

闻喜县人民政府文件

闻政发〔2025〕5号

闻喜县人民政府 关于印发闻喜县农村宅基地审批管理办法的 通 知

各乡（镇）人民政府，县直各有关单位：

现将《闻喜县农村宅基地审批管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

闻喜县人民政府

2025年3月5日

（此件公开发布）

闻喜县农村宅基地审批管理办法

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，落实属地责任，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》《山西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等法律法规，以及《国土资源部 中央农村工作领导小组办公室 财政部 农业部关于农村集体土地确权登记发证的若干意见》（国土资发〔2011〕178号）、《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）、《自然资源部办公厅关于加强村庄规划促进乡村振兴的通知》（自然资办发〔2019〕35号）、《自然资源部 生态环境部 国家林业和草原局关于加强生态保护红线管理的通知（试行）》（自然资发〔2022〕142号）、《山西省农村宅基地审批管理办法》（晋政办发〔2024〕20号）等政策规定，结合我县实际，制定本办法。

第二条 本县行政区域内农村宅基地的申请、审批等，适用本办法。

第三条 本办法所称农村村民，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，节约集约利用土地，实行一户一宅。

第五条 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。

第六条 按照“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。

县农业农村局负责对全县农村宅基地审批进行指导，建立健全宅基地分配、使用、流转等管理制度，指导闲置宅基地和闲置农房利用，指导宅基地合理布局、违法用地查处，组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查。

县自然资源局负责全县国土空间规划、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等相关手续，依法办理宅基地及其地上房屋的不动产登记发证等工作，指导各乡（镇）办理乡村建设规划许可业务。

乡（镇）政府是农村宅基地审批和住房建设管理的责任主体，要切实履行属地管理责任，具体负责农村宅基地审核批准和建房规划许可有关工作，优化审批流程，提高审批效率，强化农村村民建房施工质量安全监管，健全完善巡查制度，负责宅基地申请、审批、使用的全程监管。乡（镇）政府应当整合相关资源力量，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，严格实行“三到场”制度。建立宅基地用地建房审批管理台账，有关资料归档留存，并及时将审批情况报县农业农村局、县自然资源局备案。

村级组织（村集体经济组织或村民委员会）要在乡（镇）政府的指导下认真执行农村宅基地管理制度，制定宅基地分配方案，将宅基地分配和申请审核情况作为村务公开的重点事项，制定符合本村的村规民约，开展宅基地资格认定，组织召开村民代表会议，研究讨论村民宅基地用地建房事项，做好宅基地收回管理工作。负责审查村民宅基地申请材料是否真实有效，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，确保宅基地分配使用公开、公平、公正。负责农村宅基地权属纠纷调处工作，及时有效化解矛盾，指导村民依法用地建房，及时发现和制止

违法用地建设行为，并向乡（镇）政府报告。

第二章 规划管控

第七条 坚持先规划后建设原则，由县、乡（镇）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。

第八条 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。

乡（镇）政府严格遵循“先规划、后建设”原则，加快推进村庄规划编制实施，以规划为指导，统筹安排农村住房、基础设施等各项建设，引导村民合理有序建房。未编制乡（镇）国土空间规划、村庄规划或不符合规划的，不得审批村民住宅建设用地。

第九条 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。

第十条 乡（镇）政府每年年底将本乡镇农村宅基地现状和需求情况统计调查表报送县农业农村局和县自然资源局。县自然资源局根据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，保障村民住宅建设用地。

第十一条 充分保障宅基地农户资格权和农民房屋财产权。不得以任何名义违背农民意愿强制流转宅基地；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。禁止未按批准面积和建房标准建设住宅，禁止未批先建、超面积占用宅基地。国家允许进城农民自愿有偿退出原有宅基地，严禁城镇居民到农村购买宅基地，严禁为城镇居民在农村购买和违法建造的住宅办理相关手续。严禁非法买卖宅基地。

第三章 申请审查

第十二条 严格执行“一户一宅”政策，坚决防止违反规定以分户名义多次、多处以及超规定面积申请宅基地。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。

第十三条 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。

第十四条 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。

第十五条 充分应用农村集体经济组织成员资格认定和农村宅基地及农房利用现状调查成果，加强对宅基地申请对象身份、住房现状、旧宅处置方式等资格条件的审核把关。

第十六条 符合申请条件的村民，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）闻喜县农村宅基地和建房（规划许可）申请表；

（二）家庭户口簿及申请人的身份证复印件；

（三）闻喜县农村宅基地使用承诺书；

（四）选用政府部门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，或者由具备注册执业资格的专业技术人员提供的图纸。

第十七条 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、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积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闻喜县农村宅基地和建房（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集体经济组织或者村民委员会（以下简称村级组织）审查。

第十八条 村级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，审查结果形成会议记录。

第十九条 审查通过的，由村级组织负责人在闻喜县农村

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）政府审批。村级组织应当做好档案资料留存工作。

第二十条 未成立村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组织办理的，村民直接向村级组织提出申请，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，村级组织范围内公示、村级组织审查后，由村级组织负责人签署意见，将资料报送乡（镇）人民政府审批。

第四章 审批验收

第二十一条 乡（镇）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”。

第二十二条 申请材料不完备或者不符合规定形式的，乡（镇）政府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。

第二十三条 乡（镇）政府受理农村宅基地申请后，应当

安排经济发展办公室（规划建设办公室）、社会事务办公室在15日内完成实地审查。

经济发展办公室（规划建设办公室）实地审查：一是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，综合有关方面提出审查意见，并填写闻喜县农村宅基地和建房（规划许可）审批表。二是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，是否符合闻喜县自建房规划管理要求，建房图纸是否符合要求、房屋结构是否符合安全标准，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。

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。

第二十四条 乡（镇）政府对联审结果进行审核，认为符合条件、材料完备的，应当在收到联审结果后5日内完成审批，在农村宅基地和建房（规划许可）审批表上签署意见，向申请人发放闻喜县农村宅基地批准书和乡村建设规划许可证。

经联审不符合农村宅基地审批条件的，乡（镇）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）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。涉及占用农用地的，应当由村集体统一依法办理农用地转用审批手续，审批时限相应延长。

乡（镇）政府应当建立宅基地审批管理台账，有关资料归档留存，并及时将审批情况报县农业农村局、县自然资源局备案。

第二十五条 全面落实“三到场”要求。乡（镇）政府在收到宅基地和建房（规划许可）申请后要及时组织乡镇经济发展办公室（规划建设办公室）、社会事务办公室等部门实地审查申请农户是否符合条件、拟用地是否符合规划和用途管制等。经批准用地建房的村民，应当在开工前向乡（镇）政府申请划定宅基地用地范围，乡（镇）政府应当在收到申请 5 日内组织乡镇经济发展办公室（规划建设办公室）、社会事务办公室到现场进行开工查验和实地丈量批放宅基地，确定四至及建房位置。

村民建房完工后，应当及时向乡（镇）政府申请进行验收，乡（镇）政府在收到验收申请后 15 日内组织乡镇经济发展办公室（规划建设办公室）、社会事务办公室等部门进行验收，实地检查农户是否按照批准面积、四至等要求使用宅基地，是否按照设计图纸和规划要求建设住房，提交的房屋竣工验收资料是否齐全等。未按批准要求使用宅基地的，由乡（镇）政府责令整改。

属于建新退旧的，将旧宅基地在 90 日内退还给本级农村集

体经济组织，方予验收。验收后，由乡（镇）政府出具闻喜县农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表。通过验收的村民可以向不动产登记部门申请办理不动产登记。

第二十六条 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，依据国家及我省“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）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，符合市、县级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。

第五章 监督管理

第二十七条 农村宅基地和农房建设不得有下列行为：

- （一）不准占用永久基本农田建房；
- （二）不准强占多占耕地建房；
- （三）不准买卖、流转耕地违法建房；
- （四）不准在承包耕地上违法建房；
- （五）不准巧立名目违法占用耕地建房；
- （六）不准违反“一户一宅”规定占用耕地建房；
- （七）不准非法出售占用耕地建的房屋；
- （八）不准违法审批占用耕地建房。

第二十八条 乡（镇）政府应当设立由党委或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，负责农村宅基地的审批管理日常工作，建立相应的工作机制，制定具体工作方案，要切实加强乡村两级农村宅基地管理体系建设，充实工作力量，落实工作经费，改善工作条件，保障宅基地审批管理工作有序开展。

第二十九条 乡（镇）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（乡镇国土空间规划）、宅基地申请条件、审批程序、审批结果、投诉举报方式等信息。

第三十条 乡（镇）政府和村级组织要健全宅基地动态巡查制度，做好日常管理和巡查工作，及时发现、制止并查处违法违规行；乡（镇）政府要完善农村宅基地管理队伍网格化体系，将责任落实到人，强化日常监管，切实做到农村宅基地规范化管理。

村级动态巡查由村两委干部和协管员开展本村范围内无死角动态巡查，由乡（镇）包村领导和干部进行监督、指导本村宅基地违法建设日常巡查。乡（镇）级动态巡查由乡（镇）政府综合执法大队对本乡（镇）行政区域范围所有村庄进行巡查，每月至少巡查一次，巡查结果记入宅基地动态巡查台账。乡（镇）政府在动态巡查中发现涉及宅基地的未批先建、批少建多等各

类违法违规行为要及时进行处置。

第三十一条 乡（镇）政府及村级组织应当加强人民调解组织建设，负责本辖区内宅基地纠纷调解工作，把矛盾化解在基层。

第三十二条 乡（镇）政府要组织村级组织开展辖区内村民宅基地现状调查，摸清农村宅基地基数，建立一户多宅、建新未腾旧、整户迁移及户籍灭失造成的废弃老宅基等农村宅基地基础信息台账，对建新未腾旧、整户迁移及户籍灭失造成的废弃的老宅基，要组织力量，依据相关政策依法清理，在符合规划的前提下，可安排给有需求的村集体组织成员使用。

第三十三条 宅基地面积超标、一户多宅、未批先建、违规审批等历史遗留问题，由乡（镇）政府按照宅基地占用时国家及地方有关法规政策（原执行政策的责任单位负责配合），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。

第三十四条 县财政局要及时落实县、乡（镇）宅基地审批管理及执法等工作经费，改善工作条件。

第三十五条 县农业农村局、县自然资源局、各乡（镇）政府要加大宅基地相关法律法规政策培训力度，提高工作人员的法律意识、工作能力和服务水平。通过电视、报纸、标语、

村公告栏、新媒体平台等方式，大力开展农村宅基地管理有关法律法规政策的宣传活动，提高广大农民群众对法律法规政策的知悉程度，依法保护农民合法权益，营造农民安居的良好社会氛围。

第六章 附 则

第三十六条 本办法自印发之日起施行，有效期 5 年。

若中央和省、市等上级部门有出台新的管理意见（办法），本办法将适时调整。

- 附件：
1. 闻喜县农村宅基地和建房（规划许可）申请表
 2. 闻喜县农村宅基地使用承诺书
 3. 闻喜县农村宅基地和建房（规划许可）审批表
 4. 乡村建设规划许可证
 5. 闻喜县农村宅基地批准书
 6. 闻喜县农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表
 7. 闻喜县乡（镇）农村宅基地审批台账（样式）

附件 1

闻喜县农村宅基地和建房（规划许可）申请表

申请户主信息	姓名		性别		年龄		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		
现宅基地及住房情况	宅基地面积	m²		建筑面积	m²	权属证书号		
	现宅基地处置情况	1. 保留（ m²）；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	m²		房基占地面积		m²		
	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、其他 ）						
	住房建筑面积	m²	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							
	是否有住房建设设计图：1. 是 2. 否				是否采用住建部门提供的图集：1. 是 2. 否			
申请理由	申请人： 年 月 日							
组级集体经济组织（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							

说明：住房外观风貌等设计图作为附图，与申请表一并报送。

附件 2

闻喜县农村宅基地使用承诺书

本人_____，身份证号码_____；

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）_____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、拟建层数和层高、建筑面积、建筑风貌开工建设，按照设计图施工，在批准后_____月内建成并使用；

3. 新住房建设完成后应拆旧的，按照规定_____内拆除旧房（_____乡镇_____村_____组的旧房），并无偿退出原有宅基地。

如有隐瞒或未履行承诺，本人愿意承担一切经济 and 法律责任。

承诺人（手印）：_____

年 月 日

附件 3

闻喜县农村宅基地和建房（规划许可）审批表

申请户	姓名	性别	身份证号	家庭住址		申请理由	
主信息							
拟批准 宅基地 及建房 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：				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、其他 ）					
	住房建筑 面积	m ²	建筑层数及高度	层	米	外观 风貌	
乡镇经济发展办公室 （规划建设 办公室）意见		负责人： 年 月 日 (盖章)					
乡镇社会事务 办公室意见		负责人： 年 月 日 (盖章)					
其他部门意见							
乡镇人民政府 审批意见		负责人： 年 月 日 (盖章)					
农转用审批 情况说明		(涉及农用地的，填写审批机关和文号)					

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。

中华人民共和国
乡村建设规划许可证

乡（镇）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

闻喜县农村宅基地批准书

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 日至 年 月 日		
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	自 年 月 日至 年 月 日	
	西	北		
批准书有效期				
备注				

附图：农宅字_____号

宅 基 地 坐 落 平 面 位 置 图	
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。

填写说明：

1. 编号规则：编号数字共 16 位，前 6 位数字按照《中华人民共和国行政区划代码》（详见民政部网站 www.mca.gov.cn）执行；7—9 位数字表示街道、乡镇，按 GB/T10114 的规定执行；10-13 位数字代表证书发放年份；14-16 位数字代表证书发放序号。

2. 批准书有效期：指按照本省（市）宅基地管理有关规定，宅基地申请批准后农户必须开工建设的时间。

附件 6

闻喜县农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

申请户主		身份证号	
用地建房位置			
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	m²	实用宅基地面积	m²
批准房基占地面积	m²	实际房基占地面积	m²
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	经济发展办公室(规划建设办 公室)意见: 负责人: (盖章) 年 月 日	社会事务办公室意见: 负责人: (盖章) 年 月 日	
乡(镇) 人民政府 验收意见	(盖章) 负责人: 年 月 日		
备注:			

乡(镇)农村宅基地审批台账(样式)

[illegible]

抄送：市政府，县委、县人大、县政协。

闻喜县人民政府办公室

2025 年 3 月 5 日印发
