

乐府办规〔2024〕1号

**乐至县人民政府办公室  
关于印发乐至县农村宅基地和村民建房审批  
管理实施办法的通知**

各乡镇人民政府、街道办事处、县级各部门（单位）：

经县政府同意，现将《乐至县农村宅基地和村民建房审批管理实施办法》印发给你们，请认真抓好贯彻执行。

乐至县人民政府办公室

2024年6月14日

# 乐至县农村宅基地和村民建房审批管理 实施办法

## 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，根据《中华人民共和国土地管理法》《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）、《四川省人民政府 关于规范农村宅基地范围及面积标准的通告》（川府规〔2023〕4号）、《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〔2020〕43号）、《四川省农村住房建设管理办法》〔四川省人民政府令（第362号）〕等规定，结合本县实际，制定本办法。

**第二条** 本县行政区域内农村宅基地审批、建房管理，适用本办法。

**第三条** 宅基地是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、附属用房和庭院用地，农村村民附属用房是指除主体设施（住房）外，与主体相连接或脱离的厨房、卫生间、畜禽圈舍、农具房、柴房、储物间等附属设施，在功能

上与农户生产生活密切相关，在建筑结构上与住房应有区别。

**第四条** 按县级主导、乡镇主责、村级主体的原则，建立健全农村宅基地管理机制，规范农村宅基地审批管理和住房建设管理。村民委员会可在乡镇人民政府、街道办事处〔以下简称乡镇（街道）〕的指导下，通过民主讨论制定农村建房用地村规民约，引导农民群众规范建房。

## 第二章 工作职责

**第五条** 县农业农村局负责农村住房建设的宅基地监督管理服务工作，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、用地标准、闲置宅基地和闲置农房盘活利用；组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查，并将新增用地需求报县自然资源和规划局；参与编制乡村国土空间规划。

**第六条** 县自然资源和规划局负责农村住房建设的规划、农用地转用、不动产登记等监督管理服务工作。指导乡镇（街道）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工作。

**第七条** 县住房和城乡建设局负责农村住房建设质量安全监督管理服务工作，提供农村住房建设技术规范 and 标准，因地制宜组织编制农村住房设计通用图集供建房村民无偿选用，组织培训和管理乡村建设工匠，指导乡镇（街道）开展农村住房建设的

监督管理服务工作。

**第八条** 经济和信息化、民政、财政、生态环境、交通运输、水利、人力资源和社会保障、应急管理、市场监管、乡村振兴、林业等主管部门，按照各自职责负责农村住房建设管理相关工作。

**第九条** 各乡镇（街道）负责本行政区域内农村村民住宅用地的审核审批及农村住房建设的监督管理服务工作，设立“一站式”审批服务窗口，建立联审联办、“三到场”审批制度，公布流程要件，明确承担农村住房建设管理工作的机构和人员，根据法律法规授权和县人民政府有关主管部门的委托，实施农村住房建设有关行政审批和行政执法等有关工作。

**第十条** 村（居）民委员会建立村级宅基地协管员及农房建设管理巡查监督员制度，协助乡镇（街道）做好农村住房建设和使用安全管理工作，指导村民办理农村住房建设审批手续，可以提供代办服务；引导村民依法依规开展农村住房建设活动，对违法违规行为及时劝阻并向乡镇人民政府报告。

### 第三章 申请条件

**第十一条** 鼓励农村村民住宅建设充分利用原有宅基地、空闲地等存量集体建设用地或未利用地，不占或少占耕地，禁止占用永久基本农田。严格执行“村民一户只能拥有一处宅基地，申请人必须拥有宅基地资格权，由农户提出申请，其宅基地的面积

不能超过四川省规定标准”的原则。

**第十二条** 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、天然气管道保护区等保护区范围内不得新建、扩建、改建农房。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：高速公路互通式立交和特大型桥梁两侧不少于 50 米，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：城市郊区居民居住区高速铁路为 12 米，其他铁路为 10 米；村镇居民居住区高速铁路为 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，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、交流 500 千伏、直流 500 千伏 20 米、直流 800 千伏、交流 1000 千伏、直流 1100 千伏 30 米。通信杆路保护距离：缆线到房屋建筑的水平净距不小于 2 米。

(四)天然气管道保护区范围。低压和中压输配管道及附属设施，应为外缘周边 0.5m 范围内的区域；次高压输配管道及附属设施，应为外缘周边 1.5m 范围内的区域；高压及高压以上输配管道及附属设施，应为外缘周边 5.0m 范围内的区域。

(五)河道管理保护区范围。有堤防的河道，其管理范围为两岸堤防之间的水域、沙洲、滩地（包括可耕地）、行洪区，两岸堤防及护堤地。无堤防的河道，其管理范围根据历史最高洪水位或者设计洪水位确定。

(六)文物保护单位、传统村落建设控制地带范围。在文物保护单位的建设控制地带内进行建设工程，不得破坏文物保护单位的历史风貌；工程设计方案应当根据文物保护单位的级别，经相应的文物行政部门同意后，报城乡建设规划部门批准。在文物保护单位的保护范围和建设控制地带内，不得建设污染文物保护单位及其环境的设施，不得进行可能影响文物保护单位安全及其环境的活动。在传统村落保护范围内，新建、扩建、改建、重建、修缮和装饰装修建（构）筑物的，应当符合传统村落保护发展规划的要求，保持建筑高度、体量、形态、色彩以及构造装饰与传统村落传统风貌协调一致。

(七)新增切坡建房。严格控制通过切削山坡建设农村住房，确因选址困难需切削山坡的，应当在乡镇（街道）的指导下，按照有关技术规范做好坡体防护，确保建房安全。

**第十三条** 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，其原籍住房已拆除复耕，注销原集体土地建设用地使用证、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。

**第十四条** 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。

**第十五条** 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、滑坡等重大地质灾害影响范围的；

(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) 因规划进入新村聚居点的；

(五) 其他符合法律法规规定可以申请异址新建农房的。

**第十六条** 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) 依法继承、受赠或以其他方式在集体经济组织内已获得住房的；
- (八) 法律法规规定的不得申请新建农房的其他情形。

**第十七条** 申请宅基地，应符合下列标准：

(一) 住房用地面积标准为每人不超过 40 平方米，住房、附属用房和庭院用地总面积为每人不超过 70 平方米；新建（改建、扩建、翻建）住房、附属用房、庭院均不占用耕地的，在宅基地总面积标准内，住房用地面积可适当增加，增加部分每户不超过 30 平方米；扩建住房、附属用房、庭院所占的土地面积连同原宅基地面积一并计算。

(二) 建房人口数计算以申请人户口簿上的家庭成员数为准。对家庭成员中的现役军人（义务兵）、在校大、中专学生及服刑的人员户籍不在本集体经济组织的，由武装部、就读院校及公安部门出具证明后计入申请建房人口数；3 人及以下的户按 3

人计算，4 人的户按 4 人计算，5 人及以上的户按 5 人计算。

#### 第四章 审批与收回

**第十八条** 农户申请。符合申请条件的农户，以户为单位向所在组集体提出书面申请，填报《农村宅基地和建房（规划许可）申请审批表》、签署申请承诺，并提交《申请宅基地使用权对象认定书》、原有宅基地批准文件或者宅基地使用证明、户籍证明、市县通用图集选定材料或农房设计图、建房工匠证复印件或施工单位证明材料等相关申请要件。

**第十九条** 组级讨论。组集体经济组织收到农户建房申请后，提交村民小组会议讨论并形成决议，提交村宅基地管理委员会审查。

**第二十条** 村级审查公示。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、资料是否完整等，审查时限 5 个工作日内。审查通过的，在村、组进行公示，公示时间 5 日，公示无异议或异议不成立的，报送宅基地审批职能部门。

**第二十一条** 乡镇（街道）受理。宅基地审批职能部门对村级提交的农户建房申请进行受理，不同意受理的当面告知其不受理原因。

**第二十二条** 现场选址（“一到场”）。宅基地审批职能部门及时组织相关人员对农户申请的拟建房用地选址点、土地类别、面积标准等进行现场审核，由现场踏勘人员制作基地坐落平面位

置拟用地图并签字，规范填写“一到场”到场记录表。在县城、乡镇、村庄规划区内进行农村住房建设的应符合国土空间规划、土地用途管制等要求，在乡镇（街道）规划区内的，申请人持建房申请审批资料及规划（红线）图办理规划许可。其中涉及占用农用地的，应办理农用地转用审批手续。经现场选址不符合条件的，应说明原因。

**第二十三条** 部门联审。宅基地审批职能部门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、切坡建房相关规定等，并由自然资源和规划所进行联合审查和签署意见。涉及公安、交通运输、水务、文物保护、林业、电力等部门的，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。宅基地审批职能部门综合有关方面意见后提出审批建议，报乡镇（街道）审批。

**第二十四条** 乡镇（街道）审批。乡镇（街道）组织对农户建房相关事宜进行审批，涉及占用耕地的，应缴纳耕地占用税，审批通过后发放《乡村建设规划许可证》《农村宅基地批准书》。

**第二十五条** 结果公布。审批结果由乡镇（街道）在申请人所在集体经济组织范围内进行公布。

**第二十六条** 审批备案。乡镇（街道）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，每月底将审批情况报县自然资源和规划局、县住房和城乡建设局、县农业农村局备案。

**第二十七条** 实地放样（“二到场”）。经批准用地建房的农

户，农房建设应当由持有农村建筑工匠证的工匠或具有执业资格的建造师或者有资质的施工单位承建，并签订施工合同。应当在开工前向乡镇（街道）提交开工申请，宅基地审批职能部门在收到申请5个工作日内到现场进行开工查验和实地丈量批放宅基地，并规范填写“二到场”到场记录表。

**第二十八条** 竣工验收（“三到场”）。农户建房完工后，要及时向乡镇（街道）申请验收，宅基地审批职能部门在收到申请10个工作日内组织相关部门进行验收，实地检查农户是否按照批准面积、四至界限等要求使用宅基地，是否按照批准面积和规划要求建设住房，是否符合省、市农村住房竣工验收管理相关要求，并出具《农村宅基地和建房（规划许可及竣工）验收意见表》。

**第二十九条** 办理不动产权登记证。通过验收的农户，符合“一户一宅”条件的，可依法依规向不动产登记部门申请办理不动产登记。

**第三十条** 有下列情况之一的，村集体经济组织报经原批准用地乡镇（街道）批准，收回宅基地：

- （一）以欺骗、贿赂等不正当手段骗取批准或转让宅基地的；
- （二）不按照批准用途使用宅基地的；
- （三）法律法规规定的其他应当收回宅基地使用权情形的。

## 第五章 住房建设管理

**第三十一条** 农村住房建设应当由培训合格的乡村建设工

匠或具有执业资格的建造师或者有资质的建筑施工企业(以下统称“承揽人”)施工。建房村民委托承揽人施工的,应当与其签订规范的施工合同,明确双方的权利、义务和安全责任。鼓励在施工合同中约定为施工作业人员购买建筑意外伤害保险。

**第三十二条** 建设三层及以上的农村非低层住房,建房村民应当委托有相应资质的单位进行勘察、设计、施工,并符合当地国土空间规划及建筑管理有关法律法规的规定。

**第三十三条** 建设农村住房应当使用符合国家规定标准的建筑材料、建筑构配件和设备;承揽人应当协助建房村民合理选用。县住房和城乡建设局、县市场监督管理局等主管部门应当依法对建筑材料质量进行监督管理。鼓励使用绿色节能建筑材料和技术,推广装配式建筑。

**第三十四条** 县住房和城乡建设局、县自然资源和规划局、县农业农村局等主管部门应当按照各自职责,会同乡镇(街道)对农村住房建设的规划、宅基地使用、质量安全和风貌等进行监督管理。乡镇(街道)应当组织农村住房建设管理人员、技术服务机构或者专业技术人员,对农村住房建设的地基基础、主体结构、屋面等重要部位进行监督检查,并记录检查情况;村民委员会协助做好施工现场的日常巡查,并记录巡查情况。

**第三十五条** 各乡镇(街道)要建立农村房屋安全隐患动态管理机制,对检查发现的安全隐患问题,应当督促农村住房使用安全责任人及时整改,采取恢复原状或者维修加固等措施排除安

全隐患；对隐患房屋符合政策且有改造意愿的对象户，按程序纳入地质灾害避险搬迁、水库移民搬迁、农村危房改造等住房保障政策，确保应保尽保，全力保障农户住房安全。

## 第六章 监督检查

### 第三十六条 严格用地建房全过程管理。

（一）落实“三到场”制度。乡镇（街道）要全面落实批前选址到场、开工放线砌基到场、竣工验收到场“三到场”审核审批制度，确保落实用地建房全过程管理；

（二）落实农房建设资质审查。乡镇（街道）应当指导经审核批准用地建房的农户选择住建部门提供的农房设计图集或委托有资质的建筑设计单位进行设计，统一农房风貌管控。要求选择持有农村建筑工匠证的工匠或具有执业资格的建造师或者有资质的施工单位承建，并签订施工合同。

（三）落实旧房拆除复耕使用。经批准用地建房的农户，自申请批准之日起，原则上2年内开工建设。属于建新拆旧的，旧宅基地上的建筑物原则上在住房竣工验收后90天内，由村民自行拆除，不自行拆除的，由乡镇人民政府（街道办事处）责令限期拆除，逾期未拆除的，依法申请人民法院强制执行。

### 第三十七条 加强动态巡查监管。

（一）县农业农村局要会同县自然资源和规划局、县住房和城乡建设局建立动态巡查机制，依法组织开展农村用地建房动态

巡查，对涉及宅基地使用、建房规划、建设施工等违法违规行为做到早发现、早制止、早报告、早查处。

（二）乡镇（街道）要依法加强日常监管，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。运用好工匠记分管理信息平台，对巡查发现的农村建筑工匠不良行为进行记分，面向社会公开，加强对农村建筑工匠承揽行为管理。

（三）村级宅基地协管员负责开展日常监管，严格落实“巡查+网格”监管制度，及时收集掌握农村宅基地使用、农房建设施工等状况，对违法违规行为做到早发现、早制止、早报告。组级落实网格管理制度，实行开工及时报告、异常立即报告、每周定期报告，确保监管不缺位、过程全覆盖。

**第三十八条** 各乡镇（街道）要建立健全档案管理制度，实行“一户一档”制度，切实规范农村住宅用地建房档案管理，确保归档资料齐全完整。

**第三十九条** 在农村宅基地的审核、审批过程中，有下列情形之一的，属于违法违规行为：

（一）无权批准的单位或个人擅自批准的；

（二）超越批准权限批准的；

（三）违反法律法规和政策规定批准的；

（四）乡镇（街道）、部门、村、组工作人员在农村宅基地审核、审批过程中有弄虚作假、滥用职权、徇私舞弊等其他情形

的。

**第四十条** 对违法违规的行为，应当依法问责。对主管人员和直接负责人的违法违规行为，视情节轻重分别给予行政处分；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。属于非法批准的农村宅基地，除对当事人作出处理外，应该依法撤销批准文件，收回宅基地。对村民造成损失的，相关单位及责任人应当依法承担相应的赔偿责任。

**第四十一条** 将农村宅基地审批管理工作纳入县政府重点工作督查考核事项，确保宅基地申请审查、审核批准、办结时限、执法监督各环节履职到位、管理到位。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”。

## 第七章 附则

**第四十二条** 本办法由县农业农村局、县自然资源和规划局、县住房和城乡建设局负责解释。

**第四十三条** 本办法自 2024 年 7 月 14 日起施行，有效期 5 年。



