

# 烟台市农业农村局 烟台市自然资源和规划局 文件

烟农〔2020〕252号

---

## 关于印发《规范农村宅基地审批管理工作的指导意见》的通知

各区市农业农村、自然资源主管部门：

根据《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）要求，结合《山东省保障农村村民住宅建设用地实施细则》，市农业农村局、市自然资源和规划局研究制定了《规范农村宅基地审批管理工作的指导意见》，现印发给你们，

请结合工作实际，抓好贯彻落实。



烟台市农业农村局



烟台市自然资源和规划局

2020年12月18日

# 规范农村宅基地审批管理工作的指导意见

宅基地是农村村民用于建造住宅及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。农村宅基地用地建房审批管理事关广大农民居住权益，对推进美丽乡村建设和实施乡村振兴战略意义重大。根据《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）、《山东省保障农村村民住宅建设用地实施细则》等政策规定和要求，结合本市实际，特制定本指导意见。

## 一、加强规划管控引领，保障村民合理用地

（一）依法编制村庄规划。各区市自然资源、农业农村主管部门要依据国家和省市相关规定，指导乡镇编制村庄规划，为宅基地及房屋建设管理提供依据。通盘考虑土地利用、产业发展、居民点布局、人居环境整治、生态保护和历史文化传承等因素，因地制宜编制实用性的村庄规划，合理安排宅基地用地。严格控制新增宅基地占用农用地，不得占用永久基本农田；涉及占用农用地的，应当依法办理农用地转建设用地审批手续。

（二）严格执行村庄规划。坚持不规划不建设、不规划不投入的原则。村民建设住宅应当符合村庄规划，并充分利用村内旧

宅基地、空闲地等存量建设用地，保障符合宅基地申请条件的农户建房，严格按照程序申报，获得批准后方可建设。

## 二、依法确定申请条件，规范审批流程管理

（三）宅基地分配原则。农村宅基地分配使用严格贯彻“一户一宅”的法律规定，农村村民一户只能拥有一处宅基地。每户宅基地用地标准面积要严格执行农村村民住宅建设有关标准，并严格按照批准面积和建房标准建设住宅，禁止未批先建、超面积占用宅基地。经批准易地建造住宅的，应严格按照“建新拆旧”要求，将原宅基地交还村集体。农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的不予批准。

（四）规范村级审核。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出宅基地和建房（规划许可）书面申请。村民小组收到申请后，应提交村民小组会议讨论，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公示。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。村级组织重点审查提交的材料是否真实有效、拟用地建房是否符合村庄规划、是否征求了用地建房相邻权利人意见等。审查通过的，由村级组织签署意见，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。

（五）规范乡镇审批。乡镇政府要建立一个窗口对外受理、多部门内部联动运行或整合相关资源力量集中办公的农村宅基地用地建房联审联办制度。审批过程中，农业农村部门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）申请是否经过村组审核公示等，并综合各有关部门意见提出审批建议；自然资源部门负责审查用地建房是否符合国土空间规划、林地保护利用规划、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，依法办理《乡村建设规划许可证》。涉及林业、水利、电力等部门要及时征求意见。各区市要公布办理流程 and 要件，明确材料审查、现场勘查等各环节的岗位职责和办理期限。可根据上述原则要求，探索建立适合当地工作实际的审批管理制度，审批结果应及时公布。乡镇政府要建立宅基地用地建房审批管理台账，管理过程中形成的文书、照片、影音等资料应归档留存，实行“一户一档”管理，并在每季度末将审批情况汇总上报农业农村和自然资源部门备案。

（六）严格用地建房全程管理。乡镇政府应推行农村宅基地和建房规划许可申请审批管理“五公开”制度，落实村庄规划、申请条件、审批程序、审批结果、投诉举报方式公开。全面落实三到场”要求，乡镇政府应及时组织农业农村、自然资源等有关部门进行实地审查，做到申请审查到场、批准后丈量批放到场、

住宅建成后核查到场，出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。通过验收的农户可以向不动产登记部门申请办理不动产登记。各区市要依法组织开展农村用地建房动态巡查，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；指导村级组织完善宅基地民主管理程序，探索设立村级宅基地协管员。

### 三、稳慎处理历史问题，积极探索有偿退出和转让机制

（七）稳慎处理历史遗留的超占宅基地问题。对因历史原因形成的宅基地面积超标、“一户多宅”等问题，要按照有关政策规定分类进行认定和处置。

（八）积极探索有偿退出和转让机制。各区市农业农村部门要积极探索建立退出宅基地激励机制，鼓励村民自愿退出宅基地，支持腾退的宅基地建设用地指标在满足村庄建设的前提下调剂使用。在征得本集体经济组织同意的前提下，鼓励和引导村民向本集体经济组织内部符合宅基地申请条件的村民转让宅基地，要探索通过制定示范合同等方式，规范引导转让行为，转让合同生效后应及时办理宅基地使用权变更手续。严禁城镇居民到农村购买宅基地及地上房屋。

### 四、强化组织保障，加强队伍建设

（九）强化县级主导职责。各区市政府及相关部门要充分认识规范农村村民住宅建设的重要意义，切实提高认识，强化责任。要加强组织领导，切实加强宅基地及房屋建设管理体系建设，加

大支持力度，充实力度，落实经费，确保工作有人干、责任有人负。

（十）明确部门工作职责。农业农村部门负责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，及时将农民建房新增建设用地需求通报自然资源和规划部门；参与编制国土空间规划和村庄规划。自然资源和规划部门负责国土空间规划、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。综合执法部门配合农业农村部门、乡镇政府对规划区内农村宅基地违法违规建设行为进行依法查处，并推进行政执法权限和力量向基层延伸和下沉。农业农村、自然资源部门要建立协调机制，加强与财政、交通运输、水利、电力等部门配合，做好信息共享互通，推进管理重心下沉，共同做好农村宅基地管理各项工作。

## 五、工作要求

（十一）优化细化工作流程。各区市要细化优化审批工作程序和办事指南，要对现行宅基地审批和建房规划许可办事指南、申请表单、申报材料清单等进行梳理，参照《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）的附件表单，结合本地实际，进一步简化和规范申报材料。

（十二）建立共同责任机制。各区市农业农村、自然资源部门和县乡政府要切实履职尽责，有序开展工作，确保农民住宅建设用地供应、宅基地分配、农民建房规划管理等工作的连续性和稳定性。各区市农业农村部门要在每季度末将本季度农村宅基地审批情况汇总上报市农业农村局（见附件），并于每年 10 月底提出下一年度村民住宅建设用地需求通报自然资源部门审查，审查通过后联合行文上报市农业农村局、市自然资源和规划局。

（十三）严肃工作纪律。坚决杜绝推诿扯皮和不作为、乱作为的现象，防止出现工作“断层”“断档”。对工作不力、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，要依法严肃追责。市农业农村局、市自然资源和规划局将适时开展监督检查。

各区市农业农村、自然资源主管部门要根据本指导意见在 3 个月之内制定管理办法或实施细则。

附件：\_\_\_\_\_区（市）农村宅基地和建房审批情况统计表



附件

区（市）农村宅基地和建房审批情况统计表

填报单位（盖章）：

填报时间：

| 序号 | 区（市） | 审批时间段 | 审批宅基地 |        | 其中：农转用 |        | 已颁发使用权权属证书的宅基地宗数 |        | 其中：已颁发房地一体不动产证的宅基地宗数 |        | 备注 |
|----|------|-------|-------|--------|--------|--------|------------------|--------|----------------------|--------|----|
|    |      |       | 宗数    | 面积（m²） | 宗数     | 面积（m²） | 宗数               | 面积（m²） | 宗数                   | 面积（m²） |    |
|    |      |       |       |        |        |        |                  |        |                      |        |    |
|    |      |       |       |        |        |        |                  |        |                      |        |    |
|    |      |       |       |        |        |        |                  |        |                      |        |    |

填表人：

联系方式：

负责人签字：

**信息公开选项：主动公开**

---

抄送：各区市人民政府

---

烟台市农业农村局办公室

2020 年 12 月 18 日印发

---