**罗政发〔2022〕41号**

关于印发《罗溪镇农村宅基地管理实施意见

（试行）》的通知

各村（社区）、办局、事业单位及国有公司：

现将《罗溪镇农村宅基地管理实施意见（试行）》印发给你们，请认真遵照执行。

常州市新北区罗溪镇人民政府

2022年7月28日

罗溪镇农村宅基地管理实施意见（试行）

第一章 总 则

第一条【主要依据】 为规范全镇农村宅基地改革与管理，强化农村集体依法行使所有权人的职责，保护农村村民合法权益，促进宅基地节约集约、合理有序利用，根据《中华人民共和国土地管理法》《江苏省土地管理条例》《江苏省农村集体资产管理条例》《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）、《中共江苏省委农办江苏省农业农村厅江苏省自然资源厅关于加强和规范农村宅基地管理工作的通知》（苏农经〔2020〕11号）、《关于加强和规范农村宅基地审批管理工作的通知》（常政办发〔2021〕107号）、《关于印发常州市新北区农村宅基地管理办法（试行）的通知》（常开委办〔2022〕3号）等法律法规和政策规定，结合我镇实际，制定本实施意见（试行）。

第二条【适用范围】 农村宅基地的规划布局、用地管理、申请、审批、使用、使用权流转、退出和监督管理等适用本意见。

第三条【基本概念】 本意见所称宅基地是指农村集体经济组织成员依法取得的用于建造住宅及其附属设施的农村集体建设用地，包括住宅、附属用房和庭院等用地。

按照“三权分置”原则，农村宅基地权能分置为所有权、资格权和使用权三种形式。

宅基地所有权归属农村村民集体所有；本意见所称宅基地保障资格权是指农村村民基于农村集体经济组织成员身份拥有的宅基地居住保障权利；本意见所称宅基地使用权，是指根据本意见通过分配、继承、租赁、置换等方式获取的，对宅基地占有、使用的权利。

本意见所称新建住房，是指在新批准宅基地上建设的住房；所称改（扩）建住房，是指按照规定利用原有房屋进行改造（扩建）的住房；所称翻建住房，是指在原宅基地范围内按规定翻建住房，或经镇政府同意并批准后在原村落内利用现有宅基地翻建的住房。

本意见所称“集聚提升类村庄、城郊融合类村庄、特色保护类村庄、搬迁撤并类村庄、其它一般村庄”，是指由镇村布局规划确定的村庄分类。

第四条【基本要求】 严守土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损的底线。

严格落实“一户一宅”规定。农村村民应当严格按照批准面积和建房标准建设住宅，禁止未批先建、超面积占用农村宅基地。现有宅基地面积超过规定标准的，申请翻建、改（扩）建、新建房屋的，宅基地面积须按规定标准核减；经批准易地建造住宅的，应当严格按照“建新拆旧、退还多宅”要求，将原宅基地交还给集体。

第五条【分配原则】 宅基地分配应遵循集体决策、成员取得、一户一宅、面积限定、规划管控、从严分配的原则，促进宅基地合理布局和节约集约用地。

第六条【管理职责】 镇政府负责本辖区范围内农村宅基地的审核批准和具体管理工作。建立镇行政审批局、镇农村工作局、镇建设局、常州市自然资源和规划局空港中心所等部门参与的农村宅基地联审联办机制，加强日常管理，优化审批流程，为村集体经济组织成员提供优质高效的服务。指导村集体经济组织或村民委员会（以下简称村级组织）完善宅基地民主管理制度，公开、公平、公正分配使用宅基地，规范宅基地自愿有偿退出、流转、租赁等程序，切实维护农民使用宅基地的合法权益。

镇行政审批局负责制订办事指南，开展工作受理及相关审批要件发放工作。

镇农村工作局负责农村宅基地管理有关工作，建立健全宅基地分配、使用、流转等管理制度，指导宅基地合理布局、闲置宅基地和闲置农房利用；建立宅基地统计调查制度，定期组织开展宅基地基础数据统计调查，提出农民建房新增建设用地需求；参与编制国土空间规划（村庄规划）；建立健全农村宅基地数据库，提高宅基地管理信息化水平。

镇建设局负责指导农房建筑风貌管控，因地制宜编制符合当地实际的农房设计图集供农户选择；加强指导农房建设质量和安全管理，审查农房建设施工单位是否具备相应资质或施工合同是否规范等。协助办理不动产登记。

常州市自然资源和规划局空港中心所负责国土空间规划（村庄规划）、规划审批和土地利用年度计划安排等业务扎口和指导工作。在镇国土空间规划（村庄规划）中，要统筹安排宅基地用地规模和布局，为农村村民住宅建设用地预留空间，满足合理的宅基地需求。依法协助办理农用地转用审批和规划审批等相关手续。

村级组织作为农村宅基地所有权主体，负责完善宅基地民主管理有关制度，指导和帮助村民依法办理有关手续和实施建设活动。严格履行属地管理职责，建立村级宅基地协管员制度，及时收集掌握农民宅基地使用、农房建设施工等状况，到场参与开工查验、建设巡查、竣工验收等。加强对农村住房建设的日常巡查和举报巡查，发现违法行为的，应予以劝阻并及时报告镇综合行政执法部门，对违法违规行为做到早发现、早报告、早处理。

第二章 规划布局与用地管理

第七条【规划布局】 镇国土空间规划（村庄规划）应综合考虑当地土地资源条件、宅基地现状、农村人口变化趋势等因素，科学确定宅基地规模和布局，合理预留宅基地空间。现有规划不符合实际、造成农村村民合理建房用地突出矛盾的，应及时按照规定程序对规划进行调整。

第八条【用地计划】 镇农村工作局会同常州市自然资源和规划局空港中心所以镇国土空间规划（村庄规划）为基本依据，在调查统计基础上，综合考虑农村村民住宅建设用地计划指标需求。根据宅基地用地计划、农用地转用审批情况，指导按户审批宅基地。

第九条【规划管控】 依据镇村布局规划确定的“集聚提升类村庄”“特色保护类村庄”“城郊融合类村庄”“搬迁撤并类村庄”和“其它一般村庄”五类村庄实施分类指导，制定差异化的农村住房政策，支持农村集体经济组织成员改善住房条件，鼓励农村集聚发展。

规划“搬迁撤并类村庄”，原则上不得新建和改（扩）建住房，住房存在安全隐患的可申请统一安排宅基地；不能统一安排宅基地的，经镇政府同意并批准后，农村集体经济组织成员可对存在安全隐患的住房自行维修加固或按规定申请在原址进行翻建。

规划“其它一般村庄”，原则上不得新建住房；住房存在安全隐患的，农村集体经济组织成员可申请统一安排宅基地，或在原宅基地范围内按规定翻建住房；对于原址翻建确有困难的，在不新增建设用地前提下，经镇政府同意批准后可在原村落内翻建住房。符合分户建房条件的农村集体经济组织成员，可申请在行政村辖区内规划的“集聚提升类村庄”“城郊融合类村庄”新建住房。

规划“特色保护类村庄”，原则上应按照村庄规划、保护规划等确定的规划原则和保护要求进行住房建设，满足村庄风貌保护和特色塑造的需求。

在村庄规划的指导下，规划“集聚提升类村庄”“城郊融合类村庄”，原则上允许满足建房条件或分户条件的农村集体经济组织成员申请新建住宅或利用已有宅基地自建住宅。

第三章 申请审批管理

第十条【宅基地用地标准】 坚持“一户一宅、建新拆旧”原则，每户2人及以下，宅基地面积不超过 80 平方米；每户3人及以上，农户人均面积不超过30平方米，独生子女家庭的宅基地面积可再增加30平方米。每户宅基地面积最高不得超过135平方米。

农村集体经济组织成员申请新建、翻建、改（扩）建房屋时，宅基地面积标准要按照农户宅基地资格权入库信息由镇进行审批。

第十一条【保障户有所居】 人均土地少、不能保障一户一宅的村庄，在充分尊重农村村民意愿的前提下，可以通过建设农民公寓、农民住宅小区等方式保障农村集体经济组织成员实现户有所居。统一规划建设的农房自建区按照法定建设程序进行监督管理。

第十二条【用地要求】 宅基地用地应当符合镇国土空间规划（村庄规划），优先利用原有宅基地、村内空闲地和未利用地，不得占用永久基本农田。

第十三条【申请主体】 农村集体经济组织成员建设住宅需要使用宅基地的应当以户为单位提出宅基地申请。统一规划建设的农房自建区可以自建区为基本单元，由集体经济组织统一申请，探索推行宅基地用地建房集中申请审批制度。

保障妇女等特殊群体的宅基地合法权益，任何组织和个人不得以未婚、结婚、离婚、丧偶等为由，侵害女性农村村民的宅基地相关权益。

第十四条【申请条件】 坚持“一户一宅”，保障“户有所居”的原则，农户申请宅基地条件参照《常州市新北区罗溪镇农村宅基地保障资格权认定管理办法（试行）》有关规定执行。

第十五条【分户申请宅基地】 户内人均宅基地面积低于30平方米且符合分户条件的，可以申请分户，有关申请宅基地分户条件参照《常州市新北区罗溪镇农村宅基地保障资格权认定管理办法（试行）》相关规定执行。做好与户籍管理的衔接，但不得设立互为前置的申请条件。

第十六条【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出宅基地和建房（规划许可）书面申请，提交《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》以及承诺书、相邻权利人征求意见书和相应资格权人身份信息等相关要件。

第十七条【组级讨论公示】 村民小组收到农户申请后，应提交村民小组会议讨论，讨论通过后，应将宅基地保障资格权人数、申请理由、拟用地位置、宅基地面积、拟建房层数、高度、房屋占地面积和建筑面积等情况在本小组范围内公示，公示时间不少于5个工作日。对公示无异议或异议不成立的报村集体经济组织（以下简称村级组织）审查。

第十八条【村级审查报批】 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国土空间规划（村庄规划）、是否征求了用地建房相邻权利人意见等。审核通过后，由村级组织报镇政府审批。村级组织需报送的资料包括：农户提交的申请材料、村民小组会议记录、村民小组张榜公示材料等。

第十九条【窗口集中受理】 申请材料由镇行政审批局窗口集中受理，全面落实一次性告知、先收件后补充等要求，方便农民群众办事。申请材料不齐全或者不符合法定要求的，应当场一次性告知需要补正的全部内容。

窗口收齐农村宅基地申请材料后，要及时（或通过宅基地综合管理信息系统）向镇农村工作局、常州市自然资源和规划局空港中心所、镇建设局等职能部门下达审批任务。相关职能部门应加强对宅基地批前批后建房过程的监管，严格落实批前勘察、开工查验、建设巡查、竣工验收四到场制度。

第二十条【部门联审联办】 镇政府建立多部门联动运行的农村宅基地和建房联审联办制度，方便农民群众办事。

镇农村工作局具体负责召集常州市自然资源和规划局空港中心所、镇建设局联合开展现场批前勘察（一到场）。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。

常州市自然资源和规划局空港中心所具体负责审查用地建房是否符合国土空间规划（村庄规划）、用途管制要求，其中涉及占用农用地转建设用地的，按规定办理农用地转用手续等。

镇建设局具体负责审查农房建筑设计是否安全合规、农房外观风貌是否符合规定以及施工单位是否具备相应资质或施工合同是否规范等。

各部门根据提供资料和现场勘察结果，分别完成有效性审核并提出审批意见。对符合要求的，由镇政府签批《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》。

第二十一条【宅基地批准】 根据镇相关职能部门联审结果，由镇负责人进行审批核准，对符合要求的签批《农村宅基地用地和建房（规划许可）审批表》，经镇核准同意后，应当对审批结果进行公示，在公示无异议后，由镇行政审批局发放《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》。从窗口受理用地建房申请到出具审核意见的办理时限原则上不超过30天。

经镇政府批准后，农村宅基地审批结果在申请人所在村民小组（村级组织）范围内公布，接受群众监督。

经审核不符合批准条件要求的，退回窗口处理，由窗口书面通知所在村，告知申请人并说明理由。

第二十二条【不予批准情形】 宅基地申请如有下列情况之一的，不予批准：

（一）不符合镇国土空间规划（村庄规划）；

（二）涉及占用农用地，未依法办理农用地转用审批手续，涉及林地的未依法办理使用林地许可手续；

（三）农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的；

（四）原有宅基地及住宅被征收，已依法进行补偿安置；

（五）拟用地块权属有争议；

（六）法律、法规及政策文件规定不予批准的其他情形。

第二十三条【建设要求】 农村集体经济组织成员应在批准的宅基地位置、面积和四至范围内，按照《农村宅基地批准书》、《乡村建设规划许可证》载明的范围和标准建设住宅。

房屋建筑层数严格控制在3层以内，建筑檐口上沿高度不得超过10米。严禁擅自挖掘地下空间。

第二十四条【建筑风貌管控】 利用宅基地建设住宅的，原则上应按照相关单位提供的农房建设通用图集选择使用。建筑风貌应当与自然环境相协调，体现乡土、自然、有机、多样的江南乡村特色风貌。

第二十五条【开工查验】 经批准用地建房的农户，应当在开工前通过村级组织向镇行政审批局申请划定宅基地用地范围。镇行政审批局在收到申请15个工作日内，组织相关部门按照查验职责分工进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置四至和边界，填写开工查验表。所在村集体经济组织的宅基地协管员参加开工查验。（二到场）

第二十六条【建设巡查】 镇政府对已批准开工建房的建设过程强化巡查管理，由镇建设局牵头组织镇行政审批局、农村工作局、综合行政执法局等相关职能部门及相关村级组织联动开展建设现场巡查，检查房屋建设是否存在超大、超高、超层和擅自改变建筑结构和风貌等情况，对违法建筑及时发现、及时制止，并及时督促整改。(三到场)

第二十七条【竣工验收】 农户建房完工后，应当通过村级组织向镇行政审批局申请验收。镇行政审批局应当在接到验收申请后15个工作日内，组织相关职能部门到实地进行验收，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宅，是否履行拆除旧房且原宅基地交还集体等承诺（四到场）。符合要求的由镇出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》，参加验收单位分别签署竣工验收意见，由镇行政审批局汇总。村级集体经济组织应积极发挥主体作用，派协管员到场参与竣工验收。

第二十八条【确权登记颁证】 对依法取得的宅基地和通过合法建造并经验收的房屋，申请人可以依法向镇行政审批局提交不动产登记申请，由镇行政审批局按相关流程派单至镇建设局，协助办理房地一体的不动产登记。

第二十九条【档案管理】 建立全镇的宅基地用地建房审批台账管理制度，并将宅基地申请、审批、验收台账纳入镇行政审批一体化管理。在完成宅基地（线上）审批办理后，镇行政审批局负责将宅基地审批受理和台账管理等有关资料归档留存，并及时通过管理系统将审批情况报区农业农村局、市自然资源和规划局新北分局等部门备案。宅基地申请审批材料保管及查阅，按档案管理有关规定执行。

第四章 宅基地使用

第三十条【盘活利用】 鼓励村集体和集体经济组织成员通过自主经营、合作经营、委托经营等多种方式盘活利用闲置宅基地和农村住宅。支持返乡人员利用自有和闲置住宅发展适合的乡村产业项目。

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，产生的土地增值收益要全部用于农业农村。

对于历史原因形成的“一户多宅”以及进城落户造成的闲置宅基地和闲置住宅，可以依法鼓励自愿有偿退出宅基地，探索农村宅基地使用权的合法流转。

第三十一条【出租】 城镇居民、工商资本等租赁村民住宅居住或开展经营的，要严格遵守民法典的规定，明确双方权利义务，约定租赁期限、用途、租金及支付方式等内容。

农村住宅租赁合同期限不得超过二十年。合同到期后，双方可以另行约定。出租人应将农房出租情况及时向所在的农村集体经济组织备案。

第三十二条【转让、赠与】 经村级集体经济组织同意及镇审核后，农村集体经济组织成员可以在本集体经济组织内部转让、赠与其依法取得的宅基地使用权（以户为单位），受让人或受赠与人应当符合宅基地申请条件。

宅基地使用权转让或赠与的，附着于该宅基地的农房及其附属设施须一并转让或赠与。

转让合同生效后，双方当事人应及时申请办理宅基地使用权及其地上农房所有权的转移登记手续。

第三十三条【纠纷处理】 农村村民之间、村民与村集体经济组织之间等产生的宅基地使用权权属纠纷，由当事人协商解决；因宅基地使用产生的侵权纠纷、合同纠纷等民事纠纷，由当事人协商解决。以上纠纷协商不成的，可通过调解、诉讼等方式解决。

第三十四条【禁止非法买卖宅基地】 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。

第三十五条【宅基地收回】 对于下列情形，村级组织收回原宅基地，并报镇备案:

（一）农村集体经济组织成员经批准易地新建住宅或集中居住的；

（二）农户消亡且宅基地上住宅无人继承的；

（三）被继承的住宅坍塌、拆除的；

（四）宅基地批准建设后两年内未开工建设的（因特殊情况经镇同意延期建设的除外）；

（五）法律、法规和省市区规定的其他情形。

第五章 监督管理

第三十六条【规范管理】 建立健全乡镇主责、村级主体的农村宅基地管理机制，保持宅基地管理工作的整体性、系统性、连续性。建立宅基地申请、审批、使用全程监管制度。镇政府严格加强对宅基地批前批后建房过程的监管，严格落实宅基地审批“四到场”制度。引导农户与具有资质的建设单位签订施工合同，加强农房建设质量、施工安全和施工队伍管理。

第三十七条【矛盾调处】 对历史形成的农村宅基地有关问题，按照“尊重历史、兼顾现实、依法依规”的原则，结合实际妥善处置；情况复杂的，在镇政府统一协调下，区分问题产生根源、事项类别、发生时限，采取联合办理等方式稳妥解决。在本意见实施后，对工作过程中新出现的农村宅基地有关问题，严格落实“谁审批、谁监管”“谁许可、谁负责”要求，妥善处理。

第三十八条【数据维护】 镇农村工作局牵头负责宅基地增减信息、使用权要素信息统计汇总工作，负责完成宅基地资格权数据库定期调整和动态管理工作。其他部门配合做好相关信息的汇总报送工作。

第三十九条【宅基地执法管理】 镇政府严格依法组织开展农村用地建房动态巡查，加强日常监管，及时发现和制止涉及宅基地使用和建房规划的各类违法违规行为。镇综合行政执法局按照法定职权牵头负责对违章建设予以查处。

第四十条【限期整改】 涉及宅基地使用和建房规划的各类违法违规建设行为的，依法应当限期拆除。当事人拒不履行拆除决定的，可根据相关法律法规规定执行强制拆除。将存在未批先建、骗取批准、违建超占、建新后应拆旧不拆旧等违法违规行为依法依规予以惩戒和查处。

第四十一条【问责追责机制】 相关工作人员在农村宅基地管理工作中弄虚作假、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法依规进行问责追责；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

农户在建房过程中，因违建行为造成的损失由农户自行承担；若承建方存在违法违规行为的，将及时报告行业主管部门，由相应部门依照建筑行业管理等相关法律法规进行查处。

第六章 附 则

第四十二条【解释与调整权限】 本意见分别由镇行政审批局、镇农村工作局、镇建设局、常州市自然资源和规划局空港中心所等部门根据管理职责负责解释。

第四十三条【生效日期】 本意见自发布之日起试行。根据试行情况，结合本镇实际再行修订。

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．农村宅基地批准书

5．乡村建设规划许可证

6．农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

7．农村宅基地审批流程图

**附件1**

**农村宅基地和建房（规划许可）申请表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **申请人信息** | **姓名** | |  | | | | **性别** | | |  | | | **联系电话** | | |  | |
| **身份证号** | |  | | | | | | **现家庭住址** | | | |  | | | | |
| **户口所在地** | |  | | | | | | | | | | | | | | |
| **户内其他资格成员信息** | **姓名** | | **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** | | **㎡** | | | | **建筑面积** | | | **㎡** | | | **权属证书号** | | |  | |
| **现宅基地处置情况** | | | | | **1**．**保留（ ㎡）；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** | | | **㎡** | | | | | | | **房基占地面积** | | | | **㎡** | | |
| **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** | | | | **㎡** | | | **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** | **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，本人申请在罗溪镇某某村某某组使用宅基地建房，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和法律责任。**

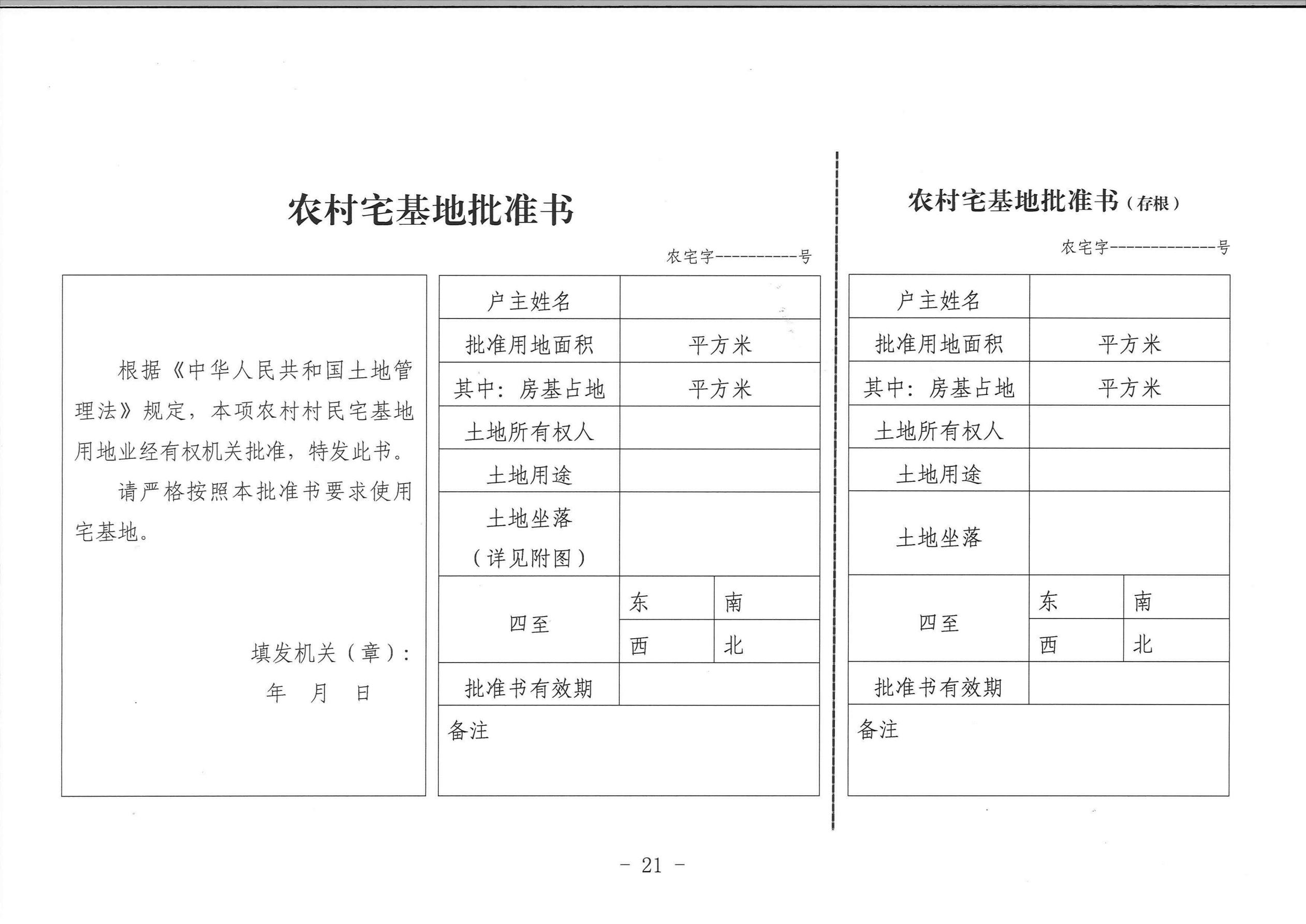
**承诺人：**

**年 月 日**

**附件3**

**农村宅基地和建房（规划许可）审批表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申请人信息 | | 姓名 | | 性别 | | 身份证号 | | 家庭住址 | | 申请理由 | |
|  | |  | |  | |  | |  | |
| **户内其他**  **资格成员**  **信息** | | 姓名 | | 与户主关系 | | 身份证号 | | 户口所在地 | | | |
|  | |  | |  | |  | | | |
|  | |  | |  | |  | | | |
|  | |  | |  | |  | | | |
|  | |  | |  | |  | | | |
| 拟批准宅基地及建房情况 | | 宅基地面积 | | ㎡ | | 房基占地面积 | | ㎡ | 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 | | | ㎡ | 建筑层数 | | 层 | | 建筑高度 | 米 |
| 镇部门意见 | | | 农村工作局意见：  负责人:  （盖章）  年 月 日 | | | | 自然资源和规划所（站）意见：  负责人:  （盖章）  年 月 日 | | | 建设局意见：  负责人:  （盖章）  年 月 日 | |
| 镇人民政府  审批意见 | | | （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 | 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。 | | | | | | | | | | |

**附件4**

**附图**

**农宅字------------号**

|  |  |
| --- | --- |
| **宅**  **基**  **地**  **坐**  **落**  **平**  **面**  **位**  **置**  **图** |  |
| **备注** | **途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》（详见民政部门网站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．批注书有效期：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5**

|  |  |
| --- | --- |
| 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、国土空间规划（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。

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

附件6

农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申请人 | |  | | 身份证号 | | | |  |
| 农村宅基地和建房  （规划许可）批准书号 | | | |  | | | | |
| 乡村建设规划许可证号 | | | |  | | | | |
| 开工日期 | |  | | 竣工日期 | | | |  |
| 批准宅基地面积 | | ㎡ | | 实用宅基地面积 | | | | ㎡ |
| 批准建筑占地面积 | | ㎡ | | 实际建筑占地面积 | | | | ㎡ |
| 批准住房建筑面积 | | ㎡ | | 实际住房建筑面积 | | | | ㎡ |
| 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: 年 月 日 | | | | | | | |
| 参加验收人员签字 |  | | | | | | | |
| **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 | 负责人：  （盖章）  年 月 日 | | |
| 镇部门验收  意见 | 建设局意见：  负责人：  （盖章）  年 月 日 | | 自然资源和规划所（站）意见：  负责人：  （盖章）  年 月 日 | | | | 农村工作局意见：  负责人：  （盖章）  年 月 日 | |
| 镇人民政府验收意见 | （盖章）  负责人： 年 月 日 | | | | | | | |
| 备注 |  | | | | | | | |

附件7

农村宅基地审批流程图

开工查验

动态巡查

竣工验收

不动产登记发证

镇建档管理

区农业农村局、市自然

资源和规划局新北分局备案

农村工作局

建设局

自然资源和规划所(站)

镇级审批、公示

核发农村宅基地批准书

核发乡村建设规划许可证

书

申请人提出申请

村民小组讨论公示

村级审查报批

镇级行政审批窗口受理

镇级批前联合勘察

常州市新北区罗溪镇党政办公室 2022年7月28日印发