

夏河县人民政府办公室文件

བསང་ཚུ་རྫོང་མི་དམངས་སྲིད་གཞུང་གཞུང་ལས་ཁང་གི་ཡིག་ཆ།

夏政办发〔2025〕32号

夏河县人民政府办公室 印发《关于进一步加强农村宅基地管理的意见》的 通知

各乡镇人民政府，县级国家机关各部门，省州驻夏各单位：

《关于进一步加强农村宅基地管理的意见》已经十九届县政府第75次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真抓好落实。

夏县人民政府办公室

2025年6月26日



关于进一步加强农村宅基地管理的意见

为加强农村宅基地管理，合理利用土地资源，规范审批程序和用地建住宅行为，切实保护农牧民合法权益，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》《甘肃省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》、农业农村部和自然资源部《关于规范农村宅基地审批管理的通知》及省自然资源厅、省农业农村厅《关于保障农村村民住宅建设合理用地的通知》等规定，结合我县实际，特制订本实施方案。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大和二十届二中、三中全会精神，坚持以人民为中心的发展思想，统筹发展和安全，强化系统观念和底线思维，健全完善农房建设和土地管理，提升农民群众居住品质，不断满足农民群众对美好生活的需要。

（一）是坚持农民主体地位。农村宅基地用地建房审批管理事关农民居住权益，是保障农民安居乐业和农村社会稳定的重要基础。加强宅基地管理，对于保护农民权益，推进美丽乡村建设和实施乡村振兴战略具有十分重要的意义。

（二）是坚持依法依规审批。全县农村宅基地管理较为薄弱，超标准占用宅基地、违法违规买卖宅基地、侵占耕地建设住宅等问题时有发生，严重损害农民合法权益。要充分

认识加强和规范农村宅基地审批管理的重要性和严肃性，深化思想认识，提高政治站位，强化责任担当，进一步规范全县农村宅基地审批管理。

（三）是坚持乡镇责任主体。乡镇人民政府是农村宅基地管理的基层责任主体，负责本辖区内农村宅基地的日常管理工作，具体包括受理宅基地申请、组织实地勘查、审核申请材料、开展审批公示、发放乡村建设规划许可证和农村宅基地批准书、进行批后监管、建立宅基地管理台账。负责对农村宅基地违法违规行为进行巡查、制止和报告，并协助相关部门开展执法工作。

（四）是坚持部门联动指导。农业农村部门负责指导宅基地分配、使用、流转、违法用地查处等管理制度的建立，建立健全宅基地分配、使用、流转、违法用地查处等管理制度，指导宅基地合理布局和用地标准。积极协调配合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部门，参与编制国土空间规划和村庄规划。自然资源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，按照城镇分批次用地的规定，依法依规组织报批材料。发改、工信商务、公安、民政、住建、交通、水务、文旅、税务、供电等有关部门依法配合农村宅基地审批管理工作，为农民申请宅基地提供服务。

二、基本原则

（一）规范农村宅基地申请

1. 申请条件。村民申请宅基地，遵循“一户一宅”规定，符合国土空间规划和村庄规划，避让地质灾害隐患区和易发区，严格控制占用农用地，禁止占用基本农田、湿地、公路、农田水利工程控制区，不得占用文物保护区、自然保护区、风景名胜区等。以户为单位向本集体经济组织或村民小组提出申请，按程序审批；“户”的确定原则上以公安部门户籍登记为准，应具有本集体经济组织成员资格。

符合下列条件之一的，可以向村级集体经济组织或村委会申请使用宅基地：

（1）由发改、民政、住建等部门下达的易地搬迁、灾民建房、农村危房改造等项目指标，且符合国土空间规划和村庄规划、不占用永久基本农田的；

（2）农村村民因婚育等原因，原有宅基地为一户一宅，仍不能解决住房确需分户的；

（3）因自然灾害或者实施村镇规划需要搬迁新建的；

（4）外来人口落户，成为本集体经济组织成员，没有宅基地需要新建住宅的；

（5）因不可抗力导致原宅基损毁的；

（6）原有宅基地被依法征收征用或者因公共设施和公益事业建设需要搬迁的；

（7）现有宅基地面积低于规定标准 50%，确需扩大面积的；

（8）法律法规和规章另有规定的其他条件；

(9) 法律法规、规章另有规定的。

下列情形之一的，不予批准宅基地：

- ① 不符合乡镇国土空间规划和村庄规划的；
- ② 占永久基本农田的；
- ③ 将原有宅基地自愿有偿永久退出或以出卖、出租、赠予等方式进行流转的或者改作生产经营用途的；
- ④ 申请另址新建住房，未签订退出原有宅基地协议的；
- ⑤ 在地质灾害易发区选址建房可能引发地质灾害的；
- ⑥ 原有宅基地面能够满足分户使用的；
- ⑦ 原有宅基地被依法征收征用，或者因公共设施和公益事业建设被占用，已进行易地安置或上楼安置的；

2. 用地面积标准。宅基地面积不得超过法律法规、规章等相关规定的 330 平方米标准。

3. 申报材料。申报办理宅基地用地审批手续时，村级集体经济组织或村委会应向乡镇政府报送以下申报材料：

- (1) 《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》；
- (2) 家庭户口簿复印件和户主及申请人身份证复印件（出示原件）；
- (3) 婚育状况材料（申请人提供）；
- (4) 《农村宅基地使用承诺书》；
- (5) 会议记录、公示图片等相关材料。

（二）规范农村宅基地审批流程

农村村民住宅用地，由乡镇政府审核批准；其中，涉及占用农用地的，依照《中华人民共和国土地管理法》第四十

四条的规定办理农用地转用审批手续。各乡镇政府要建立一个窗口对外受理、内部联动运行的农村宅基地用地建房联审联办制度，方便农民群众办事。公布办理流程和要件，明确乡镇审批机构在材料审核、现场勘查等各环节的工作职责和办理期限。县农科局和县自然资源局要加强对宅基地审批和建房规划许可有关工作的指导。

（1）申请。符合宅基地申请条件的农户，填写《农村宅基地和建房（规划许可）表》（申请理由需详述的可加写申请书一份）、承诺书，同时提供户口簿、身份证、婚育状况等材料原件及复印件，以户为单位向所在村民小组申请。

（2）公示。村民小组收到申请后，应及时组织召开村民小组会议进行讨论，并将户主姓名、家庭人口、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。

（3）上报。公示无异议或异议不成立的，村民小组负责人在《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》上签署意见后，并将相关申请材料交村集体经济组织和村委会进行审查，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（没有编制村庄规划的，审查是否符合镇国土空间规划中明确的村国土空间用途管制规则和建设管控要求）、是否征求了用地建房相邻权利人意见等。公示有异议的，由村民小组进行调查，经调查异议成立的，撤销或修改宅基地分配方案和建房（规划许可）方案再予以公示；公示无异议或异议不成立的，按程序上报审查。审查通过的，由

村委会在《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》上签署意见，并报送乡镇政府政务服务中心指定的农村宅基地审批管理窗口。

（4）联合审查。乡镇政府接到宅基地申请材料后，组织县农科局、县自然资源局、村委会、村民小组负责人、建房申请人等进行现场踏勘，确定建房位置，建房标准，做好地基放线、基槽开挖等实地丈量工作，做好现场工作记录和影像等资料，并聘请有资质的第三方出具勘测定界报告，对申请事项完成实质性审查，审查通过的，申请人填写《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》，县农科局负责审查申请人是否符合申请条件、是否为本集体经济组织成员、拟用地是否符合面积标准、宅基地和建房（规划许可）申请是否经过村组审核公示，并综合有关部门意见在《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》上提出审批建议。县自然资源局依据勘测定界报告审查用地建房是否符合国土空间规划、用途管制等要求，其中涉及占用农用地的，应呈报县政府办理农用地转用审批手续。在乡镇、村庄规划区内使用原有宅基地建设农村村民住宅的，按规定及时办理规划许可；乡镇政府取得县政府农用地转用审批手续后，在《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》上签署意见，并绘制宅基地坐落平面位置图。涉及水务、交运、供电等部门的，要相应征求意见。

（5）制发批准书。乡镇政府根据联合审查结果，按照有关规定及时在《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》

上填写审核批准意见，对符合条件的，由乡镇人民政府核发《乡村建设规划许可证》，乡镇政府在收到涉及办理农用地转用审批手续的批准的文件后，后向农户出具《农村宅基地批准书》，申请人在《农村宅基地批准书》（存根）备注栏签收，并在附图上签字捺印。审查不通过的，退回申请材料，并一次性告知申请人需要补办的材料或不予通过的理由。建房申请人在取得《乡村建设规划许可证》后2年内应当开工建设。因故在2年内不能动工的，应当在期满30日前向乡镇人民政府申请延续，经批准后可以延期一次，延续期限不得超过1年。逾期未申请延续或者申请延续未获批准的，《乡村建设规划许可证》自行失效，需重新申请办理。

（6）竣工验收。农户建房完工后，乡镇政府组织县农科局、县自然资源局、村委会、村民小组、建房人等到现场进行验收，实地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房，并出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。

（7）登记确权。村民住房建成竣工并经验收合格后，可持《农村宅基地批准书》《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》、土地房屋测绘成果等相关资料向县不动产登记管理部门申请办理不动产登记，核（换）发不动产权证书。对涉及另行选址新建住宅的，应按规定注销原宅基地产权，方可申请新宅基地不动产登记。

三、工作职责

县农业农村和科学技术局：按照“县级主导、乡镇主责、

村级主体”的要求，负责指导宅基地分配、使用、流转、违法用地查处，依照相关规定完善宅基地用地标准，指导宅基地合理布局、闲置宅基地和农房利用等。

县自然资源局：负责审查用地建房是否符合国土空间规划、用途管制和拟用地是否符合宅基地建房要求，涉及占用农用地的，应办理农用地转用审批手续。

县住房和城乡建设局：负责建筑面积、高度、风貌、色彩以及采光、通风等符合规划要求及建房相关技术规定，加强农村住房质量、施工安全等方面的监督管理。

县发改局、县水务局、县交通局、州生态环境局夏河分局、县供电公司：依照各自职责，加强宅基地管理联查联审工作。

各乡镇人民政府：负责村民住宅用地审核批准，在政务大厅设置“农村宅基地专用窗口”。建立窗口对外受理、多部门内部联动运行的农村宅基地联审联办制度，明确工作职责和办理期限，落实审批程序公开、申请人名单公开、申请条件公开、审批结果公开的“四公开”制度。要突出“一户一宅”原则、明确申请审查程序、完善审核批准机制、严格用地建房全过程管理，落实“三到场”制度，确保宅基地改革和管理规范有序，落地落实。要因地制宜探索建立宅基地集中规划、宅基地资源有偿退出、“建新拆旧”回收利用、增减挂钩复垦等管理机制。对历史形成的宅基地面积超标和“一户多宅”等问题，要按照有关政策规定分类认定和处置。各乡镇及时将审批情况报县级农业农村、自然资源、住建部

门备案。要健全机构，充实力量，切实承担起宅基地审批和管理职责。

共同职责：各乡镇政府、相关职能部门和村民委员会要落实好依法管理宅基地的共同责任，各司其职，协调配合，形成监管合力，开展农村宅基地动态监管，及时发现和处置涉及宅基地的各类违法行为，防止产生新的违法违规占地现象。要指导村级集体经济组织或村委会完善宅基地民主管理程序，探索设立村级宅基地协管员。指导村民委员会（村集体经济组织）对宅基地的申请进行审查核实，健全宅基地申请审核有关制度，确保宅基地分配公开公平公正。对宅基地权属纠纷进行调处，对腾退宅基地进行处置，对村民宅基地违法用地及时制止并报告。

四、强化工作保障

全县农村宅基地改革及审批管理工作领导小组组长由县政府主要领导担任，县委、政府分管农业农村、自然资源、住建的领导任副组长，县发改、农科、自然资源、住建、水务、交通生态环境等部门及各乡镇政府主要负责人为成员。领导小组办公室设在县农科局，县农科局主要负责人兼任办公室主任，分管副局长任办公室常务副主任，县自然资源、住建等部门分管副局长任办公室副主任。各成员单位要切实履行职责，细化工作任务和目标要求，研究建立各类审查内部运行机制，健全完善定期通报和部门会商制度。各乡镇和相关部门要按照国家和省市有关宅基地管理的法律法规和政策要求，统筹抓好农村宅基地审批管理各项工作，确保工

作有机衔接、有序推进。县农科局、县自然资源局等部门要成立专门工作组，加强巡回督查和日常监管，向社会公开举报、投诉电话和信箱，及时受理群众举报和投诉。要对现有宅基地确权登记颁证情况开展“回头看”，建立宅基地管理信息数据库，逐步建立信息管理系统。对在农村宅基地审批管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，要严肃追责，给当事人造成经济损失的，依法承担相应赔偿责任。

本《意见》下发之日前已经审批的宅基地档案资料仍由县自然资源局负责管理，文件下发之日起受理的宅基地审批档案资料由各乡镇政府负责管理。各乡镇政府要建立宅基地用地建房审批管理台账，将宅基地审批相关资料归档留存，及时将审批情况报县级农业农村、自然资源、住建部门备案。本《意见》实施过程中，如遇国家和省州政策调整导致与本《意见》不一致的，以最新政策文件要求为准。

- 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. 乡村建设规划许可证
5. 农村宅基地批准书
6. 农村宅基地自建房（规划许可）验收意见表

附件 1

农村宅基地和建房（规划许可）申请表

申请户主信息	姓名		性别		年龄	岁	联系电话						
	身份证号				户口所在								
家庭成员信息	姓名	年龄	与户主关系	身份证号	户口所在地								
现宅基地及建房情况	宅基地面积	m ²		建筑面积	m ²		权属证书号						
	现宅基地处置情况	1. 保留 (m ²); 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	m ²			房基占地面积	m ²							
	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	m ²		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	<p style="text-align: right;">申请人: _____ 年 月 日</p>												
村民小组意见	<p style="text-align: right;">负责人: _____ 年 月 日</p>												
村集体经济组织或村民委员会意见	<p style="text-align: right;">(盖章) 负责人: _____ 年 月 日</p>												

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_____乡（镇、街道）_____村_____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；

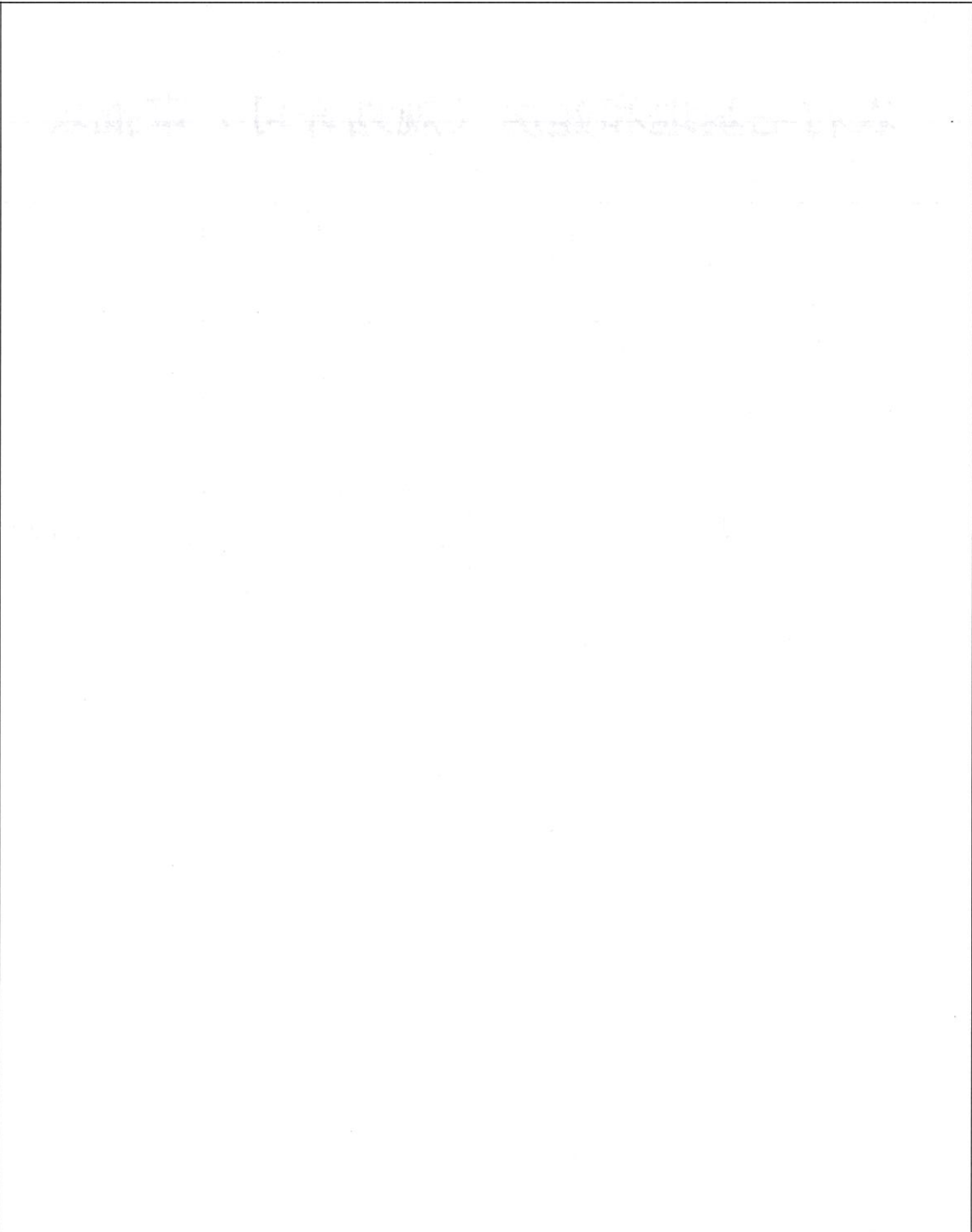
3. 新住房建设完成后，按照规定_____日内拆除旧房，并无偿退出原有宅基地。

如有隐瞒或未履行承诺，本人愿承担一切经济 and 法律责任。

承诺人：

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

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

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、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。

附件 5

农村宅基地批准书

农宅字

号

农村宅基地批准书(存根)

农宅字

号

根据《中华人民共和国土地管理法》规定，本项农村村民宅基地用地业经有权机关批准，特发此书。请严格按照本批准书要求使用宅基地。

填发机关(章):

年 月 日

户主姓名	
批准用地面积	平方米
其中： 房基占地	平方米
土地所有权人	
土地用途	
土地坐落 (详见附图)	
四 至	东 南 西 北
批准书有效期	自 年 月至 年 月
备注	

户主姓名	
批准用地面积	平方米
房基占地面积	平方米
土地所有权人	
土地用途	
土地坐落	
四 至	东 南 西 北
批准书有效期	自 年 月至 年 月
备注	

附件 6

农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

申请户主		身份证号	
乡村建设规划许可证号			
农村宅基地批准书号			
开工日期		竣工日期	
批准宅基地面积	m ²	实用宅基地面积	m ²
批准房基占地面积	m ²	实际房基占地面积	m ²
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:		
验收单位意见	农业农村部门意见: (盖章) 经办人: 年 月 日	自然资源部门意见: (盖章) 经办人: 年 月 日	
乡镇政府验收意见	(盖章) 负责人: 年 月 日		
备注			