

各镇人民政府、万福店农场，各风景名胜区、经济开发区管委会，县政府各部门：

为贯彻落实新修正的《中华人民共和国土地管理法》和《湖北省农业农村厅 湖北省自然资源厅 湖北省住房和城乡建设厅关于进一步做好农村宅基地和农房审批管理工作的通知》（鄂农发〔2020〕25号）精神，现就做好全县农村宅基地和农房审批管理工作，提出如下实施意见。

一、明确部门职责

农村宅基地包括农户住房、附属用房和庭院等用地。县农业农村局、县自然资源和规划局、县住房和城乡建设局等部门在农村宅基地和农房建设审批管理方面的职责是：

（一）农业农村主管部门。负责农村宅基地改革和管理有关工作。具体包括：

1. 负责宅基地分配、使用、流转和宅基地合理布局、用地标准、违法用地查处，以及闲置宅基地与闲置农房利用等工作，建立相关制度；组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查，将农民建房新增宅基地需求及时通报同级自然资源主管部门，参与编制国土空间规划和村庄规划；

2. 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；

3. 负责对农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建住宅的责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用的土地上新建的房屋。

（二）自然资源主管部门。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，指导编制村庄规划，依法办理农用地转用审批和规划许可等相关手续，依法办理农民住宅的不动产确权登记。

（三）住房和城乡建设主管部门。负责组织编制和推广农村住宅图集，加强乡村建筑风貌引导，组织开展农村工匠培训，指导做好农房建设质量和安全等工作。

二、强化属地管理

乡镇和村级组织要认真落实属地管理责任，要优化审批流程，提高审批效率，切实做好农村宅基地审批和建房规划许可有关工作，为农民提供便捷高效的服务。

（一）乡镇人民政府职责。由乡镇人民政府设立农村宅基地管理和农房许可审批平台（窗口）。许可审批平台（窗口）收到村级组织报送的农村宅基地和建房（规划许可）申请表后，应当认真进行审查，符合审批条件的，填写农村宅基地和建房（规划许可）审批表，及时核发《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》；不予批准的，在作出决定之日起5个工作日内书面通知申请人，并说明理由。乡镇人民政府应在每季度首月5日前将上季度审批情况报县自然

资源和规划局、县农业农村局备案。农民住宅建成后要进行房屋质量安全验收，验收合格的，填写农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表，归档备查。

（二）村级组织职责。村级组织负责农村村民宅基地申请材料审核，主要审核申请人提交的以下材料是否真实：

1. 申请书载明的申请理由是否正当、充分、必要；
2. 申请人提交的身份证、户口簿与申请人是否一致，是否具有申请宅基地资格；
3. 申请地址是否符合村庄规划；
4. 申请面积是否在省标之内；
5. 所在村（组）村民（代表）是否半数以上同意；
6. 四邻（利害关系人）同意书。

村级组织审核通过的，应当填写农村宅基地和建房（规划许可）申请表，签署意见，在5个工作日内将相关材料报送乡镇人民政府审批平台（窗口）。

三、严格规范共抓落实

各地各有关部门要加强事前事中事后监管，不断规范提升宅基地和农房审批管理水平，加强政策宣传和指导，通力合作，探索创新，推动宅基地和农房审批管理工作规范化。

（一）严格执行政策。一是要坚守“三条底线”，即农村土地公有制性质不能变，耕地红线不能突破，农民利益不能受损。二是“两个不得”，即不得以买卖农村宅基地为出发点，不得以退出农村宅基地使用权作为农民进城落户的条件。三是“两个不能”，即不能开城里人到农村购买宅基地口子，规划土地用途管控原则不能破。四是“一个严格禁止”，即严格禁止建别墅大院和私人会馆。五是严格执行“一户一宅”规定。六是不得占用永久基本农田。七是必须符合土地利用规划和村庄规划。

（二）严格全程管理。乡镇人民政府要组织落实“三到场”（申请审查到场、批准后丈量批放到场、住宅建成后核査到场）要求。农户依据《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》申请办理不动产登记。积极推广具有荆楚风格和本地民族特色的农村建筑风貌，促进美丽乡村建设。

（三）坚持“三公”原则。及时将农村宅基地和农房有关标准、资格、条件、审批流程、救济方式等在政府门户网站、媒体等平台向社会公开。乡镇人民政府要依法公开本镇国土空间规划、村庄规划、申请条件、审批程序、审批结果、救济方式。村委会要细化村规民约，确保宅基地分配使用公开透明。

（四）加强巡查监管。要加强农村宅基地用地建房动态巡查，及时发现和处置涉及宅基地使用和建房规划的各类违法违规行为。对未批先建、少批多建、批东建西等违建行为要做到早发现、早制止。要坚决杜绝推诿扯皮和不作为、乱作为的现象，对工作不力、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，要依法严肃追责。

（五）加强协调配合。建立宅基地工作联动机制，不断优化农村宅基地和农房审批管理工作流程，不断完善违反农村宅基地管理法律法规线索移交规定、查处违反农村宅基地管理法律法规行为自由裁量规定等，构建简捷高效的工作机制，让信息多跑路，农民少跑腿。

附件：[附件.docx](#)

1. 农村宅基地和建房（规划许可）申请表
2. 农村宅基地和建房（规划许可）审批表
3. 乡村建设规划许可证
4. 农村宅基地批准书
5. 农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表
6. 农村宅基地和建房审批流程图

2021 年 7 月 20 日