意见	(盖章)					负责人: _____ 年 月 日
乡镇政府审 核批准意见	(盖章)					负责人: _____ 年 月 日

附件 4

中华人民共和国 乡村建设规划许可证（样式）

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。

附件 5

农村宅基地批准书（样式）

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	
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）执行；7-9 位数字表示街道（地区）办事处、镇、乡（苏木），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 6

农村宅基地和建房（规划许可）验收 意见表（样式）

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	mm 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	农业农村机构意见: (盖章) 经办人: 年 月 日	自然资源机构意见: (盖章) 经办人: 年 月 日	其他机构意见: (盖章) 经办人: 年 月 日
乡镇政府验收意见	(盖章) 负责人: 年 月 日		
备注			

