**洞口县农村住房建设管理办法**

**（征求意见稿）**

**第一章 总则**

**第一条** 为规范农村村民住房建设管理，切实保护耕地，促进生态宜居美丽乡村建设，根据有关法律、法规，结合本县实际，制定本办法。

**第二条** 县城和乡镇规划区以外村庄规划的制定、实施、修改，以及农村村民住房的新建、改建、扩建及其监督管理，适用本办法。

**第三条** 本办法所称乡镇含街道、管理区；所称村含社区。

**第四条** 本办法所称农村宅基地，是指农村居民合法使用或经依法批准，用于建造住宅及其生活附属设施的集体所有土地。

 **第五条** 本办法所称农用地是指直接用于农业生产的土地，包括耕地、园地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面等。

**第六条** 本办法所称农村集体经济组织成员，是指户籍在本集体经济组织的农业人口，在该集体经济组织生产或生活，并与该集体经济组织发生权利、义务关系的人。家庭内现役义务兵、士官、在读大中专学生、正在服刑的人员经本集体经济组织同意可认定为本集体经济组织成员。

**第二章 工作职责**

**第七条** 县人民政府加强对农村住房建设管理工作的领导，将农村住房建设纳入国土空间规划，并将村庄规划和农村住房建设图集编制、集中居住区公共配套设施建设、相关奖励和补助、执法管理等经费纳入本级财政预算。

**第八条** 县农业农村部门负责农村宅基地监督管理服务工作；县自然资源部门负责国土空间规划、土地利用计划、农用地转用、不动产登记等监督管理服务工作；县住房和城乡建设部门负责农村住房建设的设计、施工等监督管理服务工作；财政、交通运输、水利、生态环境、林业等部门按照各自职责共同做好农村村民住房建设相关监督管理服务工作。

**第九条** 乡镇人民政府是农村住房建设的实施主体，具体负责农村宅基地的审批、管理、监督和服务工作；根据法律法规实施村民住房建设的有关行政许可、行政执法等。探索建立一个窗口对外受理、多部门内部联动运行的农村宅基地用地建房联审联办机制，窗口名称统一为“某某乡（镇、街道、管理区）农村宅基地用地建房联审联办窗口”，窗口负责人原则上为农业综合中心分管农村经营管理的副主任，工作人员从农业农村、自然资源等部门统筹安排。公布办理流程和条件，明确农业农村、自然资源等有关部门在材料审核、现场勘查等各环节的工作职责和办理期限。

**第十条** 村民委员会依法组织制定和实施含有农村住房建设自治管理内容的村规民约；指导村民办理或者为村民代办农村住房建设审批手续；指导村民依法依规开展农村住房建设活动。明确村支部书记或村主任兼任宅基地协管员。

**第三章 规划管理**

**第十一条** 乡镇人民政府编制村庄规划应当充分考虑农村生产生活的实际需求，广泛征求村民意见，统筹安排宅基地用地，合理确定农村居民点的分布、范围、规模和配套设施。经批准的村庄规划，应当严格执行，不得擅自修改。确需修改的，经原审批机关批准后，依照法定程序组织修改。

**第十二条** 农村住房建设，必须符合村庄规划。位于自然保护区、风景名胜区、文物保护单位、历史文化名村、传统村落等区域的，还应当符合相关保护规划；建房选址，应当尽量利用原有宅基地、空闲地和其他未利用地，避开地质灾害、洪涝灾害、地下采空、地震断裂带等危险区域；要按照高压线、危爆等安全要求留足安全间距；严格控制切坡建房，确因选址困难需切坡的，应当在乡镇人民政府指导下，按照有关技术规范做好坡体防护，确保建房安全；在规模较大的中心村建房的，应当符合村庄发展方向，有序推进改造提升，保护保留乡村风貌；在县城所在地的村庄建房的，应当符合工业化、城镇化和村庄自身发展；因生存条件恶劣、生态环境脆弱、自然灾害频发、重大项目建设以及人口流失特别严重，拟实施搬迁撤并的村庄，应当严格限制建房活动。搬迁撤并后的村庄原址，应当复垦或者还绿。

**第十三条** 在公路沿线建房的，其房屋边缘与公路用地外缘的间距为: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。在高速公路沿线建房的，其房屋边缘与高速公路隔离栅栏的间距不少于30米。在铁路线路安全保护区范围、在机场周边建房的，应当遵守铁路安全保护和机场管理有关法律法规规定。

**第十四条** 每一户用地面积使用耕地不超过一百三十平方米，使用村内空闲地和其他土地的不超过一百八十平方米，使用荒山荒地不超过二百一十平方米。一般建筑层数不超过三层，建筑层高不超过3.5米,底层不超过4.5米。

**第十五条** 农村宅基地新增建设用地计划指标应报尽报。乡镇每年年底向县农业农村部门和县自然资源部门申报下一年度新增宅基地用地计划，由县自然资源部门统筹安排。可参照城乡建设用地增减挂钩的方式，推进“空心村”治理、旧宅基地及其他废弃建设用地复垦，周转出的指标经县自然资源部门确认后，可在全县范围内统筹用于农民建房，不再占用新增建设用地计划。

**第十六条** 推动城乡建设用地增减挂钩。鼓励结合集镇建设、新农村建设、农村土地综合整治工作统建联建农村住房，实现村民新建住房适度有序集中。在城镇规划范围内建设农村房屋，原则上不再进行单宗分散的宅基地审批，应当按城乡规划统一安排，集中兴建住宅小区。鼓励城镇规划建设用地范围外的农户按照城镇化和集约用地要求，向集镇、中心村的集中居住区集聚，逐步实现集中居住。

**第十七条** 强化耕地占补平衡管理。农村宅基地占用耕地的，补充耕地由县自然资源部门统筹，乡镇人民政府具体组织实施，科学选址，实行先补后占，保持耕地占补平衡。农民自行复垦或开发的零星分散耕地，经县自然资源部门确认，纳入年度土地利用现状变更后，统筹安排专项用于农民建房占补平衡。严格控制农村宅基地易地新建占用农用地年审批量，对拟占用农用地的，各乡镇应先予以审查审批，每季度向县农业农村部门、自然资源部门报送审批宗数、面积、地类等情况，便于统筹耕地占补平衡指标。县自然资源部门每年12月中旬将村民建房占用农用地报县政府同意后报市政府审批农转。

**第十八条** 建立宅基地自愿有偿退出机制。对符合宅基地申请条件且没有宅基地并承诺不再申请宅基地的农户，或者主动放弃已有的合法宅基地由集体经济组织无偿收回的农户，按所在村民小组宅基地评估均价×可申请使用面积（或放弃的合法面积）×50%予以补贴。

**第十九条** 采取下列措施盘活利用宅基地：

　　（一）鼓励农村集体经济组织及其成员充分利用闲置宅基地和闲置住宅；

　　（二）鼓励在征得集体经济组织同意和书面承诺以后不再申请宅基地的村民，向符合宅基地申请条件的本集体经济组织成员转让宅基地；

　　（三）允许进城落户的村民依法自愿有偿退出宅基地；

　　（四）督促集中安置、异地新建住宅的村民及时退回原宅基地；

　　（五）依法可以盘活利用宅基地的其他情形。

**第二十条** 大力推进农村宅基地复垦。鼓励乡镇、村对废旧宅基地进行复垦并落实栽种，复垦规模在1公顷以内的项目由县人民政府委托相关职能部门立项、验收、评估等。对复垦项目经验收确认的新增建设用地指标和耕地占补指标，按县人民政府规定的奖励标准予以补偿。节余的新增建设用地指标和耕地占补指标由县人民政府统筹，用于全县范围内的项目建设。复垦后的农用地由当地集体经济组织进行承包经营权分配。

**第二十一条** 县人民政府、乡镇人民政府应当按照规划统筹建设历史文化名村、传统村落、少数民族特色村寨、特色景观旅游名村、中心村和整体搬迁村等集中居住区供水、供电、供气、道路、通信、污水垃圾处理等配套设施和公共服务设施。

**第二十二条** 禁止在下列区域建房:

(一)永久基本农田和国家一级生态公益林地区域;

(二)饮用水水源一级保护区;

(三)河道湖泊管理范围;

(四)公路两侧建筑控制区;

(五)供水、供电、供气和通讯等设施管理范围；

(六)需修复的污染或者有污染风险的地块；

(七)法律、法规规定的其他禁止建房区域。

**第四章 申请条件**

**第二十三条** 明确建房分户的基本原则：

（一）独生子女住户，不论几代人，为一个家庭户型；有两个以上农业户口子女的，有子女已达婚龄且已嫁娶的，并经公安机关分户可作为两个以上家庭户型，但父母必须伴靠一农业户口子女建房。

（二）夫妻关系存续期间分户的只能认定一户；离婚一年以上且未共同生活或离婚后一方又另行结婚的可以认定分户。

（三）与父母共同生活的外嫁女及未婚子女不能和父母分户。

（四）丧偶未再婚的（应提供婚姻登记机关出具的证明）可以认定为一户。

（五）本办法未规定的其他特殊情形，提交村民代表大会按“一事一议”集体讨论决定，经乡镇人民政府协同相关部门审核后公示认定。

**第二十四条** 符合下列情形之一的村民，可以申请一处宅基地：

（一）具备分户条件，且已办理分户手续，确需宅基地的；

（二）以户为单位有承包地，且确无宅基地的；

（三）原有宅基地被依法征收后需要安置的或者按政策实行移民搬迁的；

（四）集体建设或实施乡镇、村建设规划以及进行乡镇、村公共设施与公益事业建设需要安置的；

（五）原有住房属于危旧房需要拆除重建的；

（六）原有住房因灾毁需要重建的，或受地质影响,居住环境危及生命安全确需迁建的；

（七）法律、法规规定可以申请建房的其他情形。

**第二十五条** 村民申请建房，有下列情形之一的，不予批准宅基地：

1. 不是本集体经济组织成员的；

 （二）不符合国土空间规划（土地利用总体规划）、村庄规划的；

（三）不符合一户一宅规定的；

（四）原有住房出卖、出租、赠与他人或者改作生产经营用途的；

（五）符合分户条件，但现有宅基地面积已达到分户建房用地合计面积标准的；

（六）所申请的宅基地存在权属争议的；

（七）有非法占地行为尚未处罚到位的；

（八）属于政府已经集中供养照顾的孤寡老人、五保户；

（九）法律、法规规定不得批准的其他情形。

**第五章 审批管理**

**第二十六条** 用地申请。村民申请建房，应当持以下材料向村民委员会提出申请:

(一)建房申请书（村民小组三分之二以上村民签字）;

(二)建房审批表;

(三)申请人及户内成员户口薄；

(四)原有宅基地的土地使用权证件（限使用原有宅基地的）；

(五)房屋所有权证明材料（限改建扩建的）；

(六)住宅建设工程设计方案或者政府免费提供的设计图。

(七)拆旧异地新建房屋的，需提供原宅基地使用权证明和同意自愿退出原宅基地、按规定复垦并交由集体经济组织调剂处理的承诺书。

**第二十七条** 村级初审。村民委员会收到村民书面申请建房材料后，应当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、是否征求了用地建房相邻权利人意见等，并在集体经济组织内将申请理由、拟用地位置、拟用地地类和面积、拟建房层数和高度等情况张榜公示7天。公示期满无异议或异议不成立，且审查通过后，指导农户填写《农村宅基地使用承诺书》和《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》出具意见附相关资料上报乡镇人民政府。

**第二十八条** 乡镇审批。乡镇人民政府应当自收到村民申请建房相关材料之日起5个工作日内，组织农村宅基地联审联办工作人员进行初审和现场踏勘审查（一到场）。用地涉及交通运输、水利、应急、林业、环保、电力等部门的要及时征求上述部门意见，按法律法规的要求办理相关前置审批手续或签署意见。符合批准条件的，报乡镇主管负责人复审、行政分管负责人、主要负责人审批，加盖乡镇人民政府公章，核发《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》，免收证书工本费。

 《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》有效期为一年，到期未建需延续的，应当在有效期届满三十日前向原核发机关申请输延期手续，延长期限最多一年。

**第二十九条** 定点放线。乡镇人民政府应当在建房申请人办理完毕建设规划和用地审批手续后5个工作日内，组织农村宅基地联审联办工作人员会同村民委员会到现场进行免费定位放线（二到场）。定位放线后，村民住房建设方可开工。

**第三十条** 竣工验收。房屋竣工后，建房村民应当将竣工验收时间提前告知或者经由村级组织告知乡镇人民政府，并提出用地和规划核实申请。乡镇人民政府应当在收到核实申请之日起5个工作日内，组织农村宅基地联审联办工作人员到现场进行竣工验收（三到场）。建房村民负责组织农村建筑工匠或者建筑施工企业共同参加竣工验收。委托设计、监理的，设计、监理单位或者人员也应当参加竣工验收。验收合格的，出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。建房村民应当将建房资料在15日内报村民委员会，由村民委员会统一报乡镇人民政府存档。

农村住房验收不合格的，不得入住。

**第三十一条** 规范申报和审批台账管理。参照附件1-8，严格按照相关要求进行规范填写，表内各种内容不得随意涂改。各乡镇证书编号按照附件6编排。各乡镇要建立审批台账，并于每个月5日前将上个月审批情况汇总（格式见附表8），报送至县农业农村局、自然资源局。要严格档案台账管理，做到资料齐全、管理规范。在农村宅基地审批信息系统正式启用后对先期未通过系统审批的全部进行补录，确保宅基地审批数字化、规范化管理。

**第六章 施工管理**

**第三十二条** 村民建房，应当选择建筑技能培训合格的农村建筑工匠或者有资质的建筑施工企业施工，并签订书面施工合同，明确双方权利和义务，约定住房保修期限和责任。

鼓励为建房施工人员购买建筑意外伤害保险。

县住房和城乡建设部门应当对农村建筑工匠免费提供专业技能、安全知识等培训，并建立信用档案。

**第三十三条** 农村建筑工匠或者建筑施工企业应当严格按照建设规划、设计图纸、施工技术标准和操作规程施工，确保施工质量和安全。

农村建筑工匠或者建筑施工企业不得为未取得规划许可、用地审批或者违反规划许可、用地审批规定的农村村民进行住房建设。

**第三十四条** 村民建房，应当使用符合国家和省规定标准的建筑材料、建筑构(配)件和设备。鼓励使用绿色节能建筑材料、技术，采用装配式建筑。

农村建筑工匠或者建筑施工企业应当协助村民选用符合国家和省规定标准的建筑材料、建筑构(配)件和设备，不得偷工减料。村民要求使用不合格的建筑材料、建筑构(配)件和设备的，农村建筑工匠或者建筑施工企业应当劝阻、拒绝。

**第三十五条** 县住房和城乡建设部门应当指导乡镇人民政府加强对农村住房建设施工质量和安全的监督管理。

乡镇人民政府应当会同村民委员会开展现场施工安全管理巡查，形成检查记录，并提供咨询服务和技术指导。

建房村民、农村建筑工匠和建筑施工企业应当配合县住房和城乡建设部门、乡镇人民政府依法开展监督检查，不得拒绝或者阻碍。

**第七章 登记发证**

**第三十六条** 县自然资源部门负责农村宅基地登记发证工作，乡镇人民政府会同村民委员会调处农村宅基地权属争议，县农业农村部门负责仲裁农村宅基地权属争议。

**第三十七条** 农村村民建造住宅依法取得的宅基地应当按有关规定办理土地使用权登记。农户在建房竣工验收合格后30日内向县不动产登记中心申请土地登记，领取不动产权证书。

因转让、继承等原因造成集体土地使用权变更的，当事人应当自变更之日起30日内，向县自然资源管理部门申请办理集体土地使用权变更登记，换发不动产权证书。

**第三十八条** 农村居民宅基地使用权被收回的，当事人应当自接到收回通知之日起30日内，向县自然资源管理部门申请办理不动产权注销登记。

**第三十九条** 有下列情形之一的，可以注销其宅基地批准文件或不动产权证书，由村集体经济组织收回农村宅基地使用权：

（一）自批准宅基地之日起满两年未动工兴建的；

（二）经批准实施旧村改造或下山移民的村，已迁入新居（村）居住的原宅基地；

（三）不按照批准用途或超面积使用土地的；

（四）批甲地占乙地使用土地的；

（五）隐瞒、骗取审批的；

（六）其它应当注销或撤销的情形。

**第八章 监督管理**

**第四十条** 县农业农村部门负责对违反农村宅基地管理法律法规的行为进行监督检查，主要查处“未批先建”、“骗取批准”、“批小建大”、“批东建西”、“非法转让”等违法行为；县自然资源部门负责对违反土地管理法律法规的行为进行监督检查，包括耕地保护、规划许可、用途管制等方面执法；县住房和城乡建设部门负责对农村住房建设施工质量和安全进行监督检查，并对相关违法行为进行查处。县农业综合行政执法大队承担农村宅基地执法职责，结合农业综合执法改革，建立农村宅基地执法中队，依法查处执法区域内的宅基地违法行为。

**第四十一条** 乡镇人民政府要推进村民住房建设综合执法，建立健全农村宅基地管理动态巡查制度，对农村村民宅基地使用中的违法违规行为及时坚决予以查处。遵循“新旧划断”原则，对现有“存量”农村宅基地管理违法行为，依照相关政策规定查处到位。对职能划转交接前的农村宅基地管理违法行为，由县自然资源部门牵头，乡镇人民政府集中执法查处；对职能划转交接后，新增加的农村宅基地管理违法行为，由县农业农村部门牵头，乡镇人民政府集中执法查处。

**第四十二条** 村民委员会对农村住房建设中的违法行为及时劝阻，并向乡镇人民政府及时报告。积极协助做好宅基地申请资格审查、建房信息公示、土地置换、权属纠纷调处、废旧宅基地复垦、违法问题查处等相关工作。

**第四十三条** 违反本办法第二十二条、第二十五条规定，村民在禁止建房区域建房、未经批准建房、采取欺骗手段骗取批准建房、未依据审批要求建房的，由乡镇人民政府及相关主管部门责令限期改正，逾期不改正的，依法组织拆除。批少占多，多占的土地以非法占用土地建住宅论处。

**第四十四条** 违反本办法第三十三条、第三十四条规定，农村建筑工匠或者建筑施工企业进行农村住房施工时，有下列情形之一的，由住房和城乡建设部门责令限期改正;情节严重的，处以2000元以上10000元以下的罚款;造成损失的，依法赔偿损失;构成犯罪的，依法移送司法机关处理:

(一)未按照建设规划、设计图纸、施工技术标准和操作规程施工的;

(二)为未取得规划许可、用地审批或者违反规划许可、用地审批规定的农村村民进行住房建设的;

(三)偷工减料或者使用不合格的建筑材料、建筑构(配)件和设备的。

**第九章 法律责任**

**第四十五条** 国家工作人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违反规定审批的农村宅基地，批准文件无效；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。非法批准、使用土地，对当事人造成损失的，依法承担赔偿责任。非法批准、使用的土地予以收回，有关当事人拒不归还的，以非法占用土地论处。

**第四十六条** 在实施农村宅基地管理工作中，阻挠、干涉、妨碍工作人员依法执行公务的，依照《中华人民共和国治安管理处罚法》的有关规定予以处罚；构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

**第四十七条** 承诺拆除现有住房的村民，未在规定期内拆除原有住房的，由乡镇人民政府责令限期拆除，逾期仍不拆除的，申请人民法院依法强制执行。

**第四十八条** 非法转让宅基地的，由县自然资源部门或者乡镇人民政府没收违法所得，并处违法所得百分之十以上百分之二十以下罚款。

**第十章 附则**

**第四十九条**  违反本办法规定的其他行为，法律法规已有规定的，从其规定。

**第五十条** 国有农场、林场、牧场、渔场内住房建设管理，参照本条例执行，法律、法规另有规定的除外。

**第五十一条** 本办法由县农业农村局负责解释。

**第五十二条** 本办法自公布之日起试行。

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．农村宅基地批准书编号规则

7．农村宅基地和建房（规划许可）验收意见书

8．农村宅基地审批月报表

9.洞口县农村村民住房管理流程图附件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 |  | 户口所在地 |  |
| 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 |
| 四至相邻权利人签字（不作为法定条件）： |
| 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

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申请户主信息 | 姓 名 | 性别 | 身份证号 | 家庭住址 | 申请理由 |
|  |  |  |  |  |
| 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 |
| 乡镇（街道、管理区）自然资源部门意见 |  （盖章） 负责人： 年 月 日 |
| 其他部门意见 | 其他部门包括该宗宅基地所涉及的交通运输、水利、应急、林业、环保、电力等部门。 |
| 乡镇（街道、管理区）农业农村部门审查意见 |  （盖章） 负责人： 年 月 日 |
| 乡镇政府（街道、管理区）审核批准意见 | 分管负责人： 年 月 日 | 主要负责人：（盖章） 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

|  |  |
| --- | --- |
| 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。

1. 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5



附件6

农村宅基地批准书编号规则

| **乡镇****街道** | **发证机构** | **证书编号** |
| --- | --- | --- |
| **行政区划（1-6位）** | **乡镇街道****（7-9位）** | **发放年份****（10-13位）** | **发放序号****（14-16位）** |
| 文昌 | 文昌街道办事处 | 430525 | 001 | ×××× | ××× |
| 雪峰 | 雪峰街道办事处 | 430525 | 002 | ×××× | ××× |
| 花古 | 花古街道办事处 | 430525 | 003 | ×××× | ××× |
| 江口 | 江口镇人民政府 | 430525 | 101 | ×××× | ××× |
| 毓兰 | 毓兰镇人民政府 | 430525 | 102 | ×××× | ××× |
| 高沙 | 高沙镇人民政府 | 430525 | 103 | ×××× | ××× |
| 竹市 | 竹市镇人民政府 | 430525 | 104 | ×××× | ××× |
| 石江 | 石江镇人民政府 | 430525 | 105 | ×××× | ××× |
| 黄桥 | 黄桥镇人民政府 | 430525 | 106 | ×××× | ××× |
| 山门 | 山门镇人民政府 | 430525 | 107 | ×××× | ××× |
| 醪田 | 醪田镇人民政府 | 430525 | 108 | ×××× | ××× |
| 花园 | 花园镇人民政府 | 430525 | 109 | ×××× | ××× |
| 岩山 | 岩山镇人民政府 | 430525 | 110 | ×××× | ××× |
| 水东 | 水东镇人民政府 | 430525 | 111 | ×××× | ××× |
| 杨林 | 杨林镇人民政府 | 430525 | 112 | ×××× | ××× |
| 古楼 | 古楼乡人民政府 | 430525 | 201 | ×××× | ××× |
| 长塘 | 长塘瑶族乡人民政府 | 430525 | 202 | ×××× | ××× |
| 罗溪 | 罗溪瑶族乡人民政府 | 430525 | 203 | ×××× | ××× |
| 月溪 | 月溪镇人民政府 | 430525 | 204 | ×××× | ××× |
| 渣坪 | 渣坪乡人民政府 | 430525 | 205 | ×××× | ××× |
| 石柱 | 石柱镇人民政府 | 430525 | 210 | ×××× | ××× |
| 桐山 | 桐山乡人民政府 | 430525 | 211 | ×××× | ××× |
| 大屋 | 大屋瑶族乡人民政府 | 430525 | 212 | ×××× | ××× |
| 茶铺 | 茶铺茶场管理区 | 430525 | 500 | ×××× | ××× |

附件7

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 |  ㎡ | 实用宅基地面积 |  ㎡ |
| 批准房基占地面积 |  ㎡ | 实际房基占地面积 |  ㎡ |
| 批建层数/高度 | 层/ 米 | 竣工层数/高度 | 层/ 米 |
| 拆旧退还宅基情况 | 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（街道）验收意见 |  （盖章）负责人： 年 月 日 |
| 备注 |  |

附件8

洞口县 乡镇（街道、管理区）农村宅基地审批月报表

乡镇（街道）盖章： 填报时间： 年 月 日

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 用地户姓名 | 联系电话 | 地址 | 人口数 | 批准用地面积（㎡） | 占用土地类型 | 宅基地批准书证号 | 备注 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 合计 |  |  |  |  |  |  |  |  |

填报人签字： 乡镇（街道）农业农村部门负责人签字： 乡镇（街道） 自然资源部门负责人签字：

备注：1.本报表填报数据为上月审批情况汇总；2.请各乡镇街道每月5日前将纸质报表报送至县农业农村局和自然资源局，电子档同步报送至农业农村局QQ邮箱：153323396@qq

附件9

## 洞口县农村村民住房建设管理流程图

农户提出申请

审查未通过，出具告知书

县级自然资源部门依农户申请颁发不动产权证

乡镇人民政府组织相关机构、单位和村级组织对村民建房进行监管

乡镇人民政府在5个工作日内组织进行免费定桩放线（二到场）

验收未通过，提出整改意见或移交执法部门处理

乡镇人民政府组织相关机构、单位进行竣工验收（三到场），出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》

乡镇人民政府组织相关机构、单位联合会审

会审未通过，出具告知书

乡镇人民政府颁发《乡村建设规划许可证》及《农村宅基地批准书》，并及时报县级农业农村、自然资源、住房和城乡建设等部门备案

乡镇承担农业农村（经管）事务的机构综合各有关机构、单位意见，提出审批建议

涉及林业、交通、水利、生态环境、电力、通信、燃气等相关内容的审查由乡镇承担相关事务的机构、单位依各自职责审查有关内容

乡镇承担农村住房设计、施工监督管理服务事务的机构负责审查设计方案（设计图）和施工方案，指导选择农村建筑工匠等

乡镇承担自然资源事务的机构审查用地规划、用途管制要求等（其中涉及占农用地、不符合规划的，须经县级自然资源部门依法依规程序办理农用地转用等手续）

乡镇承担农业农村（经管）事务的机构审查资料、资格、程序等

乡镇人民政府在5个工作日内组织进行初审和现场踏勘审查（一到场）

村级组织审查，通过后，指导农户填写《农村宅基地使用承诺书》和《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》并附相关资料上报乡镇人民政府

村民小组会议讨论，公示后出具意见（未设村民小组的由村级办理）