

大竹县人民政府办公室
关于印发《大竹县农村宅基地审批和建房
管理办法》的通知

竹府办〔2022〕7号

各乡镇人民政府、街道办事处，县级各部门，经开区管委会：

《大竹县农村宅基地审批和建房管理办法》已经县政府研究同意，现印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

大竹县人民政府办公室

2022年1月14日

大竹县农村宅基地审批和建房管理办法

第一章 总则

第一条 为进一步规范管理农村宅基地用地和建房，合理利用土地资源，提高农房建设质量，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》等有关法律、法规及相关政策规定，结合大竹实际，制定本办法。

第二条 本办法所称农村宅基地，是指全县范围内农村村民依法取得的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。

第三条 本办法所称农村村民，是指户口依法登记在农村集体经济组织，并享有该集体经济组织权利和义务的农业人口。

第四条 大竹县行政区域内的农村村民在农村集体土地上新建、改建、扩建、迁建住宅及其附属设施与相关监督管理，适用本办法。

第五条 农村宅基地不能继承，农房可以依法继承。

第六条 农村村民建造住宅及其附属设施等（包括新建、扩建、迁建、改建）应当依法办理用地审批手续。涉及环保、交通、林地、水利等用地的，应取得相关部门的许可或同意。

第七条 各相关部门按照职能职责负责对农村宅基地用地和建房的监督管理工作。

县农业农村局：牵头农村宅基地改革和管理工作。建立健全

宅基地分配、使用、流转、违法用地查处等管理制度，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同级自然资源部门；参与编制国土空间规划和乡村规划。牵头指导宅基地改革工作。

县自然资源局：负责国土空间规划、土地利用计划、审查地类等工作，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等。

县住建局：负责指导农村住房建设，指导农房风貌管控和农村建筑工匠管理，提供《农房外观外貌设计参考图集》。

县城乡规划编制中心：负责乡村规划管理，授权乡镇人民政府（街道办事处）核发《乡村建设规划许可证》，审查城市、乡镇规划区内农村建房规划条件。

县行政审批局：负责核发《建设工程规划许可证》。

乡镇人民政府（街道办事处）：负责本辖区农村宅基地建房管理审核、批准、验收等工作，承担审批主体责任，健全宅基地审批管理制度，核发《农村宅基地批准书》。建立“一个窗口受理，多部门联动”的农村宅基地用地建房联审联办制度和宅基地建房审批管理台账，做好资料归档留存，每季度末将审批情况报县农业农村、自然资源、住房和城乡建设等部门备案。

第八条 农村用地建房应当遵循节约用地、因地制宜、经济环保、风貌美观的原则，鼓励多户联建、合建等多种集体建房模

式。农村宅基地在规划、用地、环保等方面，实行分类管理。

一类区：县城规划区城镇开发边界控制范围外所辖农村区域。

二类区：县域内饮用水源保护区、风景名胜规划区、国家级风景旅游区、文物保护区、自然和文化遗产保护地、省级及以上自然保护区、天然林地、公益林地等重点地段、重点区域范围。

三类区：一、二类区以外的区域。

第九条 各类区农村宅基地审批规范。一类区由乡镇人民政府（街道办事处）初审，报县规划编制中心审查，符合要求后县行政审批局核发《建设工程规划许可证》，乡镇人民政府（街道办事处）核发《农村宅基地批准书》；二类区农村宅基地由乡镇人民政府（街道办事处）进行初审，报县级相关部门审核同意后，乡镇人民政府（街道办事处）根据授权核发《乡村建设规划许可证》，核发《农村宅基地批准书》。三类区由乡镇人民政府（街道办事处）审核批准。

第十条 审批农村用地建房须遵循以下原则：

（一）依法实行“一户一宅”（含附属用房）的原则，即：农村村民一户只能拥有一处符合规定面积标准的宅基地。

（二）农村宅基地只能分配给本集体经济组织成员（非本集体经济组织成员因扶贫搬迁、地质灾害防治、移民安置等按照政府统一规划的除外），城镇居民不得购买农村宅基地、农民住宅或“小产权房”，任何单位和个人不得非法租用占用农村宅基地搞房地产开发。

（三）农村用地建房外观风貌建议参照县住房和城乡建设局提供的《农房外观外貌设计参考图集》选择，规划设计、布局要体现地方文化和农村住房风貌特色，符合乡村振兴战略。

（四）符合土地利用总体规划、城乡规划、村镇规划等相关规定及要求，乡镇审批新建住房用地必须符合年度用地指标要求。

（五）农村用地建房，涉及占用农用地的，应当办理农用地转用审批手续。农村村民建住宅应当按照节约集约用地的原则，充分利用原有宅基地、空闲地和其它未利用地。

（六）禁止占用基本农田、饮用水水源保护区等禁止区域，避免占用耕地、天然林地、公益林地。严禁擅自在村民承包地、自留地等土地上不批而建、未批先占先建、违法违规乱建。

（七）重点加强公路、铁路沿线、河流水库、风景名胜、集中饮用水源、气源、电力、通信等特殊区域的控制和保护，不得涉及国家机关、涉密单位、军事等设施周边安全区域，其间距要求须严格按照相关法律法规执行。

（八）合理避让地震活动断裂带、地质灾害隐患区、山洪灾害危险区和行洪泄洪通道，位于地质灾害易发区的应当符合相关法律法规规定。

（九）法律、法规等禁止建设的其他区域。

第十一条 农村村民申请耕地建房的，应当依法缴纳耕地占用税。农村村民在规定用地标准以内占用耕地新建自用住宅，按照本地适用税额减半征收耕地占用税；其中农村村民经批准搬迁，

新建自用住宅占用耕地不超过原宅基地面积的部分，免征耕地占用税。农村烈士遗属、因公牺牲军人遗属、残疾军人以及符合农村最低生活保障条件的农村村民，在规定用地标准以内新建自用住宅，免征耕地占用税。

第十二条 乡镇人民政府（街道办事处）是本行政区域内农村宅基地建房规划管理的责任主体。农村宅基地集中建设工程项目，在规划选址阶段自然资源部门应当进行地质环境勘查，作出地质环境影响评价。地质环境勘查评价应当按照国家有关规范进行。

第十三条 易地搬迁房用地选址、批准、登记按政府相关政策性文件执行，严格遵守“建新拆旧、注销旧证，再颁新证”的原则。

第十四条 空闲或房屋坍塌、拆除两年以上未恢复使用的宅基地，不确定土地使用权。已经确定使用权的，由集体报经县级人民政府批准，注销其土地登记、宅基地使用权。

第十五条 被列入县政府计划征收拆迁补偿范围内或者土地存在权属争议的，不得申请改建、扩建、迁建、新建。

第十六条 宅基地是农村村民的基本居住保障，严禁城镇居民到农村购买宅基地，严禁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。

第十七条 进城落户的农民可以依法保留其原合法取得的宅基地使用权，农民进城落户后，其原合法取得的宅基地使用权应予以确权登记。

第十八条 未批先建、骗取批准、违建超占、建新未拆旧等违法违规行为应依法依规予以惩戒和查处，并将整户纳入社会征信系统，相关失信行为记入其个人信用记录。

第二章 规划选址

第十九条 严格控制在公路（高速公路、国道、省道、县道、乡道）两侧建房，确因条件限制需在临公路建房的，其房屋边缘（以滴水为界）与公路边沟外缘或路缘石外边缘的水平参考间距为：立交桥通道边缘不少于 50 米，高速公路、快速通道不少于 30 米，国道不少于 20 米，省道不少于 15 米，县道不少于 10 米，乡道不少于 5 米。

第二十条 规划选址宜避免在水库控制范围内建房。水库控制范围：从水库大坝下游坡脚和坝肩向外延伸，大、中、小型水库分别为 500 米、300 米、150 米以内；水库校核洪水位以下和库尾回水线以内。河道管理范围：有堤防的管理范围为两岸堤防之间的水域、河洲、滩地（包括可耕地）、行洪区、两岸堤防及护堤地；无堤防的河道，县城所在地的河道管理范围，按 20 年一遇的洪水位划定；其余河道管理范围，按 10 年一遇的洪水位划定。

第二十一条 规划选址禁止在保护区内建房，架空电力线路保护区：导线边线向外侧水平延伸并垂直于地面所形成的两平行面内的区域，在一般地区各级电压导线的边线延伸距离如下：1—10 千伏 5 米，35—110 千伏 10 米，154—330 千伏 15 米，500 千伏 20 米；宜避免气源区控制范围内建房。气源区控制范围：二级

加油站的安全距离应为 20 米，三级加油站的安全距离应为 16 米；配气站与民用建筑之间的防火间距，不应小于 25 米，距重要公共建筑不应小于 50 米。

第三章 申请条件和审批程序

第二十二条 农村村民符合下列条件之一的，可申请用地建房：

（一）本集体经济组织内的无房户、危旧房（土坯房）或用地标准未达到法律规定面积的村民户；

（二）因城乡规划、重点工程建设或因社会公共利益需要拆迁农房进行迁建安置的；

（三）因洪灾、地质灾害、D 级危房等不可抗力因素需要进行迁建的；

（四）符合政策规定户口迁入农村集体经济组织且在原籍没有宅基地的；

（五）因子女结婚等原因确需分户而现有宅基地低于分户标准的；

（六）其它符合国家法律、法规和政策规定需建房的。

第二十三条 有下列情形之一的，其用地建房申请不予批准：

（一）一户多宅或已有宅基地并达到规定面积的；

（二）1987 年 1 月 1 日《中华人民共和国土地管理法》实施以后，出租、出售、赠与或以其他方式转让地上建筑物情形，再申请宅基地的；

(三) 未到法定婚龄分户或以非户主的家庭成员申请宅基地的或因离婚原住房已达到标准的;

(四) 有非法占地(含擅自非法出售、转让、交易集体土地进行小产权开发的)、违法建设尚未处理结案的;

(五) 在征地拆迁中已实行货币补偿安置的;

(六) 在城乡规划区、历史文物保护区、风景名胜区(含地质公园)、风景旅游区、生态自然保护区、集中饮用水源区、自然文化遗产保护地等实行禁止建设管制的区域范围内申请建房的;

(七) 法律、法规规定不予批准的其他情形。

第二十四条 农村宅基地用地标准,根据其家庭农村常住人口人数(以公安部门颁发的户口簿中的家庭成员或公安部门户籍证明为准),结合原有住房面积进行确定。

农村宅基地用地面积标准为 20-30 平方米/人,3 人以下的户按 3 人计算,4 人的户按 4 人计算,5 人及 5 人以上的户按 5 人计算。

扩建住宅所占的土地面积应当连同原宅基地面积一并计算。城市规划区外新建住宅全部使用农用地以外的土地的,用地面积可以适当增加,增加部分每户最多不得超过 30 平方米。

第二十五条 依照本办法因迁建申请使用宅基地的农户,申请时必须与本农村集体经济组织签订《旧房拆除合同及旧宅基地复垦协议》。房屋竣工后,办理宅基地及地上房屋所有权首次登记时,交回原房屋《集体土地使用权证》《房屋所有权证》或《不动产权证书》,按规定程序办理注销登记。

第二十六条 农村宅基地建房审批程序：

（一）农户申请。符合申请条件的农户，以户为单位向所在村民小组提出宅基地用地和建房（规划许可）书面申请。申请应当载明申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积、外观风貌等内容，并填报《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》、签署《农村宅基地使用承诺书》、提交身份证明和农房设计图等相关申请要件。

（二）村民小组开会讨论并公示。村民小组收到农户申请后，提交村民小组会议讨论，并将以上申请材料在本小组公示栏或人口集聚区域进行公示，公示时间5日。公示无异议或异议不成立的，村民小组将农户申请、村民小组会议记录、公示情况等材料交村级组织审查。

（三）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、外观风貌是否符合相关要求、是否符合村规划等，审查时限5个工作日。审查通过的，由村级组织签署意见，报送乡镇人民政府（街道办事处）。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村村务公开栏进行公示，公示期限5个工作日；公示无异议或异议不成立的，由村级组织签署意见，报送乡镇人民政府（街道办事处）。村级组织审查和公示时间合并不超过10个工作日。

（四）乡镇（街道）审核批准。乡镇人民政府（街道办事处）

便民服务中心窗口受理后，即日转交乡镇经济发展办(或农业服务中心)。经济发展办（或农业服务中心）具体负责审查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）申请及外观风貌等是否经过村组审核公示等内容，并及时将申请材料和《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》送乡镇（街道）自然资源所进行审查和签署意见。自然资源所负责地类审查，用地建房是否符合国土空间规划、用途管制要求，其中涉及占用农用地的，应在办理农用地转用审批手续后，原则上由乡镇（街道）核发《乡村建设规划许可证》；在乡、村规划区内使用原有宅基地进行农村村民住宅建设的，按有关要求办理规划许可。涉及交通、公安、林业、水利、电力等部门的，乡镇经济发展办（或农业服务中心）要及时征求有关部门意见，有关部门原则上应在 10 个工作日内签署意见；对法律法规政策规定明确由乡镇审查的事项，尽量委托乡镇有关部门审查。乡镇经济发展办（或农业服务中心）综合有关方面意见，提出审批建议，报乡镇人民政府（街道办事处）审批。

乡镇人民政府（街道办事处）根据各部门联审结果，对农民宅基地申请进行审批，符合要求的，核发《农村宅基地批准书》，并将审批结果在申请人所在集体经济组织范围内进行公布。从乡镇人民政府（街道办事处）同意受理用地建房申请到出具审核意见，原则上不超过 20 个工作日；需要办理农用地转用审批手续的，自然资源部门按有关规定确定办理时限。乡镇（街道）要建立宅

基地用地建房审批管理台账，有关资料归档留存，每季度末将审批情况报县级农业农村、自然资源、住房城乡建设等部门备案。

第二十七条 全面落实“四到场”要求。一到场：收到宅基地和建房（规划许可）申请后，乡镇人民政府（街道办事处）要及时组织乡镇经济发展办（或农业服务中心）人员、自然资源所人员实地审查申请农户是否符合条件、拟用地是否符合规划和地类等。及时确定位置、地类、权属及四至范围等。督促建房户尽量利用老宅基地、空闲地、废弃地等，严禁占用基本农田，必须符合土地利用总体规划和村庄规划。二到场：经批准用地建房的农户，应当在开工前向乡镇人民政府（街道办事处）或授权的牵头部门申请划定宅基地用地范围，乡镇人民政府（街道办事处）在收到申请5个工作日内组织经济发展办（或农业服务中心）人员、自然资源所人员到现场进行开工查验和实地丈量批放宅基地。做好放线记录，告知建房者必须严格按放线位置建房，从源头杜绝批少占多等违法用地行为。三到场：乡镇人民政府（街道办事处）要及时组织经济发展办（农业服务中心）人员、自然资源所人员到场监督房屋挖槽埋基位置、层高、层数等是否符合审批要求，告知农户安全施工，防止乱建多占，改变用地性质。四到场：农户建房完工后，要及时申请验收，在收到申请10个工作日内组织相关人员进行验收，实地检查农户是否按照批准面积、位置等要求使用宅基地，是否按照批准建筑面积和规划要求建设住房，房屋是否符合风貌要求。符合经济发展办（农业服务中心）人员、

自然资源所人员等验收要求的，应当发放《农村宅基地和建房（规划许可及竣工）验收意见表》。提醒农户向不动产登记部门申请办理不动产登记，切实保障建房农户的不动产权利。

第二十八条 经批准用地建房的农户，农房建设必须要求持有农村建筑工匠证书的工匠建房，不得无证建房。自申请批准之日起，原则上2年内完成建房；住宅建成后应拆旧的，要严格按照建新拆旧要求，原则上应在通过验收后90天内无偿拆除的旧房，不得再有任何经济补偿。原有宅基地交由农村集体经济组织安排使用，能复耕的必须复耕。通过验收的农户，在拆除旧房并将原有宅基地交还村集体后，可依法依规向不动产登记部门申请办理不动产登记。村（社区）委员会负责监督并公示建立台账，负责组织验收并归档。

第二十九条 已经办理审批手续的农村宅基地占用耕地，一年以上未动工建设的，应当缴纳每平方米10-30元的土地闲置费；连续两年未使用的，依法无偿收回土地使用权。

第三十条 村民新、改、扩、迁建在3层及以上、建筑面积300平方米及以上或者6米跨度及以上的住房，应当委托建筑施工企业、劳务分包企业承担施工，并向乡镇人民政府（街道办事处）申报，纳入工程质量监督。农村建筑施工人员个人不得承揽3层及以上、建筑面积300平方米及以上或者6米跨度及以上的农村住房建设。

第四章 监督管理及法律责任

第三十一条 建立责任共担机制。县农业农村、自然资源、住建、财政、民政、环境保护、水务、林业、防震减灾、电力、自来水、天然气等部门（单位）及乡镇人民政府（街道办事处）（含村“社区”、村民小组）各司其职，切实加强监管，形成执法合力，依法负责农村用地建房的相关监督管理工作。对未取得合法用地手续的，不得办理建设工程规划许可；无《乡村规划许可证》或无《工程建设规划许可证》或无《农村宅基地批准书》用地建房，县、乡镇（街道）水、电、气管理部门不得开户。

第三十二条 建立农村宅基地动态巡查制度。县农业农村、自然资源、住建、乡镇（街道）、村集体经济组织应加强对农村住宅及附属设施的依法管理，建立健全农村住宅及附属动态巡查制度，切实做到对违法占地及违法建设行为早发现、早制止、早报告、早查处，形成执法监管合力，共同遏制违法占地及违法建设的行为。县农业农村、自然资源及住房和城乡建设部门每年对各乡镇（街道）的宅基地动态巡查不少于6次。

第三十三条 对违反土地利用国土空间规划擅自将农用地改为建设用地的，限期拆除在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，恢复土地原状。

第三十四条 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，由农业农村主管部门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。超过省定标准的，多占的土地以非法占用土地论处。

第三十五条 土地所有权和使用权争议，由当事人协商解决；协商不成的，由人民政府处理。

单位之间的争议，由县人民政府处理；个人之间、个人与单位之间的争议，由乡镇人民政府（街道办事处）或者县级以上人民政府处理。当事人对有关人民政府的处理决定不服的，可以自接到处理决定通知之日起三十日内，向人民法院起诉。在土地所有权和使用权争议解决前，任何一方不得改变土地利用现状。

第三十六条 农村村民因迁建住宅等原因，对原有宅基地逾期不复垦，或者拒不交由农村集体经济组织安排使用的，责令其退还土地，拆除原建筑物、构筑物和其他设施。

第三十七条 非法买卖、转让农村宅基地使用权的，按非法转让土地论处。集体经济组织内合法转让赠与农房等，应及时办理变更登记。

第三十八条 对“批东建西”“批少建多”等不按宅基地批准地点、面积等进行建房的，应依法查处。

第三十九条 乡镇人民政府（街道办事处）应当建立和完善违法建设防控日常巡查工作机制，明确责任人员、责任区域、巡查时段、巡查重点以及具体措施，落实巡查、劝阻和制止责任，及时发现、劝阻和制止违法建设。

在乡、村庄规划区未依法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，责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，可以拆除。

第四十条 对宅基地审批管理过程中有下列行为之一的，由监察机关依据职权责令改正，通报批评，并对直接负责的主管人员和其他直接责任人员进行诫勉谈话，存在违纪问题的，依纪依规进行处理；构成犯罪的，依法移送司法机关处理：

（一）乡镇人民政府（街道办事处）、县级相关部门及其行政执法人员不履行职责、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、弄虚作假的，由所在单位给予严肃处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任；

（二）未按规定履行监管指导责任造成重大质量安全事故、财产损失的；

（三）发现未依法取得行政许可或者违反行政许可的规定进行建设的行为而不予查处或者接到举报后不依法处理的；

（四）村集体经济组织未及时发现、报告或制止辖区内的违法占地建房、违规转让、买卖宅基地的。

第四十一条 违反本办法的行为，法律、法规、规章已有处罚规定的，从其规定。

第五章 附则

第四十二条 本办法自 2022 年 2 月 1 日起施行，有效期 5 年，期满自行失效。

原《大竹县人民政府办公室关于印发〈大竹县宅基地管理办法〉的通知》（竹府办〔2018〕12 号）同时废止。

