

古县人民政府办公室文件

古政办发〔2025〕14号

古县人民政府办公室 关于印发古县农村宅基地审批管理 实施细则（试行）的通知

各乡（镇）人民政府，县直各有关单位：

《古县农村宅基地审批管理实施细则（试行）》已经县人民政府同意，现印发给你们，请按照认真贯彻执行。

古县人民政府办公室

2025年4月30日

（此件公开发布）

古县农村宅基地审批管理实施细则

（试 行）

第一章 总 则

第一条 为加强和规范农村宅基地审批管理工作，保护农民合法权益，推动美丽乡村建设，根据《山西省人民政府办公厅关于印发山西省农村宅基地审批管理办法的通知》（晋政办发〔2024〕20号）《山西省人民政府办公厅关于印发山西省农村自建房规划管理办法的通知》（晋政办发〔2024〕21号）《山西省人民政府关于赋予乡镇人民政府和街道办事处农村村民非法占用土地建住宅行政执法权的通告》（晋政函〔2022〕4号）等政策规定，结合我县实际，制定本实施细则。

第二条 本县行政辖区内农村宅基地的申请、审批等，适用本细则。

第三条 本细则所称农村村民，是指具有农村集体经济组织成员资格的人员；所称农村宅基地，是指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、附属用房和庭院等用地。

第四条 农村宅基地审批管理应当严格土地用途管控，坚持先规划后建设原则，节约集约利用土地，实行一户一宅。

第五条 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，加强和规范农村宅基地审批管理。

第六条 农村宅基地所有权属于本农村集体经济组织成员集体所有。成员家庭依法享有申请农村宅基地的资格权。国家保护集体土地所有者的合法权益，保护宅基地使用权人的合法权益，任何组织和个人不得侵犯。不得违背农民意愿强制流转宅基地和强迫农民“上楼”，不得违法收回农户合法取得的宅基地，不得以退出宅基地作为农民进城落户的条件。严禁城镇居民到农村购买农房或宅基地；严禁退休干部到农村占地建房；严禁借流转之名违法违规圈占、买卖宅基地。

第二章 职责分工

第七条 乡(镇)人民政府应当设立政府主要负责人任组长、相关机构人员参加的农村宅基地审批管理工作领导小组及办公室，应当充实工作力量，安排工作经费，保障宅基地审批管理工作有序开展。要履行属地责任，具体负责农村宅基地的申请审查、审批验收、日常巡查、违法查处、纠纷调解等工作。

第八条 县自然资源局负责国土空间规划、土地利用计划等工作，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。根据农业农村部门提供的农民建房新增建设用地需求，统筹安排新增建设用地计划指标；负责涉及农用地转

用手续的上报审批；负责土地等国土空间用途转用、土地整理复垦、不动产统一确权登记、房地一体的宅基地使用权确权登记颁证。

第九条 农业农村局负责农村宅基地审批管理工作的指导和监督，负责农村宅基地改革和管理有关工作；制定农村宅基地管理和使用相关法律法规草案及政策；指导宅基地分配、使用、流转、纠纷仲裁管理和宅基地合理布局、用地标准；指导闲置宅基地和闲置农房利用；并落实农村宅基地统计调查工作。

第十条 县住房和城乡建设管理局负责对本县农村建筑工匠进行技能培训。住房和城乡建设管理局免费提供具有本地人文特色的通用房屋设计图纸供农宅建设者选用。对农宅建设者提供的具备资质的设计单位设计的图纸，由符合条件的专业技术人员进行审查。

第十一条 村级农村集体经济组织负责农户宅基地申请的审查，经村级农村集体经济组织成员代表会议讨论通过、村级农村集体经济组织范围内公示无异议后，由村级农村集体经济组织负责人签署意见，报送乡（镇）人民政府审批。

第三章 规划管控

第十二条 乡（镇）人民政府依法组织编制乡镇国土空间规

划、村庄规划。根据农村人口数量和变化趋势、宅基地现状和使用标准等情况，为村民住宅建设用地预留空间，合理确定农村居民点的数量、布局、范围和用地规模。

第十三条 农村宅基地审批，应当符合村庄规划，未编制村庄规划的应当符合乡镇国土空间规划。

第十四条 村民新建住宅，应当尽量使用原有宅基地和村内空闲地。确需占用农用地的，应当依法先行办理农用地转用审批手续。不得占用永久基本农田、生态保护红线。

第四章 申请审查

第十五条 城乡道路沿线两侧严格控制个人建造住宅，确需批准建设的，拟建房屋与道路规划红线的距离为：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；旅游景观道路、进出城门户道路两侧不少于 50 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、桥梁边线的间距不少于 30 米；在铁路沿线建房的，拟建房屋与铁路用地边缘距离不少于 30 米。

第十六条 村民宅基地以户为单位计算，一户只能拥有一处宅基地。新申请的宅基地面积每户不超过 200 平方米、总建筑面积不超过 300 平方米、层数不超过三层，村民建房应当按照规划

选址，避开地质灾害危险区、洪涝灾害频发区、地下采空区和地震断裂带等危险区域。严格控制切坡自建房，确因用地困难需要切坡的，应当在属地乡（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。

第十七条 农村村民符合下列条件之一的，可以向本农村集体经济组织申请使用宅基地：

（一）因结婚等原因确需分户，且当前户内人均宅基地面积小于 50 平方米的；

（二）符合政策规定迁入农村集体经济组织，落户成为正式成员且在原籍没有宅基地的；

（三）现住房影响乡村建设相关规划，需要搬迁重建的；

（四）因自然灾害损毁或者避让地质灾害搬迁的；

（五）原有宅基地被依法征收，或者因公共设施和公益事业建设被占用的；

（六）法律法规规定的其他情形。

第十八条 村民申请宅基地有下列情形之一的，不予批准：

（一）村民出卖、出租、赠与原住宅的；

（二）申请另址新建住房，未签订退出原有宅基地协议的；

（三）整户户口虽已合法迁入农村集体经济组织，但原籍宅基地未退出的；

（四）一户多宅的；

(五)虽符合分户条件,但当前户内人均宅基地面积达到或者超过50平方米的;

(六)不符合法律法规、政策规定的其他情形。

第十九条 禁止在农村下列区域申请宅基地:

(一)永久基本农田保护区;

(二)生态保护红线核心区;

(三)江河湖泊保护范围;

(四)电力高压走廊以及公路两侧建筑控制区;

(五)有重大地质灾害以及安全隐患区;

(六)城乡建设需成片开发利用区域以及国土空间规划需要规划控制的区域;

(七)法律、法规规定的其他禁止建房区域。

第二十条 符合申请条件村民,以户为单位向组级农村集体经济组织提出书面申请,同时提供以下申请材料:

(一)农村宅基地和建房(规划许可)申请表;

(二)农村宅基地使用承诺书;

(三)家庭户口簿复印件、申请人身份证复印件;

(四)按照政策规定迁入农村集体经济组织,落户成为正式成员由原籍村级农村集体经济组织出具宅基地情况证明;

(五)选用住房和城乡建设管理局免费提供的通用房屋设计图纸、具备资质的设计单位设计或者审核的图纸,或者由符合条

件的专业技术人员提供的图纸。

第二十一条 组级农村集体经济组织收到申请后，应当在10日内提交本级农村集体经济组织成员（代表）会议讨论，并将申请理由、拟用地位置、四至和面积、拟建房层高等情况在本集体经济组织范围内公示，公示时间不少于5个工作日。

公示无异议或者异议不成立的，由组级农村集体经济组织负责人在农村宅基地和建房（规划许可）申请表上签署意见，连同村民申请、承诺书、成员（代表）会议记录等材料一并提交村级农村集体经济组织审查。

第二十二条 村级农村集体经济组织应当在收到申请材料后5日内完成审查，重点审查材料是否真实有效，拟用地建房是否符合村庄规划，未编制村庄规划的是否符合乡镇国土空间规划，建筑层高、外观风貌等是否符合当地相关规定，是否征求了拟用地建房相邻权利人意见等。

第二十三条 审查通过的，由村级农村集体经济组织负责人在农村宅基地和建房（规划许可）申请表上签署意见，连同申请人提交的其他相关材料一并报送乡（镇）人民政府审批。村级农村集体经济组织应当做好档案资料留存工作。

第二十四条 对原有合法来源宅基地上村民住房改建、扩建和翻建的规划许可，依据国家及省“放管服”改革精神，落实承诺制改革要求，实行申报承诺制。申请人应当书面向乡（镇）人

民政府承诺该建筑物符合当地村庄规划(未编制村庄规划的应当符合乡镇国土空间规划)的管控要求,符合县级人民政府有关农村自建房建筑位置、面积、层数、层高等相关标准和规范要求,并对其真实性、合法性、完整性承担主体责任。

第二十五条 未成立组级农村集体经济组织的,由村民向村民小组提出申请,依照上述程序办理。没有分设村民小组或者宅基地申请等事项已由村级农村集体经济组织办理的,村民直接向村级农村集体经济组织提出申请,经村级农村集体经济组织成员代表会议或者村民代表会议讨论通过,村级农村集体经济组织范围内公示,村级农村集体经济组织审查后,由村级农村集体经济组织负责人签署意见,报送乡(镇)人民政府审批。

第五章 审核验收

第二十六条 乡(镇)人民政府应当整合经济发展办公室(规划建设办公室)、社会事务办公室、综合便民服务中心等相关资源力量,建立一个窗口受理、多个机构联动的农村宅基地和建房联审联办制度,实行宅基地申请审查、批准后丈量批放、住宅建成后核查验收“三到场”。

第二十七条 乡(镇)人民政府受理农村宅基地申请后,对申请材料不完备或者不符合规定形式的,应当在收到申请材料后

5日内，一次性告知申请人需要补正的材料和相关要求。逾期不告知的，自收到申请材料之日起即为受理，15日内完成实地审查。

第二十八条 乡（镇）人民政府组织经济发展办公室实地审查申请人是否符合申请条件、拟用地是否符合宅基地布局要求和面积标准、建房图纸是否符合要求、房屋结构是否符合安全标准等，综合各有关方面意见提出审查意见，并填写农村宅基地和建房（规划许可）审批表。

社会事务办公室实地审查宅基地申请是否经过村组公示、审查等。

规划建设办公室实地审查用地建房是否符合村庄规划（未编制村庄规划的审查是否符合乡镇国土空间规划）的用途管制要求，建筑是否符合本地区风貌管控要求，涉及占用农用地的是否办理了农用地转用审批手续等。

第二十九条 乡（镇）人民政府对联审结果进行审核，认为符合条件、材料完备的，应当在5日内完成审批，领导小组组长在农村宅基地和建房（规划许可）审批表上签署意见，向申请人发放农村宅基地批准书和乡村建设规划许可证。同时，将审批情况书面报县级农业农村局、自然资源局等部门备案。

经联审不符合农村宅基地审批条件的，乡（镇）人民政府应当自作出决定之日起5日内书面答复申请人，并说明理由。

乡（镇）人民政府自受理农村宅基地申请之日起至作出审批决定，原则上不超过 20 日。

乡（镇）人民政府应当建立宅基地审批管理台账，有关资料归档留存。

第三十条 经批准用地建房的村民，应当在开工前向乡（镇）人民政府申请划定宅基地用地范围。乡（镇）人民政府收到村民申请后，5 日内完成开工查验，实地丈量批放宅基地，确定四至及建房位置，涉及公路、铁路沿线、高压线路的应当组织交通运输局和电业局参与，会同村民委员会有关人员到现场进行免费定位放线，未经定位放线的，村民不得擅自开工建设。放线后依法办理宅基地审批、规划许可手续，核发《农村宅基地批准书》《乡村建设规划许可证》。涉及农用地转用的，批准前应当依法办理农用地转用审批手续。村民应当按照审批要求建房，未经批准，不得建房。

第三十一条 村民建房完成后应当及时申请验收。乡（镇）人民政府在接到验收申请后 15 日内组织实地验收，检查村民是否按照批准的面积、四至等要求使用宅基地，是否按照设计图纸、规划要求建设住房，提交的房屋验收竣工资料是否齐全等。未按批准要求使用宅基地的，由乡（镇）人民政府责令整改。属于建新退旧的，将旧宅基地在 90 日内退还本级农村集体经济组织，方予验收。验收后，由乡（镇）人民政府出具《农村宅基地和建

房（规划许可）验收意见表》，并将相关宅基地审批、验收资料整理归档。通过验收的村民可以向县不动产登记部门办理不动产登记手续，

第六章 监督管理

第三十二条 乡（镇）人民政府应当建立农村宅基地审批管理“五公开”制度，主动公开村庄规划（乡镇国土规划）、申请条件、审批程序、审批结果、投诉举报方式等信息。

第三十三条 县、乡（镇）人民政府应当建立农村宅基地动态巡查制度和协管员制度、做好农村宅基地日常管理、巡查工作，及时发现制止违法、违规行为。

第三十四条 乡（镇）人民政府应当及时处置涉及宅基地的未批先建、批少建多等各类违法违规行为。

第三十五条 县、乡（镇）人民政府及村级农村集体经济组织要应当加强人民调解组织建设，负责辖区内农村宅基地纠纷调解工作。

第三十六条 历史遗留的宅基地面积超标、一户多宅、未批先建、违规审批等问题，由县、乡（镇）人民政府按照宅基地占用时国家及地方有关法规政策，分类认定，结合农村宅基地和集体建设用地使用权确权登记颁证工作，稳妥处理，逐步调整到位。

第七章 附 则

第三十七条 本实施细则自公布之日起施行，有效期 5 年，2021 年印发的《古县农村宅基地审批管理实施办法（试行）》（古政办发〔2021〕16 号）自行废止。

- 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. 农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表
 7. 农村住房建设审批流程图

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	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								
	申请人:				年 月 日			

<p>四 邻 意 见</p>	
<p>村 民 小 组 意 见</p>	<p>负责人： 年 月 日</p>
<p>村 集 体 经 济 组 织 或 村 民 委 员 会 意 见</p>	<p>负责人： (盖章) 年 月 日</p>

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

附件 4

中华人民共和国 乡村建设规划许可证

古字第_____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

年 月 日

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

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	

农村宅基地批准书 (存根)

农宅字 _____ 号

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	

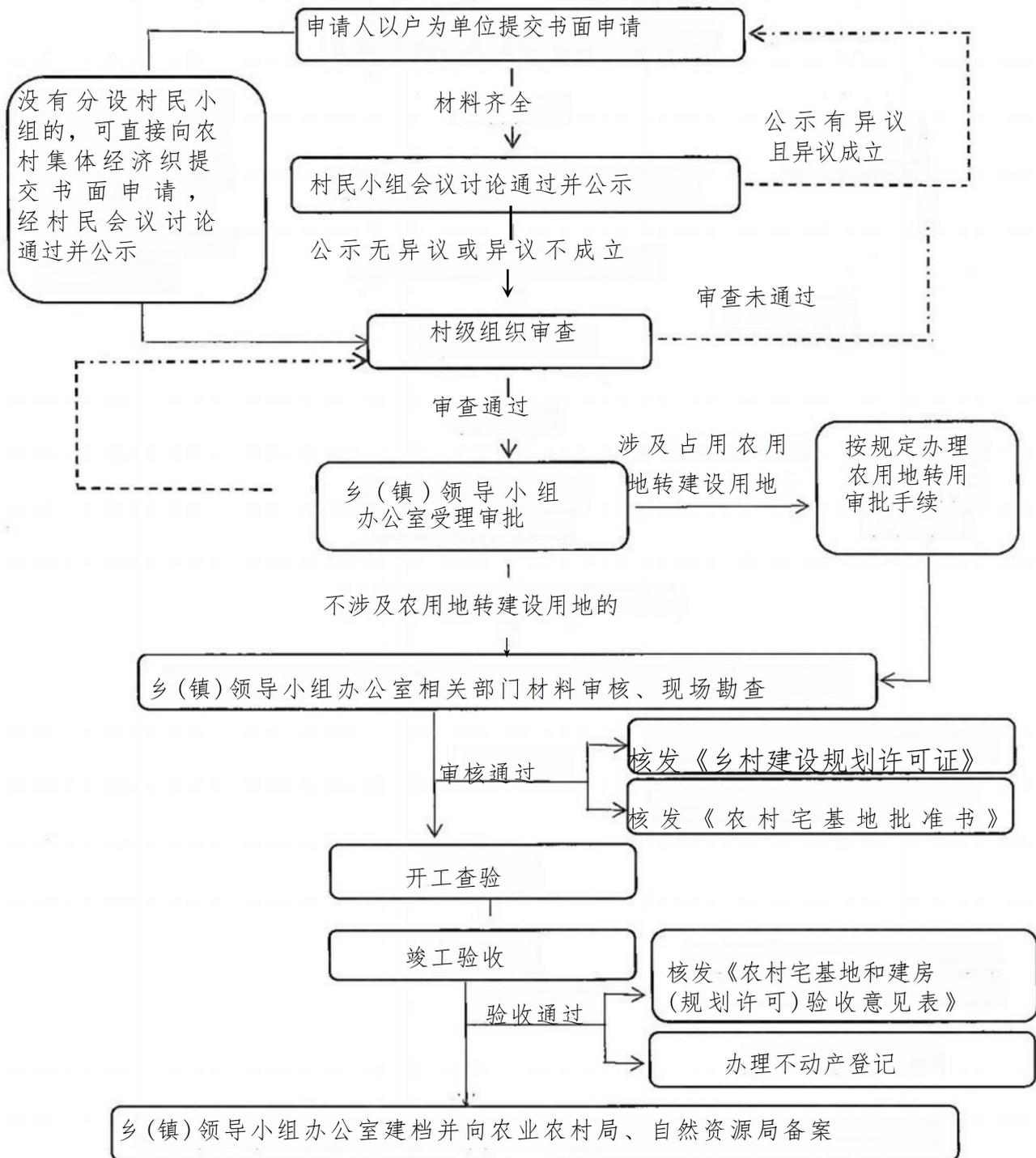
附件 6

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)	<p>经办人:</p>		

附件 7

古县农村住房建设审批流程图



抄送：县委办。

古县人民政府办公室

2025年4月30日印发

校对：乔静（古县农业农村局）

共印 20 份
