

乐中悦府〔2025〕15号

乐山市市中区悦来镇人民政府 关于印发《乐山市市中区悦来镇农村宅基地 审批和住房建设管理制度（试行）》的通知

各村民委员会、镇属各办、中心：

经镇党委、政府同意，现将《乐山市市中区悦来镇农村宅基地审批和住房建设管理制度（试行）》印发给你们，请认真遵照执行。

乐山市市中区悦来镇人民政府

2025年3月21日

乐山市市中区悦来镇农村宅基地审批和 住房建设管理制度（试行）

为进一步加强和规范我镇农村宅基地管理，促进农民建房节约集约用地，切实保护耕地，维护农民合法权益，推进乡村振兴战略实施，按照《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）和《乐山市市中区农业农村局、

乐山市市中区自然资源局、乐山市市中区住房和城乡建设局关于规范农村宅基地审批和住房建设管理的通知》（乐中农〔2020〕69号）精神，结合我镇实际，制定以下制度。

一、明确工作职责

（一）镇人民政府工作职责

1. 镇人民政府是本行政区域内农村宅基地审核批准主体和农村住房建设规划管理的实施主体，全面负责农村宅基地审批管理、农村住房建设质量安全和监督管理等工作；2. 统一明确镇农业综合服务中心承担辖区内农村宅基地管理和改革工作，接受区农业农村局工作指导；3. 明确应急管理综合行政执法办公室（综合执法）负责辖区内国土空间规划、土地利用计划等工作，接受区自然资源局工作指导；4. 明确应急管理综合行政执法办公室（综合执法）负责农村住房建设管理工作，接受区住房和城乡建设局工作指导；5. 按照审批程序核发《农村宅基地批准书》《乡村建设规划许可证》和《开工许可证》；6. 建立宅基地用地建房审批管理台账，及时将有关资料整理归档并妥善保管，每季度末将审批情况报区农业农村局、区自然资源局、区住房和城乡建设局备案；7. 依法组织开展农村用地建房动态巡查，加强日常监管，及时发现和处置各类违法违规行为。

（二）村集体经济组织（或村民委员会）工作职责

1. 农村宅基地属于村民集体所有，由村集体经济组织经营管理；2. 对农户提交的宅基地申报资料研究、审核、公示，并向镇人民政府报送申报资料；3. 村集体经济组织要建立村级宅基地协管制度，在理事会中明确1名负责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。

（三）其他部门职责

有关科室根据各自职责配合镇人民政府做好农村宅基地审批和住房建设管理工作。

二、农村宅基地审批原则

（一）“一户一宅”原则

农村村民一户只能拥有一处宅基地，其中“户”是指具有本集体经济组织的常住户口，且在本集体经济组织从事生产经营活动、享受集体资产分配并承担相应义务的家庭。严禁城镇居民在农村购买宅基地，严禁为城镇居民在农村购买和违法建造的住宅办理相关土地手续。

（二）统一标准原则

宅基地面积标准按照《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）和《乐山市市中区人民政府关于确定市中区农村宅基地所属地域类型及面积标准的通告》（乐中府规〔2024〕41号）规定执行。

（三）建新拆旧原则

农村村民异址新建房的，必须拆除旧房，旧房拆除复垦后原则上移交给原使用者耕种，自愿退回的交由村民小组统筹安排耕种。

（四）节约集约利用原则

农村村民建住宅须符合土地利用总体规划、村庄规划等规划，优先选择原址翻建，要充分利用村内空闲地和荒地，尽量不占或少占农用地，严格控制新增宅基地占用农用地，禁止占用永

久基本农田。

（五）合理布局选址原则

农村宅基地管理应当遵循“统筹安排、合理布局、节约用地、保护耕地”的原则，农村住宅建设必须符合市中区城乡规划、土地利用总体规划，国土空间规划、村庄规划。

三、农村宅基地申请条件

（一）农村村民符合下列条件之一的，可以申请使用宅基地

1. 因无宅基地或现有宅基地面积明显低于规定标准，需要新建住宅或扩大住宅面积的；2. 因国家、集体建设需要，原宅基地被征收或被占用的；3. 因发生或防御自然灾害以及实施村镇规划、土地整理需要迁建的；4. 原房屋破旧、存在安全隐患或被灾毁需申请原地改建、重建的；5. 多子女家庭，有子女已达婚龄，确需要分居立户的；6. 经批准，户口由外地迁入本集体经济组织，经集体经济组织分配承包田，同时承担村民义务，且在原籍没有宅基地的；7. 法律法规和政策规定的其它情形。

（二）农村村民有下列情形之一的，不予批准使用宅基地

1. 空挂户和不属于农村集体经济组织某一家庭成员的人员；2. 年龄未满十八周岁，作为申请人单独申请使用宅基地的；3. 原有宅基地的面积已经达到规定标准或者能够解决分户需要的；4. 凡原宅基地未利用或将原住宅出卖、出租、赠予他人后，再申请宅基地的；5. 不符合土地利用总体规划、村庄规划等规划的；6. 法律法规和政策规定的其他情形。

四、规范宅基地审批流程

（一）农户申请

符合申请宅基地条件的村民，以户为单位向所在村集体经济组织（或村民委员会）提出宅基地用地和建房（规划许可）书面申请。申请应当载明申请资格、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》和签署《农村宅基地使用承诺书》。

（二）村集体经济组织（或村民委员会）受理

村集体经济组织（或村民委员会）收到农户申请后，由村集体经济组织（或村民委员会）召开集体经济组织代表大会（或村民代表大会）研究讨论，讨论通过在本村公示栏公示，公示期为5个工作日。公示无异议或异议不成立的，由村集体经济组织（或村民委员会）签署意见，并将申请、公示和意见等材料一并报送至镇农业综合服务中心。审查和公示时间合并不超过10个工作日，同时村集体经济组织（或村民委员会）按批次报镇人民政府审核。

（三）镇人民政府审核批准

镇农业综合服务中心作为农村宅基地审批受理部门。镇农业综合服务中心在收到村集体经济组织（或村民委员会）报送的宅基地申报相关资料后，开展审查协调工作，主要负责：一是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集体经济组织（或村民委员会）审核、公示等内容；二是及时将《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》和测绘用地范围图等资料送镇应急管理和综合执法办公室（综合执法）。

镇应急管理和综合执法办公室（综合执法）在收到镇农业综合服务中心报送的资料后，负责审查用地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，按照流程应在办理农用地转用审批手续后，核发《乡村建设规划许可证》；在镇、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、水务、电力等部门的，镇农业综合服务中心和镇应急管理和综合执法办公室（综合执法）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；有法律法规和政策明确规定应由镇人民政府承担的审查事项，由镇人民政府有关部门审查。镇农业综合服务中心综合有关方面意见，提出审批建议，报镇人民政府审核。

镇人民政府根据各部门联审结果和镇农业综合服务中心建议，对农民宅基地申请进行初审，维修加固由分管副镇长审批，原拆原建、异地新建、改（扩）建提交镇政府办公会研究讨论，原则上镇政府办公会1个月召开一次，特殊情况随时召开。初审后的原拆原建、异地新建、改（扩）建由分管领导报镇党委会审议，宅基地审批资料提交镇党委会审议后，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》，不符合要求的，及时退回村集体经济组织，由村集体经济组织再次审核后报镇政府办公会初审。审批结果在申请人所在村集体经济组织（或村民委员会）范围内进行公布。

从镇党委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，镇应急管理和综合执法办公室（综合执法）确定办理时限。

五、规范宅基地用地建房管理

（一）严格用地建房全过程管理

全面落实“七到场”要求。第一，房屋选址到场。镇农业综合服务中心在收到申请之后，及时组织镇应急管理和综合执法办公室（综合执法）工作人员、村级农房协管员到场开展房屋选址工作；第二，房屋放线到场。农户在取得《乡村建设规划许可证》《农村宅基地批准书》和《开工许可证》后，组织镇应急管理和综合执法办公室（综合执法）工作人员、村级农房协管员到场开展放线工作；第三，基槽测量到场。基槽开挖成型后，组织镇应急管理和综合执法办公室（综合执法）工作人员、村级农房协管员到场开展基槽测量工作；第四，地圈梁测量到场。地圈梁修建后，组织镇应急管理和综合执法办公室（综合执法）工作人员、村级农房协管员到场开展进行测量工作；第五，房屋封顶到场。农房在封顶后，组织镇应急管理和综合执法办公室（综合执法）工作人员、村级农房协管员到场对建筑面积和风貌进行到场检查；第六，外立面装饰到场。外立面施工前，村级协管员要做好宣传工作，外立面必须符合镇村风貌规划，外立面施工后。组织镇应急管理和综合执法办公室（综合执法）工作人员、村级农房协管员到场开展风貌检查工作；第七，竣工验收到场。根据农村住房竣工验收管理指导意见要求，出具《农村宅基地和建房（规划许可及竣工）验收意见表》，同时验收旧房拆除和复垦情况。

经批准用地建房的农户，自申请批准之日起，原则上应在1年内完成建房，特殊情况的不超过2年，2年内未完成建房的，则需重新审批宅基地。旧房拆除复垦后原则上移交给原使用者耕

种，自愿退回的交由村民小组统筹安排耕种。通过旧宅基地复垦验收和新房竣工验收的农户，可以向不动产登记部门申请办理不动产登记。

（二）加强动态巡查监管

各村集体经济组织（或村民委员会）要组织开展农村用地建房动态巡查，镇人民政府加强日常监管，村级协管员要及时发现和制止各类违法违规行为，及时向镇人民政府报告，由镇人民政府依法依规进行制止，确需对违法违规行为进行查处的，及时向区农业农村局报告，由区农业农村局依法进行查处。村级宅基地协管员要开展日常监管，及时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、早报告、早制止，并做好报告记录。

六、申请宅基地和建房所需的材料

（一）农户申请宅基地需要提供的相关资料

1. 《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》；
2. 原有宅基地相关证明材料；
3. 申请人家庭成员户口簿复印件（审核原件）；
4. 《农村宅基地使用承诺书》；
5. 其他相关材料：村集体经济组织代表大会（或村民代表大会）会议记录、张榜公示材料；村民小组、村集体经济组织（或村民委员会）签署意见；外地迁入户提供原籍所在镇（街道）出具的无宅基地证明；确需分户另行建房的提供家庭分户协议；调换承包地的提供调换协议；建房选址涉及邻里的提供邻里同意选址建房意见等。

(二) 办理农用地转用手续和《城乡规划许可证》的程序及提供的资料按《中华人民共和国城乡规划法执行》

七、落实保障措施

(一) 加强组织领导

各村要高度重视农村宅基地审批和住房建设管理工作，切实承担起农村宅基地审批和管理职责，统筹人员充实工作力量，建立内部联动审批机制，进一步加强组织领导，强化责任落实。镇应急管理和综合执法办公室（综合执法）、镇农业综合服务中心要主动入位，加强对基层宅基地审批和建房规划许可有关工作的指导，确保我镇农村宅基地审批和管理有序规范开展。

(二) 优化工作流程

镇农业综合服务中心要提高审批效率，加强事中事后监管，为农民提供便捷高效的服务。村集体经济组织（或村民委员会）要确保宅基地分配使用公开、公平、公正。

(三) 强化工作考核

各村要将违法建房巡查监管纳入年终考核。村宅基地协管员要开展宅基地日常监管工作，要及时发现制止违法建房行为，对无法制止的违法行为要及时报告镇人民政府，镇人民政府应及时组织相关部门到现场处置，核实违法行为直至恢复原状，不能恢复原状的要及时上报区农业农村局依法立案查处。

(四) 严肃工作纪律

在农村宅基地审批管理工作中，镇农业综合服务中心、镇应急管理和综合执法办公室（综合执法）及相关部门、村集体经济组织（或村民委员会）要主动入位，按照工作职责积极开展工作，

严禁推诿扯皮、不作为、乱作为的现象发生，有关工作人员在农村宅基地管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予纪律处分；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

本制度自印发之日起实施。在实施过程中，如上级出台其他新文件或规定，从其规定。