

乐府办发〔2020〕32号

乐至县人民政府办公室
关于印发乐至县农村村民建房审批管理实
施
办法（试行）的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，县级有关部门（单位）：

经县政府同意，现将《乐至县农村村民建房审批管理实施办法（试行）》印发你们，请遵照执行。

乐至县人民政府办公室

2020年10月15日

乐至县农村村民建房审批管理实施办法（试
行）

第一章 总 则

第一条 为进一步规范和加强我县农村村民建房审批管理工作，有效遏制违法占地、违法建设行为，提高农村住宅建设水平，促进节约集约用地，根据《中华人民共和国土地管理法》《四川省〈中华人民共和国土地管理法〉实施办法》《四川省农村住房建设管理办法》《四川省农业农村厅 四川省自然资源厅 四川省住房和城乡建设厅关于规范农村宅基地审批和住房建设管理的通知》（川农发〔2020〕43号）等有关规定，结合乐至实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本县行政区域农村村民在集体土地上新建、改建和扩建农村住房的建设活动及相关监督管理。对城市规划管控区域内农村村民修建住房另有规定的，从其规定。

第三条 乡镇人民政府、街道办事处是农房建设规划、审批管理的实施主体。县自然资源和规划、住房和城乡建设、交通运输、水务、农业农村、林业、生态环境等部门，依法负责农房建设的相关监督管理工作。

第二章 建设管理

第四条 农村村民建房管理，应遵循以下原则：

（一）节约集约原则。要充分利用原有宅基地、非耕地，不占或少占耕地（林地）建造住宅。

（二）规划引导原则。要科学编制农村村民建房实施计划，控制建设总量。要充分发挥[城乡建设](#)规划的作用，引导农户向中心村、聚居点集聚。禁止在地质灾害易发区和利用山体切坡建房。

（三）规范审批原则。坚持“一户一宅、面积法定”的原则，严格按照“农户申请、小组讨论、小组公示、村级审查、乡镇（街道）审批”的程序审批。涉及农用地的应当依法办理农用地转用审批手续。

第五条 每户村民在农村集体土地内只能拥有一处不超过规定标准面积的宅基地，对符合规定确需进行农房建设的，依法进行集体土地使用权审批。

第六条 村民符合条件确需进行农房建设的，应按本办法规定提出申请。

第七条 符合下列条件之一的村民，可以申请新建农房：

（一）户籍所在地集体经济组织内无房的村民；

（二）原有宅基地面积不能满足居住需求，以分户为由申请宅基地的；

（三）异地迁入本集体经济组织的村民申请宅基地的，其原籍原宅基地房屋已拆除复耕退还集体经济组织，注销原集体土地使用证、房屋所有权证或不动产权证书的；

（四）夫妻双方离婚后，一方无房居住的，原房产无法分割，不能满足居住需求的；

（五）其他符合法律法规规定可以申请新建农房的。

第八条 符合下列条件的村民，可申请原址改、扩建农房：

不影响公共利益、他人合法权益和符合城乡规划的，可以按规定申请在原址改建；原宅基地面积未达到规定标准确需扩建的可以申请原址改扩建。

第九条 符合下列条件之一的村民，可申请异址新建农房：

（一）原宅基地属危岩、滑坡等自然灾害的；

(二) 受交通运输、水务、电力等部门控制红线约束无法原址翻建改建的；

(三) 因国家征占地需要搬迁的；

(四) 因原宅居住分散、交通不便等因素造成居住生活困难的；

(五) 因规划进入新村聚居点的；

(六) 其他符合法律法规规定可以申请异址新建农房的。

第十条 村民有下列情况之一的，不得申请新建农房：

(一) 原有宅基地面积已达到规定面积标准的；

(二) 将原农房出售、出租、赠与他人的；

(三) 将原农房改作生产经营性用房的；

(四) 原有农房在征地拆迁安置时已按规定进行了补偿安置的；

(五) 户口虽已迁入，但原籍有住房未拆除交原集体经济组织的；

(六) 夫妻双方一方拥有宅基地的；

（七）依法已继承、受赠或以其他方式获得集体经济组织内住房的；

（八）法律法规规定的不得申请新建农房的其他情形。

第十一条 有下列情况之一的，应注销其宅基地使用权并由村集体收回：

（一）已批准实施的聚居点改造，统一建造新房后，已迁入新村居住村民的原宅基地；

（二）以欺骗方式骗取批准或转让宅基地的；

（三）法律法规规定的其它应当收回宅基地使用权情形的。

第十二条 各乡镇人民政府、街道办事处应根据审批管理工作流程规范审批管理，具体如下：

（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书面申请，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》并提交身份证明、农房设计图等相关申请要件。

（二）**小组讨论**。村民小组收到申请后，提交村民小组会议讨论，并将申请材料进行公示，公示时间 5 日。公示无

异议或异议不成立的，将农户申请、村民小组会议记录、公示情况等相关材料交村级组织审查。

（三）村级审查。村级组织重点审查提交的材料是否真实有效、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。

（四）乡镇受理。乡镇人民政府、街道办事处受理窗口同意受理后，即日转交经济发展和乡村振兴（经济发展）办公室，不同意受理的当面告知其不受理原因。

（五）部门联审。乡镇人民政府、街道办事处经济发展和乡村振兴（经济发展）办公室具体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等，审查后及时将申请材料和《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》送自然资源和规划、住房和城乡建设等部门进行审查和签署意见。自然资源和规划部门按照要求负责核发《乡村建设规划许可证》。涉及公安、交通运输、水务、文物保护、林业、电力等部门的，经济发展和乡村振兴（经济发展）办公室及时征求相关部门意见，有关部门原则上应在 10 个工作日内签署意见。经济发展和乡村振兴（经济发展）办公室综合有关方面意见后提出审批建议，报乡镇人民政府、街道办事处审批。

（六）乡镇（街道）审批。乡镇人民政府、街道办事处根据各部门联审结果进行审批，符合要求的，核发《农村宅基地批准书》，原则上一并发放《乡村建设规划许可证》。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。

（七）结果公布。审批结果由乡镇人民政府、街道办事处在申请人所在集体经济组织范围内进行公布。

（八）审批备案。乡镇人民政府、街道办事处要建立宅基地用地建房审批管理台账，将有关资料归档留存，每季度末将审批情况报县自然资源和规划、住房和城乡建设、农业农村等部门备案。

（九）实地放样。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 个工作日内组织自然资源和规划、住房和城乡建设、经济发展和乡村振兴（经济发展）办公室等部门到现场进行开工查验和实地丈量批放宅基地。

（十）检查验收。经批准用地建房的农户，自申请批准之日起，原则上 2 年内完成建房。农户建房完工后，要及时向乡镇人民政府、街道办事处申请验收。乡镇人民政府、街

道办事处在收到申请 10 个工作日内，组织相关部门进行验收，验收合格出具《农村宅基地和建房（规划许可及竣工）验收意见表》。

（十一）办理登记。通过验收的农户（住宅建成后应拆旧的，原则上在通过验收后 90 天内拆除旧房，并将原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。

第十三条 村民建房应符合建设工程质量、安全管理规定。

第三章 建设标准

第十四条 乡镇人民政府、街道办事处应当公布规划许可占用宅基地面积、总建筑面积、建筑层数标准，并作为村务公开的内容，用地面积具体标准为：户籍人数 ≤ 3 人的，用地面积 ≤ 90 平方米；户籍人数为 4 人的，用地面积 ≤ 120 平方米；户籍人数 ≥ 5 人的，用地面积 ≤ 150 平方米。

第十五条 村民一户申请建房的人口数，按照下列规定计算：

（一）以居民户口簿上的农业户口人数计算建房人口数，三人及以下的农户，按三人计算，四人的户按四人计算，五人及以上的户按五人计算；

（二）对家庭成员中的现役军人（义务兵）、在校大学生及服刑（不含被判处无期徒刑和死缓的）、接受劳动教养的人员户籍不在本集体经济组织的，村民小组会议讨论同意通过村级组织作出说明后可申请计入建房人口数。

第十六条 农村住房设计应当执行《中国地震动参数区划图》《四川省农村居住建筑抗震技术规程》《四川省农村居住建筑抗震设计技术导则》《四川省农村居住建筑抗震构造图集》等规定。

第十七条 村民建房有以下情形之一的，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，纳入工程质量监管：

（一）3层及以上的；

（二）建筑面积300平方米及以上的；

（三）6米跨度及以上的。

建筑施工企业、劳务分包企业应当按图施工，落实抗震设防措施，形成施工记录，签订安全责任书，作为竣工验收的主要依据，并对施工作业安全及质量安全负责。

除以上三种情形外，村民建房可委托农村施工人员按相关规定要求进行施工。

第十八条 在公路建筑控制区、铁路安全保护区、电力线路保护区、河道管理保护区、文物保护单位建设控制地带、天然气管道保护区范围内不得新建、扩建农房。引导和鼓励在此范围内的现有农房逐步向村民聚居点聚集。

（一）公路建筑控制区范围。从公路（含高速公路）用地外缘起向外的距离标准分别为：高速公路不少于 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，村道不少于 3 米。公路弯道内侧、互通立交以及平面交叉道口的建筑控制区范围根据安全视距等要求确定。

（二）铁路安全保护范围。从铁路线路路堤坡脚、路堑坡顶或者铁路桥梁（含铁路、道路两用桥）外侧起向外的距离标准分别为：高速铁路为 15 米，其他铁路为 12 米。

（三）电力线路保护范围。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，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。

（四）天然气管道保护区范围。管道中心线两侧各 5 米。

（五）河道管理保护区范围。必须符合水行政主管部门划定的河湖岸线管护范围。

（六）文物保护单位建设控制地带范围。必须符合文物保护单位相关规定。

第十九条 村民进行农房建设，应当符合下列土地管理要求：

（一）从严控制村镇建设用地，实行用地计划管理，农村宅基地占用农用地应办理农用地转用审批手续，并纳入年度用地计划，严格按年度农用地转用计划指标实施，超出年度农用地转用计划用地指标则不予审批；

（二）集体建设用地年度控制指标逐乡镇（街道）、村进行分解，不得突破、不得超计划用地，违法超用的除依法查处外，扣减下年度计划指标；

（三）凡异址新建后应拆旧退出旧宅基地的，农户应书面承诺，自行拆除复耕并交还集体经济组织，由乡镇人民政府、街道办事处、村、组（社）监督落实。

第四章 职责分工

第二十条 县农业农村部门负责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县自然资源和规划部门；参与编制国土空间规划和村规划；牵头指导宅基地改革工作。

县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建房规划许可等相关手续。

县住房和城乡建设部门负责指导农村住房建设，完善农房建设有关标准和规范，因地制宜编制符合当地实际的农房设计图集供农户选用，加强农房风貌管控和农村建筑工匠管理。

乡镇人民政府、街道办事处负责农村村民建房审批，切实履行属地责任，建立“一个窗口对外受理、多部门内部联动运行”的农村村民建房联审联办制度，优化审批流程，提

高审批效率；应当建立违法建设地域责任制和日常巡查制度，分片区落实巡查责任，加强对农民用地建房统筹管理和全过程监管。

乡镇人民政府、街道办事处经济发展和乡村振兴（经济发展）办公室承担农村宅基地管理和改革工作，接受县农业农村部门指导；明确乡镇（街道）农村住房建设管理工作机构，接受县住房和城乡建设部门工作指导。

村集体经济组织或村民委员会要建立村级宅基地协管员制度，在村级组织负责人中明确 1 人兼任村级宅基地协管员，协助开展农村宅基地和建房管理。

第五章 法律责任

第二十一条 申请人以欺骗、贿赂等不正当手段获得建房手续的，有关行政机关依法予以撤销，并依法追究相关人员的责任；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

第二十二条 对农房建设条件审查不负责任以及批后监管不力的，依法对有关负责人或其他直接责任人员给予行政处分。不按乡村规划、土地管理有关规定对农房建设进行审批的，依法对有关负责人或其他直接责任人员给予行政处分。查处农房建设过程中违法建设行为不力的，对自然资

源和规划、住房和城乡建设、农业农村等负有行政执法权的执法机关负责人或其他直接责任人员实行严格问责。对违反本规定违法出具竣工验收合格意见的，依法对有关负责人和其他直接责任人员给予行政处分。

第六章 附 则

第二十三条 各乡镇人民政府、街道办事处可根据本办法制定本行政区域内农村宅基地和住房建设具体管理办法或者实施细则。

第二十四条 县政府对农房建设的原有规定与本办法不一致的，以本办法为准。相关法律法规另有规定的，按相关法律法规执行。

第二十五条 本办法自发文之日起实施，有效期二年。