TXDR—2021—01006

天政办发〔2021〕8号

长沙市天心区人民政府办公室

关于印发《长沙市天心区农村宅基地建房审批管理实施细则》的通知

各街道办事处，区直机关各单位：

《长沙市天心区农村宅基地建房审批管理实施细则》已经区人民政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

长沙市天心区人民政府办公室

2021年7月6日

（此件主动公开）

长沙市天心区农村宅基地建房审批管理

实 施 细 则

第一章　总 则

第一条　为规范农村宅基地建房审批管理,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》《湖南省农村住房建设管理办法》《长沙市农村村民住宅建设管理条例》等有关法律、法规和中央及省、市政策规定，结合我区实际，制定本实施细则。

第二条　本实施细则适用于本行政区域内农村宅基地建房审批管理。法律、法规对农村宅基地建房另有规定的，从其规定。

第三条　本实施细则所称农村宅基地建房是指农村集体经济组织成员使用本集体经济组织所有的集体土地建设自用住宅的行为。农村住宅建设应当坚持规划先行、适度集中、“一户一宅”、先批后建、建新拆旧的原则，符合耕地和生态环境保护、建筑安全、实用美观等要求，体现当地历史文化、地域特色和乡村风貌。宅基地审批应当符合国土空间规划、村庄规划以及土地用途管制。城镇建设规划范围外的村庄，可通过村庄整治、闲置宅基地腾退等方式增加宅基地空间。城镇建设用地规划范围内或基本农田保护区内的村庄，可采取集中统建、多户联建等方式满足村民住宅建设需求。

第二章　审批管理职责

第四条　加强组织保障。按照“区级主导、街道主责、村级主体”的原则，全面加强全区农村宅基地管理和改革工作。区人民政府成立天心区农村宅基地建房工作领导小组，由区长任组长，分管农业农村工作的副区长任常务副组长，分管自然资源和规划、住房城乡建设、城管工作的副区长任副组长，区财政局、区住房城乡建设局、区交通运输局、区农业农村局、区市场监管局、区城管执法大队、区公安分局、区自然资源和规划分局、区生态环境分局、区生态环境执法大队、大托铺街道办事处、南托街道办事处、暮云街道办事处为成员单位。领导小组下设办公室（设在区农业农村局），负责统筹调度全区宅基地建房相关工作。

第五条　天心区农村宅基地建房工作领导小组成员单位职责：

区农业农村局：为农村宅基地改革和管理工作的牵头部门，承担区农村宅基地建房工作领导小组办公室日常工作。负责建立健全宅基地申请审批、分配、使用、流转、退出、收回及违法用地查处等管理制度，指导宅基地合理布局，组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查；负责农村村民宅基地违法违规建房问题的查处和宅基地管理工作的督查、考核，参与编制国土空间规划和村庄规划；负责农村村民住宅建设申请中占用林地的审批、破坏林地行为查处等相关工作；负责农村村民住宅建设中涉及河湖管理范围、水利工程管理范围内的现场查勘审查，配合水利管理范围内违法违规建房查处等相关工作。

区自然资源和规划分局：负责国土空间规划、村庄规划、用地计划管理和乡村建设规划许可工作指导；协助街道办事处在村庄规划中统筹安排宅基地用地规划和布局，保障村民住宅建设用地合理需求；审查用地建房是否符合国土空间规划、用途管制要求。依法办理农用地转用报批等手续；负责农村宅基地“房地一体”不动产权确权登记颁证工作；负责改革前农村宅基地和农村村民住宅建设遗留问题处理及村民建房档案保管；参与现场踏勘、定桩放线和竣工验收等相关工作；负责依法处置违法用地行为等相关工作。

区住房城乡建设局：负责村民宅基地建房的设计、工程质量和施工安全等管理服务工作；负责建立农村建筑工匠库，加强业务培训，实施信用管理；参与村庄规划、现场踏勘、定桩放线和竣工验收等相关工作。

区城管执法大队：负责牵头开展行政执法等相关工作；指导配合违章违法建筑物拆除工作。

区财政局：负责将农村宅基地改革和管理工作经费，国土空间规划、村庄规划和村民住宅建筑设计图集编制经费，以及村民集中居住区公共配套设施建设、相关奖励和补助、执法等经费纳入本级财政预算。

区交通运输局：负责农村村民住宅建设中涉及道路控制区的现场查勘审查、控制区内建房查处等相关工作。

区公安分局：参与农村村民住宅建设管理行政执法、配合申请审查等相关工作。

区生态环境分局：负责农村村民住宅建设中涉及生态环境保护的审查。

区生态环境执法大队：负责破坏生态环境行为查处等相关工作。

区市场监管局：负责依法加强生产和销售领域的村民住宅建筑材料、建筑构（配）件和设备的质量监督。

各相关街道办事处：具体负责辖区内农村宅基地建房的管理、监督和服务；负责村庄规划编制，指导宅基地布局、分配、使用、流转和负责违法用地查处；根据法律、法规授权和区人民政府有关主管部门的委托，依法组织开展农村宅基地建房行政审批、处罚等相关执法工作，监督村民委员会（经济联合社）对宅基地进行分配、使用、有偿退出、流转和闲置宅基地利用等工作。

各相关街道办事处应当明确专门的机构和人员，负责辖区内农村宅基地的管理工作，做到“专人、专岗、专窗”落实工作任务，加强宅基地建房管理服务和监督执法工作队伍建设，提高管理服务工作水平。

村民委员会（经济联合社）负责本集体经济组织内宅基地布局、分配、使用、流转等工作，劝阻违法用地行为，协助街道办事处做好宅基地建房审批、监督及执法等工作；将宅基地建房相关内容纳入村规民约；指导村民依法依规建设住宅。

第三章 申请条件

第六条　农村集体经济组织成员享有本集体所有宅基地资格权，申请用于建房的宅基地为本集体经济组织所有的土地，非集体经济组织成员不得申请宅基地建房，不纳入建房人口。符合下列情形之一的，可以申请农村宅基地建房：

（一）具备立户条件需要建房的；

（二）现有住房属于危旧房需要拆除重建的；

（三）现有住房因灾毁需要重建的；

（四）因国家、集体建设需要搬迁或者按照政策规定实行移民搬迁需要建设住宅的；

（五）自愿退出现有宅基地，向村民集中居住区集聚需要建设住宅的；

（六）法律、法规、规章规定的其他情形。

第七条　住宅建设用地申请人的家庭成员人数按照本集体经济组织成员在册人口计算，下列人员可以计入申请人家庭成员：

（一）家庭成员中的现役义务兵、士官；

（二）户口已外迁的在读大中专学生；

（三）正在服刑的人员；

（四）法律法规规定的其他可计入人员。

第八条　严格“一户一宅”审查。宅基地指标实行计划单列。每户只能申请一处宅基地。夫妻双方只能共有一处宅基地。单户家庭占地不得超过省、市规定的标准。一个家庭构成一个宅基地建房基准户。独生子女户无论分户与否，应当与父母相互伴靠构成宅基地建房基准户。多子女家庭，父母应当伴靠一个已分户的属于集体经济组织成员的成年子女建房。充分保障农村无子女户、适婚孤儿（女）户、寡（鳏）居户的宅基地资格权，除已实现住房兜底保障的以外，视同基准户予以宅基地分配。有下列情形之一，申请宅基地和建房（规划许可）的，不予批准：

（一）不符合国土空间规划、村庄规划的;

（二）不符合“一户一宅”规定或者不具备立户条件的；

（三）不属于集体经济组织成员，或通过违法、违规、违纪手段获取集体经济组织成员资格的；

（四）将原有住宅出售、出租、赠与他人或者改作生产经营用途的；

（五）其他集体经济组织成员户口虽迁入，但在原集体经济组织已有宅基地未退出的；

（六）所申请的宅基地存在权属争议的;

（七）已经参加集中建设住宅或通过征地拆迁安置的；

（八）不符合本实施细则有关住宅选址、面积等要求的；

（九）法律、法规、规章规定的其他情形。

第四章 审批程序

第九条　按“村民申请、村级审查、部门联审、街道审批、批后管理”的程序，严格落实“四到场”，严格把关资格权审查、“一户一宅”审查、空间规划审查、建房选址审查、建房质量安全审查。落实抓牢以下环节：

（一）村民申请。符合宅基地申请条件的村民，以户为单位向所在村民委员会（经济联合社）提交申请，并提供下列材料：

1．申请建住宅报告；

2．农村宅基地和建房（规划许可）申请表；

3．农村宅基地使用承诺书；

4．户内集体经济组织成员身份证及户口本复印件、本户集体经济组织成员资格认定公示表或集体经济组织成员名册〔由村民委员会（经济联合社）提供复印件给村民，加盖村、组公章〕；

5．住宅建设工程设计方案或政府免费提供的设计图。

（二）村级审查。村民委员会（经济联合社）收到申请后，应当在15日内安排人员到现场查看，召开村民小组会议讨论，并将申请理由、拟用地位置和面积、相邻权利人意见、村民小组会议决定等情况在村民所在小组公示7日。符合条件的，村民委员会（经济联合社）应当在公示期满后5日内出具证明材料并签署意见，报街道办事处审批。

未分设村民小组或者宅基地建房申请事项已经统一由村民委员会（经济联合社）组织办理的，由村民委员会（经济联合社）在15日内安排人员到现场查看，征求相关权利人意见，召开村民代表会议讨论，并将申请理由、拟用地位置和面积、相邻权利人意见、村民代表会议决定等情况在村民委员会（经济联合社）公示7日。符合条件的，村民委员会（经济联合社）应当在公示期满后5日内出具证明材料并签署意见，报街道办事处审批。

村民委员会（经济联合社）认为不符合条件的，应当在公示期满后5日内向申请人书面说明理由。申请人有异议的，可以在15日内向街道办事处申请核查。街道办事处应当在20日内予以答复，不予批准的，街道办事处向申请人出具村民申请建房不予批准通知书。

（三）部门联审。落实资格初审和现场踏勘审查到场，街道办事处自收到报送的申请建房相关材料之日起5个工作日内，应当组织区农业农村、自然资源和规划、住房城乡建设等部门专业人员进行现场核查。实地核查申请人是否符合条件、拟用地是否符合规划和地类，明确建房选址及层数。涉及交通运输、水利、应急、林业、生态环境、电力等部门的，要及时征求意见，并填写《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》。建房选址严格按照《湖南省农村住房建设管理办法》的规定执行。

（四）街道审批。经核查联审，符合申请条件的，由街道办事处分管农业农村工作的负责人进行复审，行政主要负责人审批。申请村庄规划范围内利用已有宅基地或空闲建设用地建房予以批准的，街道办事处应当在5个工作日内核发《乡村建设规划许可证》《农村宅基地批准书》。对需占用农用地（含林地、园地、水塘等）的，由街道办事处报自然资源和规划部门办理农用地转为建设用地审批手续，涉及其他部门审批的，根据审批权限，一并办理相关审批手续，再核发《乡村建设规划许可证》《农村宅基地批准书》。对城区规划范围内的农村宅基地建房，应当在取得规划许可后，再核发《农村宅基地批准书》。不予批准的，应当在5个工作日内书面说明理由，并告知相应的救济途径。

《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》由区人民政府统一制订，免收证书工本费。

（五）批后管理。

1．落实宅基地定桩放线到场。街道办事处应当自向申请人发放《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》后5个工作日内，会同村民委员会（经济联合社）到现场进行免费定桩放线。定桩放线、现场开工查验后，申请人方可开工。

2．落实施工质量和安全监督管理到场。村民在建房施工过程中，街道办事处应当会同村民委员会（经济联合社）开展常态化现场巡查，并适时组织区农业农村、住房城乡建设等相关部门进行现场检查，查看是否符合建设施工质量和施工安全等有关要求，并设立村民住宅建设公示牌。

3．落实竣工验收到场。住宅建设完工后，村民应当向街道办事处申请对住宅用地和规划情况进行核实。街道办事处应当在收到村民申请5个工作日内，组织区农业农村、自然资源和规划、住房城乡建设等部门现场验收。实地检查村民是否按批准面积、四至、层高、风貌等要求使用宅基地建房，经核实合格的出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》；经核实不合格的，依法予以处理。

异地新建住宅的村民，应当按照承诺拆除旧住宅，将旧宅基地退回集体经济组织后方可办理新宅基地使用权登记，并在办理新宅基地使用权登记时一并办理旧宅基地使用权注销登记。

（六）区级备案。街道办事处应当逐步建立村民住宅建设档案，严格档案管理。建立审批台账，每季度将颁发的《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》报区农业农村局、区自然资源和规划分局备案。

第五章 建设规定

第十条　 严格宅基地建房选址审查。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，严格控制切坡建房。

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，村组道路不少于3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、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。禁止在下列区域建房：

1．永久基本农田区域;

2．饮用水水源一级保护区;

3．河道湖泊管理范围;

4．公路两侧建筑控制区;

5．法律、法规规定的其他禁止建房区域。

第十一条 严格宅基地占地面积标准。城镇规划范围外，每基准户宅基地占地面积不超过100平方米，4人以上每增加1人相应增加20平方米（独生子女家庭另按每一《独生子女父母光荣证》增加20平方米），但每户的总用地面积不得超过按地类核准的占地面积标准即每户宅基地面积使用耕地的不超过130平方米，使用荒山荒地的不超过210平方米，使用其他土地的不超过180平方米。

第十二条 宅基地建房最多建三层，每层不超过3.3米。不在宅基地审批范围内的附属畜禽栏舍纳入设施农用地管理范畴。除已批准可建多层的畜禽栏舍外，其他附属用房（杂屋）限建一层。严禁圈占土地建设大型别墅和私人会馆。

第十三条 已建堤防的河道，两岸堤防之间的水域、沙洲、滩地、行洪区和堤防禁止建设妨碍行洪的建筑物，河道堤防两侧划定保护范围新建村民住宅必须符合《中华人民共和国水法》《中华人民共和国防洪法》有关规定。根据审批权限，由水利部门签署意见。

第六章 服务监督

第十四条　区人民政府及有关主管部门、街道办事处和村民委员会（经济联合社），应当开展村民住房建设申请资格、批准条件、审批程序、建设要求、责任追究等知识宣传教育，指导村民依法建设住宅。

第十五条　区人民政府将街道国土空间规划、村庄规划、村民住房建筑设计图集编制经费和村民住宅建设占用耕地“占补平衡”、农用地转用以及村民集中居住区公共配套设施建设、相关奖励和补助、执法等经费纳入本级财政预算。

第十六条　区自然资源和规划分局应当指导、督促街道办事处组织编制街道国土空间规划、村庄规划。

第十七条　街道办事处和村民委员会（经济联合社）应当从市住房城乡建设局牵头编制、免费提供的村民住宅建筑设计图集中，选择当地大多数村民接受的住宅建筑设计图予以推广使用。

第十八条　区住房城乡建设局应当建立建筑工匠库，对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。

第十九条　区住房城乡建设局应当会同市场监管部门编制村民住房建设施工合同示范文本，引导村民依法签订农村建房施工安全承诺书及施工合同。

第二十条　区住房城乡建设局应当指导街道办事处加强对农村住房建设工程质量和施工安全的监督管理。

第二十一条　街道办事处应当与村民委员会（经济联合社）建立村民住宅建设巡查制度，预防和及时发现、联合相关职能部门依法查处违法行为。区农业农村局、区自然资源和规划分局、区住房城乡建设局、区城管执法大队和街道办事处应当建立村民违法建设住房举报制度，及时受理和调查处理举报线索，并答复举报人。

村民委员会（经济联合社）、村民小组发现村民违法建设住宅的，应当立即劝阻；劝阻无效的，应当及时向街道办事处或者有关主管部门报告。

第二十二条　区农业农村局、区自然资源和规划分局、区住房城乡建设局、区城管执法大队和街道办事处履行村民住宅建设监督检查职责时，有权在职责范围内采取下列措施：

（一）要求被检查的村民提供住宅建设审批文件和资料，进行查阅或者予以复制；

（二）要求被检查的村民、建筑工匠或者建筑施工企业就住宅建设的有关问题作出说明；

（三）进入被检查村民非法占用的土地现场进行勘测；

（四）责令违法建设住宅的村民、建筑工匠或者建筑施工企业停止违法建设行为；

（五）责令村民履行承诺，自行拆除旧住宅。

第七章 监管与考核

第二十三条　区人民政府对农村宅基地建房工作实行“定期调度、定期督查”制度，对巡查不力、违法建房查处不到位以及不作为、乱作为、慢作为等行为予以通报和问责。宅基地建房审批管理工作纳入区对街道办事处和相关部门年度绩效考核内容。

第二十四条　区农业农村局、区自然资源和规划分局、区住房城乡建设局等部门要定期联合对宅基地建房工作进行巡查监管。区农业农村局每季度组织对备案资料、建房情况进行抽查复核，每年度对宅基地建房工作开展社会公众评估。

第二十五条　街道办事处为属地范围内违法建房行为监督的责任主体，应当建立违法用地巡查和查处机制，及时制止和联合相关职能部门依法查处违法建房行为。街道办事处发现违法建设行为，应及时了解情况，下达书面责令改正通知书，严格依法处置。

第二十六条　农村宅基地管理有关单位及其工作人员，有下列情形之一的，依照有关规定追究相关责任：

（一）未组织编制国土空间规划、村庄规划，统筹并合理安排村民住宅建设用地的；

（二）对村民住宅建设申请不予办理，或者未在法定期限内

办理的；

（三）未按照规定办理规划许可和用地审批手续的；

（四）未免费提供住宅建设定桩放线服务的；

（五）未进行用地、规划核实的；

（六）未按照要求建设配套设施和公共服务设施的；

（七）未建立村民住宅建设巡查制度，对违法建房行为未及时发现的；

1. 未按照要求进行整治的；
2. 其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的行为。

第八章 附 则

第二十七条　本实施细则自2021年7月6日起施行。有效期5年。

附件：1．申请建住宅报告

2．农村宅基地和建房（规划许可）申请表

3．集体经济组织成员资格证明

4．“一户一宅”证明

5．无宅基地及房屋证明

6．分户证明

7．农村宅基地使用承诺书

8．村民小组讨论申请宅基地建房的会议记录

9．村民小组成员关于申请宅基地建房的意见

10．申请宅基地建房的公示

11．村民申请建房不予批准通知书

12．农村宅基地和建房（规划许可）审批表

13．农村建房施工安全承诺书（范本）

14．乡村建设规划许可证

15．农村宅基地批准书

16．农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

17．村民住宅建设公示牌

18．住房建设合同（范本）

19．责令改正通知书

20．询问笔录

21．（行政执法机关）送达回证

22．农村宅基地审批台账

附件1

申请建住宅报告

 村民委员会（经济联合社）：

本人姓名 ，身份证号码 ，住址 ，家庭人口 （其中农业户口 人，本村集体经济组织成员 人）。现有宅基地 平方米，住房 平方米，层数 层，层高 米，附属杂屋 平方米。

本人因（□分户新建住房，□按照规划迁址新建住房，□原址改、扩、翻建住房，□其他 ）申请在 建设住房（是否存在土地权属争议：是□否□），计划占用耕地□林地□其他□，占地面积 平方米，建筑面积 平方米，建设 层，房屋总高 米。

请核查并办理相关审批手续。

申请人签名： （盖手印）

联系电话：

 年 月 日

附件2

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 |  |
| 身份证号码 |  | 户口所在地 |  |
| 家庭成员信息 | 姓名 | 年龄 | 与户主关系 | 身份证号码 | 户口所在地 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| 现宅基地及农房情况 | 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 |
| 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3

集体经济组织成员资格证明

兹有本村 组村民：

 性别:男□女□，身份证号码 ；

 性别:男□女□，身份证号码 ；

 性别:男□女□，身份证号码 ；

 性别:男□女□，身份证号码 ；

 性别:男□女□，身份证号码 ；

 性别:男□女□，身份证号码 ；

家庭成员共 人属于本集体经济组织成员，享有本集体经济组织成员的权利并履行本集体经济组织成员义务。

情况属实，特此证明。

经办人： （签名）

 村民委员会（经济联合社）

（盖章）

 年 月 日

街道农业综合服务中心复核意见：

经复核，以上 人为 村集体经济组织成员。

经办人： （签名）

 街道农业综合服务中心（盖章）

 年 月 日

附件4

“一户一宅”证明

兹有本村 组村民 ，身份证号码 ，联系电话 ，家庭成员共 人。该同志在本村范围内只有一处宅基地，约

 平方米，其他地方没有宅基地及房屋，现在在本村本组申请建房。

情况属实，特此证明。

 村民小组签字（盖章）

 村民委员会（经济联合社）（盖章）

年 月 日

附件5

无宅基地及房屋证明

 村民委员会（经济联合社）：

兹有 街道 村 组村民 身份证号码 ，联系电话 。该同志现因 （原因）居住在你村，经查实，该村民在本村无宅基地及房屋。

情况属实，特此证明。

经 办 人： （签名）

联系电话：

 村民委员会（经济联合社）（盖章）

 年 月 日

附件6

分 户 证 明

兹有本村 组村民：

 性别:男□女□，身份证号码 ；

 性别:男□女□，身份证号码 ；

 性别:男□女□，身份证号码 ；

 性别:男□女□，身份证号码 ；

 性别:男□女□，身份证号码 ；

 性别:男□女□，身份证号码 ；

家庭成员共 人，因 （原因）已经在派出所办理分户， ， ， 为一户。

情况属实，特此证明。

经办人： （签名）

 村民委员会（经济联合社）

（盖章）

 年 月 日

附件7

农村宅基地使用承诺书

因（□分户新建住房，□按照规划迁址新建住房，□原址改、扩、翻建住房，□其他）需要，本人申请在 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.宅基地建房申请经批准后，本人将严格按照批复位置和面积动工建设，在批准后 个月内建成并使用。

3.新住房建设完成后，按照规定 日内拆除旧房复垦复绿，并无偿退出原有宅基地（拆旧异地新建房屋的）。

4.严格按设计风格风貌进行建设和外装修，外墙颜色：**白色**□**，浅黄色**□**，其他颜色：** ，屋面颜色：**红色**□**橙红色**□**，其他颜色：** 。积极做好庭院绿化美化，不建设封闭式围墙，按标准配建三格化粪池。

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： （盖手印）

年 月 日

附件8

村民小组讨论 同志申请宅基地建房的

会 议 记 录

时 间： 年 月 日 地 点：

主持人： 记录人：

根据省市区要求，农村村民住房建设申请人需要由村民小组初审，并由三分之二村民小组代表同意后方可进行后续程序，特召开会议讨论此事。

**议程一、 同志申请宅基地建房的基本情况介绍**

 ，家庭人口 人(其中农业户口 人，本村集体经济组织成员 人)，现共有住房 处。原有住房面积 平方米、宅基地面积 平方米，房屋 层。

该同志因 （原因）申请在 建设住房，计划占用 地，新建(改□、扩建□)住房，占地面积 平方米，建筑面积 平方米，建 层、层高共计 米。

**议程二、关于 同志申请宅基地建房的讨论**

**议程三、关于 同志申请宅基地建房讨论意见的表决**

本村民小组有村民户，应到户，实到户。

由村民小组代表人无记名投票或举手表决是否同意建房：

同意：人，不同意：人，弃权：人。

村民小组初审结果：□通过

 □不通过

与会人员签名：

附件9

 村民小组成员关于

申请宅基地建房的意见

因（□分户新建住房，□按照规划迁址新建住房，□原址改、扩、翻建住房，□其他）需要，本人申请在 村 组使用 宅基地建房，现征求本组成员意见。

同意建房的签字：

不同意建房的签字：

本组共有 户，同意 户，不同意 户。村民小组初审结果：□通过 □不通过。

 村民小组

 年 月 日

注：未召开会议，采取签字模式的使用该模板。

附件10

 同志申请宅基地建房的

公 示

 村 组村民 同志的宅基地建房申请已于 年 月 日经所在村民小组会议讨论，现将申请宅基地建房情况和村民小组初审意见进行公示，具体内容见《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》，本公示期限从 年 月 日至 年 月 日（公示7天）。

如对建房申请人申请情况有异议，可以在公示期内通过信函举报、电话举报或到村民委员会当面举报。凡来信或来电举报者，必须签署或告知本人真实姓名和住址。对匿名信，公示期间不予受理。所举报的问题必须真实、准确，内容尽量具体详细，并尽可能提供有关调查核实线索。
 村举报电话：

街道办事处举报电话：

区县（市）举报电话：

 村民小组或村民委员会（经济联合社）（盖章）

 年 月 日

附件11

编号：

村民申请建房不予批准通知书

 （村民姓名）：

你因（□分户新建住房，□按照规划迁址新建住房，□原址改、扩、翻建住房，□其他）需要，申请在本街道

 村 组使用宅基地建房，经审核，因

 （写明依据理由）不符合申请建房条件，经研究，决定不予批准。

特此通知。

 街道办事处（盖章）

年 月 日

-------------------------------------------------------

编号：

村民申请建房不予批准通知书

 （村民姓名）：

你因（□分户新建住房，□按照规划迁址新建住房，□原址改、扩、翻建住房，□其他）需要，申请在本街道

 村 组使用宅基地建房，经审核，因

 （写明依据理由）不符合申请建房条件，经研究，决定不予批准。

特此通知。

 街道办事处（盖章）

年　　月　　日

附件12

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 | 身份证号码 | 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 m2 2.未利用地 m23.农用地（耕地、林地、草地、其他） m2 |
|

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 住房建筑面积 | m2 | 建筑层数 |  层 | 建筑高度 |  m |

 |
| 自然资源部门意见 |   （盖章)负责人: 年 月 日 |
| 其他部门意见 |  （盖章)  负责人: 年 月 日 |
| 农业农村部门审查意见 |  （盖章)  负责人: 年 月 日 |
| 街道办事处审核意见 | （分管领导签字） 年 月 日 | 街道办事处批准意见 | 行政主要负责人（签字）街道办事处 （盖章） 年 月 日 |
| 宅基地坐落平面位置图 | 1.绘图应线型清晰、用尺辅助、比例清晰（标准比例），做到工整、规范。2.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。 |
| 现场踏勘人员签名： 年 月 日 |
| 制图人签名： 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13

农村建房施工安全承诺书（范本）

一、本人自觉接受街道和村建房施工安全监督管理。

二、本人所请承建方必须持有建筑工匠资历，本人和承建方按建房审批内容和有资质的设计单位提供的施工图纸施工，不擅自更改，并采用合格的建筑材料。

三、本人和承建方不以雇工或帮工的形式，让未成年人和年老体弱者参与房屋拆除和建造等工作。

四、施工用脚手架和升降机按建筑规范要求设立和操作，涉及人员通行地段安装安全防护网;如遇大风、暴雨等恶劣天气，停止一切施工，并做好加固和保护措施。

五、施工用电请供电部门专业电工安装接线并做到安全操作，做到用电三级保护。

六、不在村庄道路、人行道上堆放建筑材料及挖坑，设立石灰水池等防护设施。

七、本人愿意配合街道和村两级对建房过程中违规行为进行监管。如因未遵守安全责任造成的后果本人自行承担法律责任和经济损失。

承诺人： （签名按手印）

 年 月 日

附件14

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 中华人民共和国乡村建设规划许可证 乡宅字第 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、农业农村、自然资源等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15农村宅基地批准书 农村宅基地批准书（存根） 农宅字 号 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16

农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 申请户主 |  | 身份证号码 |  |
| 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: |
| 验收单位意见 | 住房城乡建设部门意见： （盖章）经办人: 年 月 日 | 自然资源部门意见: （盖章）经办人: 年 月 日 |
| 农业农村部门意见:（盖章）经办人： 年 月 日 | 街道办事处意见：（盖章）负责人： 年 月 日 |
| 备 注 |  |

附件17

 街道 村村民住宅

建设公示牌

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 户主姓名 |  | 联系电话 |  | 建房图纸 |
| 规划许可证号  |  | 宅基地批准书号 |  |  |
| 批准时间 |  | 批准面积 |  |
| 四到场责任人 | 农业农村部门 |  | 村巡查责任人 |  |
| 自然资源部门 |  | 街道办事处巡查责任人 |  |
| 住房城乡建设部门 |  | 街道办事处举报电话 |  |

区农业农村局举报电话：

附件18

 住房建设合同（范本）

建房户： （以下简称“甲方”）

承包方： （以下简称“乙方”）

甲方在 村建房屋一栋，建筑层数 层，面积 平方米，由乙方承包施工。双方本着平等、互利、诚信原则，确保工程安全、优质、高效、低耗，经双方协商同意制定本合同，希望双方严格执行，共同遵守。

一、承包方式

采用包工不包料方式承包。甲方提供建房所需的材料，包括：红砖、河砂、碎石、石灰、水泥、钢材、水管、下水管、铁钉、扎丝、水电等所有建筑材料。乙方提供劳务、施工技术、施工工具等。

二、承建项目

乙方按照设计图纸或示范图集的要求承建。甲方房屋主体工程的建筑，包括墙体、梁、柱、楼梯、楼面、装模、拆模、扎钢筋、现浇混凝土及地面、门前台阶砼垫层;装饰室内粗粉刷、前沿外墙贴瓷砖、后沿外墙面粉水泥砂浆、墙面贴瓷砖、顶层层面加浆磨光，同时做好防渗透水处理。

三、承包价格

每平方米人民币大写： 元，建筑面积按三层计算，斜屋面面积不计。施工范围包括所有需要水泥砂浆抹面的墙体。

四、付款方式

工程全部完工，经乙方申请，由甲方组织据实进行验收，验收合格后，由甲方一次性付清工程款（可预留5%为质量保证金，完工一年内无质量问题，清尾款）。

五、双方责任

甲方负责水电供给及原材料及时进场，协调当地环境，提供施工便利条件。工程完工后负责清扫、清运施工现场建筑垃圾。

乙方必须保证工程质量和进度，按设计图纸、示范图集和甲方要求施工。

六、质量要求

乙方应当按照国家规定的房屋质量标准和要求组织施工，不合格由乙方负责返工，返工的一切费用由乙方负责。

七、注意安全

乙方施工人员因自身原因或乙方安全防护措施不到位出现工伤，或因施工造成他人损伤等事故，甲、乙双方根据法律规定承担相应责任。文明施工，讲究职业道德，讲究清洁卫生。

八、工期要求

从签订合同之次日起计算，乙方必须在 年 月 日前完成主体工程，遇天气原因顺延。乙方不能无故拖延甲方建房完工时间。乙方应提前就所需材料向甲方提出计划，以便及时筹备。

九、后期维修

因乙方施工质量问题所产生的一切维修费用均由乙方承担，并承担由此发生的相关赔偿等责任。

十、违约

（一）合同双方任何一方因未履行合同约定给对方造成损失，由责任方承担责任并赔偿对方。

（二）因一方原因，造成合同无法继续履行的，该方应及时通知对方，办理合同终止手续并由责任方赔偿对方相应的经济损失。

（三）其他未尽事宜，双方协商解决。双方如有违约按《中华人民共和国合同法》严格执行。

本合同一式二份，甲乙双方各执一份，从签字之日起生效。

　　甲方签字（手印）： 　 　乙方签字(手印)：

合同签订日期： 年 月 日

附件19

（行政执法机关全称）

责令改正通知书

 〔 〕 号

 ：

经查，你户 的行为，违反 。依据 的规定，现责令你户( □立即 / □于 年 月 日之前)按下列要求改正违法行为 ）

　　　　　　　　　 　　　 （责令改正依法前置时适用：

拒不改正的，本机关将依据 的规定， 。）

 联系人： 联系电话：

行政执法机关（印章）

 年 月 日

附件20

询问笔录

询问时间： 年 月 日 时 分至 时 分

询问地点：

询问机关：

询问人： 执法证件号：

 执法证件号：

记录人：

被询问人：姓名 性别 身份证号码

 联系电话 工作单位

 职务 　　 　 住所

询问人：我们是 执法人员（出示执法证件），已向你出示了我们的执法证件。你是否看清楚？

被询问人：

询问人：我们依法就 有关问题进行调查，请予配合。依照法律规定，你有权进行陈述和申辩。如果你认为调查人员与本案有直接利害关系的，依法有申请回避的权利，你是否申请调查人员回避？

被询问人：

被询问人签名或盖章： 执法人员签名：

询问人：你应当如实回答询问，并协助调查，不得阻挠。你是否明白？

被询问人：

被询问人签名或盖章：

执法人员签名：

附件21

（行政执法机关全称）

送达回证

|  |  |
| --- | --- |
| 送达文书名称 |  |
| 送达文书文号 |  |
| 案件名称 |  |
| 受送达人姓名或受送达单位 |  |
| 送达时间 | 年 月 日 时 分 |
| 送达地点 |  |
| 送达方式 |  |
| 收件人 | （注明收件人与受送达人的关系）收件人（签字或盖章）： 年 月 日 |
| 送达单位 |  |
| 送达人 | 送达人（签字）：年 月 日 |
| 备注 |  |

附件22

农村宅基地审批台账

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 户主姓名 | 身份证号码 | 联系电话 | 地址 | 人口数 | 批准用地面积 | 占用土地类型 | 乡村建设规划许可证号 | 农村宅基地批准书号 | 房屋四至坐标点 | 备注 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

 抄送：区委各部门，区人大办，区政协办；

区人武部，区法院，区检察院。

 长沙市天心区人民政府办公室 2021年7月6日印发