

# 中宁县农村宅基地和自建房管理办法(试行)

## 第一章 总 则

**第一条** 为了加强和规范农村宅基地和自建房审批管理,合理利用土地资源,严格落实房屋质量安全,加强和保护农民合法权益,促进社会经济的可持续发展。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》《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国土地管理条例》《中华人民共和国建筑法》《建筑工程施工许可管理办法》《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)《宁夏回族自治区土地管理条例》《关于加强村镇建设工程质量安全管理的若干意见》(建质〔2004〕216号)《关于切实加强农房建设质量安全管理的通知》(建村〔2016〕280号)《关于调整房屋建筑和市政基础设施工程施工许可证办理限额的通知》(宁建发〔2020〕44号)等法律法规和政策规定,结合我县实际,制定本办法。

**第二条** 本办法所称宅基地,是指农村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,不包括与宅基地相连的农业生产性用地、农户超出宅基地范围占用的空闲地等土地。

本办法所称村民，是指具有农村集体经济组织成员身份的人员。

**第三条** 本办法适用于县域内取得农村宅基地的申请、审批和管理。使用存量集体建设用地的，由乡(镇)人民政府审批，报县自然资源局备案；使用新增集体建设用地的，由县人民政府审批。

**第四条** 按照自治区、中卫市指导、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。农村宅基地审批管理必须坚持符合规划、严格土地用途管控、节约集约利用土地、一户一宅、面积法定、户有所居、依法审批总量控制的原则。

**第五条** 农村宅基地制度基本特征是：集体所有、成员使用、一户一宅、限定面积、无偿取得、长期占有、规划管控、内部流转。农村集体拥有宅基地所有权，农村集体经济组织成员拥有宅基地使用权和资格权。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** 探索宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”，落实宅基地集体所有权，保障宅基地农户资格权和农民房屋财产权，适度放活宅基地和农民房屋使用权。围绕宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”，探索完善宅基地分配、流转、抵押、退出、使用、收益、审批、监管等制度的方法路径。

## 第二章 农村宅基地申请

**第七条** 申请农村宅基地必须同时具备以下条件：

- （一）以户为单位进行申请。
- （二）户主必须是本村集体经济组织成员。
- （三）户主必须年满 18 周岁。
- （四）法律法规规定的其他条件。

**第八条** 村民符合下列条件之一的，可以向本村集体经济组织申请使用宅基地：

- （一）无宅基地的。
- （二）因子女结婚等原因确需分户而现有的宅基地低于分户标准的。
- （三）现住房影响乡村建设相关规划，需要搬迁重建的。
- （四）符合政策规定迁入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。
- （五）因自然灾害损毁或者避让地质灾害搬迁的。
- （六）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。
- （七）法律法规规定的其他情形。

**第九条** 村民宅基地以户为单位计算，一户只能拥有一处宅基地。申请的宅基地面积使用水浇地的，每户不得超过二百七十平方米，使用平川旱作耕地的，每户不得超过四百平方米，使用山坡地的，每户不得超过五百四十平方米。

**第十条** 村民自建房原则上不超过 3 层（不包括 3 层，城镇

开发边界除外)，平均层高不得超过 3.4 米。隔潮层（地下室）、隔热层层高应低于 2.2 米，如高于 2.2 米（含 2.2 米）按一层算。

**第十一条** 村民自建房须与高压线保持安全水平距离：1kV 以下高压线的安全距离为 4 米；1-10kV 高压线的安全距离为 6 米；35-110kV 高压线的安全距离为 8 米；154-220kV 高压线的安全距离为 10 米；350-500kV 高压线的安全距离为 15 米。

**第十二条** 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）宅基地被征占后已给予经济补偿的，或家庭成员已享受安置政策的。

（七）宅基地已纳入城乡建设用地增减挂钩政策给予经济补偿的。

（八）将宅基地自愿有偿退出、转让或私自买卖的。

（九）离婚后无宅基地使用权的一方（允许其采取购买闲置住房的方式取得宅基地）。

（十）不符合法律法规、政策规定的其他情形。

### 第三章 农村宅基地审批程序

**第十三条** 农村村民住宅用地，由乡（镇）人民政府对农民宅基地申请进行审批，出具《农村宅基地批准书》，并以适当方式公开，其中，涉及占用农用地的，依照规定办理审批手续；建设占用土地，涉及农用地转为建设用地的，应当办理农用地转用审批手续。

**第十四条** 农村宅基地申请审批流程包括农户申请、村民小组会讨论通过并公示、村组开展材料审核、乡镇部门审查、乡镇政府审批、发放宅基地批准书等环节。乡镇政府组织农业农村部门和其他相关部门审查，农业农村部门负责审查申请人条件、拟用地是否符合宅基地合理布局要求和面积标准，宅基地申请是否经过村组审核公示，自然资源部门进行规划审查，乡镇政府对农民宅基地申请进行审批，并核发《农村宅基地批准书》。

**第十五条** 符合农村宅基地申请条件的村民，以户为单位向所在村民小组提出宅基地和建房（规划许可）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）选用的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，或者由符合条件的专业技术

人员提供的图纸。

**第十六条** 村民小组收到申请后,应提交村民小组会议讨论,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小组范围内公示。公示无异议或异议不成立的,村民小组将农户申请、村民小组会议记录等材料交村集体经济组织或村民委员会(以下简称村级组织)审查。

**第十七条** 村级组织应当在收到申请材料后5日内完成审查,村级组织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。

**第十八条** 审查通过的,由村级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。村级组织应当做好档案资料留存工作。

**第十九条** 没有分设村民小组或宅基地和建房申请等事项已统一由村级组织办理的,农户直接向村级组织提出申请,经村民代表会议讨论通过并在本集体经济组织范围内公示后,由村级组织签署意见,报送乡(镇)人民政府。

#### **第四章 农村宅基地盘活利用**

**第二十条** 鼓励符合宅基地申请条件的农户,在镇村规划范围内的村庄,采取依法转让其他农户闲置房屋和宅基地的方式落实新增宅基地。

**第二十一条** 闲置宅基地盘活利用要统筹考虑区位条件、资

源禀赋、环境容量、产业基础和历史文化遗产等因素，选择适合本地实际的农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用模式。一是利用闲置住宅发展符合乡村特点的休闲农业、乡村旅游、餐饮民宿、文化体验、创意办公、电子商务等新产业新业态。二是利用闲置住宅发展农产品冷链、初加工、仓储等一二三产业融合发展项目。三是采取整理、复垦、复绿等方式，开展农村闲置宅基地整治，依法依规利用城乡建设用地增减挂钩、集体经营性建设用地入市等政策，为农民建房、乡村建设和产业发展等提供土地等要素保障。依法保护各类主体的合法权益，推动形成多方参与、合作共赢的良好局面。

**第二十二条** 盘活利用的主体主要包括以下三类：一是农村集体经济组织及其成员。在充分保障农民宅基地合法权益的前提下，支持农村集体经济组织及其成员采取自营、出租、入股、合作等多种方式盘活利用农村闲置宅基地和闲置住宅。鼓励有一定经济实力的农村集体经济组织对闲置宅基地和闲置住宅进行统一盘活利用。二是返乡人员。支持返乡人员依托自有和闲置住宅发展适合的乡村产业项目。在符合农村宅基地管理规定和相关规划的前提下，允许返乡下乡人员和农民合作改建自住房。三是社会企业。引导有实力、有意愿、有责任的企业有序参与闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作。

**第二十三条** 宅基地使用权流转方式包括转让和出租。宅基地使用权转让须在征得宅基地所有权人同意的前提下，在村集体

经济组织内部进行，且受让人须为符合宅基地申请条件的农村村民。严禁城镇居民到农村购买宅基地，严禁下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆，严禁借流转之名违法违规圈占、买卖宅基地。

**第二十四条** 农房租赁期限不得超过二十年。超过二十年的，超过部分无效。租赁期间届满，当事人可以续订租赁合同，但约定的租赁期限自续订之日起不得超过二十年。城镇居民、工商资本等租赁农房居住或开展经营的，要严格遵守合同法的规定，租赁合同的期限不得超过二十年。合同到期后，双方可以另行约定。

**第二十五条** 农民退出宅基地主要包括以下步骤：农户提交书面申请、村审核、专业机构评估价值、农户与村集体签订协议、农户获得补偿、县级主管部门变更登记。

完全退出。自愿有偿退出合法占用宅基地，且不再保留宅基地使用权申请资格的，不能再申请。该情形下，农户一般能获得完整补偿。

部分退出。退出合法占有的宅基地但继续保留宅基地使用权申请资格的，在约定期限内如有需要可以再申请。该情形下，农户可获得的退出补偿较少。

违法占用宅基地退出。对农民违法违规超占、多占的宅基地，采用无偿退出方式，退出后不能再申请。

**第二十六条** 在尊重农民意愿并符合规划的前提下，鼓励村



集体对退出的宅基地进行土地综合整治，整治出的土地优先用于满足农民新增宅基地需求、村庄建设和乡村产业发展。闲置宅基地盘活利用产生的土地增值收益要全部用于农业农村。

## **第五章 农村宅基地规划管控**

**第二十七条** 县自然资源局、农业农村局、乡(镇)人民政府应当依法组织编制国土空间规划、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。

**第二十八条** 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国土空间规划。

**第二十九条** 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。

**第三十条** 农业农村部门负责农村宅基地改革和管理工作，建立健全宅基地分配、使用、流转、违法用地查处等管理制度，完善宅基地用地标准，指导宅基地合理布局、闲置宅基地和闲置农房利用；组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查，及时将农民建房新增建设用地需求通报自然资源部门，自然资源部门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，保障村民住宅建设用地；自然资源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,依法办理农用地转用审批和规划许可等相关手续。

## 第六章 审批验收

**第三十一条** 乡(镇)人民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,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”。

**第三十二条** 申请材料不完备或者不符合规定形式的,乡(镇)人民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。

**第三十三条** 乡(镇)人民政府收到村级提交农户提出宅基地和建房(规划许可)书面申请后,应当及时受理,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。

**第三十四条** 受理农村宅基地申请后,应当在15日内完成实地审查。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、宅基地申请是否经过村组公示、审查等。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。

**第三十五条** 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、自然资源等部门备案。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)人民政府建立宅基地审批管理台账,有关资料归档留存。

**第三十六条** 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)人民政府应当在收到申请后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。

**第三十七条** 村民建房完成后应当及时申请验收。乡(镇)人民政府应当在收到验收申请后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)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。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。

**第三十八条** 农村宅基地审批监管“三到场”是指宅基地申请审查到场、开工前丈量批放到场和建成后核查验收到场。宅基地申请审查到场:收到宅基地和建房(规划许可)申请后,乡镇政

府要及时组织农业农村、自然资源部门实地审查申请人是否符合条件、拟用地是否符合规划和地类等。开工前丈量批放到场：经批准用地建房的农户，应当在开工前向乡镇政府或授权的牵头部门申请划定宅基地用地范围，乡镇政府及时组织农业农村、自然资源等部门到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置。建成后核查验收到场：农户建房完工后，乡镇政府组织相关部门进行验收，实地检查农户是否按照批准面积、四至等要求使用宅基地，是否按照批准面积和规划要求建设住房，并出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。

## **第七章 农村宅基地管理和监督**

**第三十九条** 农业农村局、自然资源局对农村宅基地审批管理工作进行指导和监督。乡（镇）人民政府应当设立由党委或者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，负责宅基地审批管理日常工作。

乡（镇）人民政府应当充实工作力量，安排工作经费，保障宅基地审批管理工作有序开展。

**第四十条** 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、申请条件、审批程序、审批结果、投诉举报方式等信息。

**第四十一条** 乡（镇）人民政府应当建立宅基地动态巡查制度和村级宅基地协管员制度，做好日常管理、巡查工作，及时发现、制止违法违规行。

**第四十二条** 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。

**第四十三条** 县、乡(镇)人民政府及村级组织应当加强人民调解组织建设,负责辖区内宅基地纠纷调解工作。

**第四十四条** 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。

**第四十五条** 新增宅基地自批准之日起,两年内未建成或改变宅基地用途的,由村集体收回宅基地使用权,造成的经济损失由农户自行承担。

**第四十六条** 农户经批准建造住房时,不得随意改变房屋朝向、标高、层数和面积,不准超标建设,不准私搭乱建。否则,按违章建筑责令拆除,造成的经济损失由农户自行承担。

**第四十七条** 对工作人员在宅基地审批过程中弄虚作假、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊或违反法律法规和政策规定的,依法问责;对主管人员和责任人视情节轻重给予党纪或行政处分;涉嫌犯罪的,依法移送司法机关处理。

**第四十八条** 属于非法批准的农村宅基地,除对当事人作出处理外,要依法撤销批准文件、收回宅基地。造成村民经济损失的,相关单位及责任人依法承担相应的赔偿责任。

**第四十九条** 农村宅基地不能继承,农房可以依法继承。农

村宅基地所有权、宅基地使用权和房屋所有权相分离，宅基地所有权属于农民集体，宅基地使用权和房屋所有权属于农户。宅基地使用权人以户为单位，依法享有占有和使用宅基地的权利。在户内有成员死亡而农户存续的情况下，不发生宅基地继承问题。农户消亡时，权利主体不再存在，宅基地使用权灭失。同时，根据继承法的有关规定，被继承人的房屋作为其遗产由继承人继承。因房地无法分离，继承人继承房屋取得房屋所有权后，可以依法使用宅基地，但并不取得用益物权性质的宅基地使用权。

**第五十条** 进一步加强宅基地管理，对利用方式、经营产业、租赁期限、流转对象等进行规范，防止侵占耕地、大拆大建、违规开发，确保盘活利用的农村闲置宅基地和闲置住宅依法取得、权属清晰。要坚决守住法律和政策底线，不得违法收回农户合法取得的宅基地，不得违法违规买卖或变相买卖宅基地。

**第五十一条** 除全国人大常委会授权开展农民住房财产权抵押贷款试点的地区外，其它地方农村宅基地和农房不能抵押。

**第五十二条** 有下列情形之一的，村集体报经原批准用地的人民政府批准，可以收回宅基地使用权：(1)乡(镇)村公共设施和公益事业建设需要使用土地的，集体收回宅基地使用权，并对宅基地使用权人依规补偿；(2)不按照批准的用途使用宅基地的；(3)因撤销、迁移等原因而停止使用宅基地的；(4)空闲或房屋坍塌、拆除两年以上未恢复使用的宅基地，不再确定土地使用权。已经确定使用权的，由集体报经县级人民政府批准，注销其土地登记，集体收回宅

基地使用权；(5)非农业户口居民(含华侨)原在农村的宅基地，房屋产权没有变化的，可依法确定其集体建设用地使用权。房屋拆除后没有批准重建的，集体收回宅基地使用权；(6)在确定农村居民宅基地使用权时，其面积超过当地政府规定标准的，可在土地登记卡和权证内注明超过标准面积的数量。以后分户建房或现有房屋拆迁、改建、翻建或政府依法实施规划重新建设时，按当地政府规定的面积标准重新确定使用权，其超过部分由集体收回使用权；(7)地方政府规定的其他情形。

**第五十三条** 要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。严格控制整村撤并，规范实施程序，加强监督管理。严禁借流转之名违法违规圈占、买卖宅基地。

**第五十四条** 农村宅基地归农民集体所有，集体经济组织或村委会行使农村宅基地所有权。村级组织在乡镇政府的指导下，要健全完善本村宅基地民主管理办法，探索设立村级宅基地协管员，依法管好用好宅基地。在申请审批过程中，负责初步审核并全程参与落实“三到场”要求，重点参与乡镇政府组织的现场开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置；农户建房完工后，参与乡镇政府组织的验收环节，实地检查农户是否按照批准面积、四至等要求使用宅基地，是否按照批准面积和规划要求建设住房。加强农村宅基地日常巡查，及时发现和制止涉及宅基地的

各类违法违规行为，并将不听劝阻、拒不改正的情况及时向上级报告。

**第五十五条** 加强农村宅基地审批档案资料的建档管理工作，结合宅基地确权登记颁证工作，建立电子档案和信息管理系统，规范宅基地管理。

## **第八章 农村自建房管理**

**第五十六条** 对于建设工程投资额在 100 万元以上或者建筑面积在 500 平方米以上的自建房，在新建、重建、改扩建时，由各乡镇监督建设主体依法依规办理用地、规划、建设（施工图审查、施工许可、竣工验收）等环节审批手续，并汇总上报县住房和城乡建设局，由县住房和城乡建设局严格按照国家有关法律、法规和工程建设强制性标准实施监督管理。

**第五十七条** 对于建设工程投资额在 100 万元以下（含 100 万元）或者建筑面积在 500 平方米以下（含 500 平方米）的自建房（以下称限额以下小型工程），村民需选用现行使用的《宁夏抗震宜居农房设计方案图集》，或委托设计单位编制农村住宅设计方案，需由建筑施工总承包三级及以上企业资质的施工单位（或者由持有相关工种等级证合格证的乡村建设工匠组成的施工组织）进行建设。乡镇人民政府、村（社区）建立日常联动机制，加强对限额以下工程的管理，履行属地管理主体责任，完善相关制度和措施，加强对村民自建房安全质量现场指导和检查，督促



项目建设的各方主体从严从实履行质量安全主体责任。县住房和城乡建设部门加强对乡镇业务的指导及开展相关培训。

## **第九章 农村自建房质量安全监管**

**第五十八条** 实施“建筑施工领域质量安全监管一张表全流程管理”制度，落实日常检查巡查“五个必查”（即：资质必查、协议必查、承诺必查、现场必查、整改必查），将安全监管贯穿乡村建筑施工全过程。

**第五十九条** 村民（建设方）要切实履行自建房质量安全首要责任，加强对施工质量安全的过程控制和验收管理，严格执行有关工程建设标准。乡镇人民政府（经济发展办公室）要加强村民自建房质量安全全过程监管，对于符合政策要求的村民建房，在获得建房审批手续后，要定期进行现场指导和检查，填写《中宁县农村建筑施工安全监管情况记录表》（以下简称《记录表》，详见附件）。开工前，乡镇人民政府会同村（社区）对设计方、施工方、监理方资质或培训证明，明确审查意见，对建设方进行安全告知和教育，要求村民（建设方）出具一份安全协议、一份安全承诺书，督促施工方组织开工前安全教育培训；施工过程中，村（社区）日常巡查应每周不少于一次，对施工人员的安全行为进行提醒，并对发现的质量安全隐患进上报乡镇人民政府；乡镇人民政府会同村（社区）必须对施工现场至少进行3次（基础、主体、装饰装修）质量安全检查，重点检查施工现场安全生产条件，施

工机(器)械,临时用电、施工人员安全防护等,并填写《记录表》,对于发现的问题隐患督促落实整改,形成闭环。《记录表》一式两份,一份由村民(建设方)自行保管,一份由乡镇人民政府留存备查。

**第六十条** 限额以上工程建设方应严格按照相关法律、法规规定的要求,向县住房城乡建设主管部门申请办理施工许可证。属地乡镇人民政府需加强排查和检查,督促工程建设方依法办理施工许可手续。县级住房城乡建设主管部门依职责按照相关规定进行质量安全监管。

## 第十章 法律责任

**第六十一条** 农业农村部门负责农村宅基地改革和管理有关工作;自然资源部门负责土地等国土空间用途转用、不动产统一确权登记、拟订国土空间规划并监督实施等工作。具体工作中,村庄规划、土地利用年度计划、房地一体的宅基地使用权确权登记颁证等工作由自然资源部门负责,宅基地的管理、改革、利用、调查、监管等工作由农业农村部门负责。住房和城乡建设部门负责农村房屋示范图集中推广,指导乡镇加强对村民自建住房建设施工质量和安全的监督管理等。

**第六十二条** 《城乡规划法》第65条规定直接赋予乡、镇人民政府对于乡、村庄规划区内的违法建筑有直接拆除的权力。

**第六十三条** 强制拆除违法建筑必须严格遵守法定程序,具体程序如下:

（一）调查取证。首先，依照法律进行调查取证，乡、村规划区的由乡镇政府承担，一般调查人员不得低于两人，且在调查时需要主动出示执法证件并制作调查询问笔录。调查工作完成后，对房屋作出是否属于违法建筑的认定，将调查取证资料报县级规划部门审查指导，由乡政府对房屋作出是否属于违法建筑的认定。

（二）作出《责令限期拆除违法建筑决定书》，要求当事人在指 定期限内自行拆除违法建筑，在该决定书中告知当事人不自动履行的法律后果。必须书面通知，并告知当事人相关事实、理由和依据，以及享有的陈述申辩听证等权利。当事人对责令拆除决定不服的，应在十五日内提起诉讼。《土地管理法》第八十三条依照本法规定，责令限期拆除在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施的，建设单位或者个人必须立即停止施工，自行拆除；对继续施工的，作出处罚决定的机关有权制止。建设单位或者个人对责令限期拆除的行政处罚决定不服的，可以在接到责令限期拆除决定之日起十五日内，向人民法院起诉；期满不起诉又不自行拆除的，由作出处罚决定的机关依法申请人民法院强制执行，费用由违法者承担。

（三）催告。按照《中华人民共和国行政强制法》第三十五条规定在作出强制执行决定前进行催告，催告当事人履行义务，催告应以书面形式作出。并载明履行期限、履行方式、陈述申辩权涉及金钱给付的，明确金额。当事人收到催告书后有权进行陈

述和申辩。行政机关应当充分听取当事人的意见，对当事人提出的事实、理由和证据，应当记录、复核。当事人提出的事实、理由或证据成立的，行政机关应当采纳。

（四）强制拆除。按照《中华人民共和国行政强制法》第三十七条规定，催告后，当事人逾期仍不履行行政决定，且无正当理由的，行政机关可以做出书面《强制执行决定书》。载明当事人姓名、名称、地址，强制执行的理由和依据，方式和时间，申请复议和诉讼的途径和期限，行政机关名称、印章和日期等。对违法的建筑物、构筑物、设施等需要强制拆除的，应当由行政机关予以公告，限期当事人自行拆除。当事人在法定期限内不申请行政复议或者提起行政诉讼，又不拆除的，有行政强制权的行政机关可以依法强制拆除。第五十三条：当事人在法定期限内不申请行政复议或者提起行政诉讼，又不履行行政决定的，没有行政强制权的行政机关可以自期限届满之日（强制执行决定）起三个月内，向人民法院申请非诉行政强制执行，由人民法院进行非诉审查后进行强制拆除。

（五）注意事项。实施强制拆除时，应当通知当事人到场，对于建筑物内的物品，行政机关应当采用公证、见证等方式，进行清点造册、制作现场笔录、妥善保管并移交，制作移交笔录并由当事人签字确认如当事人拒绝签字，则邀请见证人进行见证，并全程录音录像作为证据保留，确保财产移交行为的合法性。如果行政机关未依法履行上述程序，造成当事人合法财产损失的，

则该强制拆除行为应予确认违法，对当事人由此遭受的损失承担赔偿责任。

**第六十四条** 按照属地管理原则和《中宁县乡镇赋权清单目录》的权力主体要求(行政处罚第 23 项明确：非法占用土地的处罚)，乡镇人民政府为法定行政权力主体。乡镇综合执法在日常巡查中发现违法行为时，要立刻制止并上报乡镇人民政府，乡镇人民政府依法履行监督管理职能，需联合执法时联合农业农村局、自然资源局依法开展地面建筑物的限期拆除。

## 第十一章 附 则

**第六十五条** 本《办法》不适用于中宁县城市规划区。

**第六十六条** 本办法由县农业农村局、自然资源局及住房和城乡建设局负责解释；若上级另有新规定，按新规定执行或补充本办法。

**第六十七条** 本办法自发布之日起施行。

- 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. 农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

## 7. 农村建筑施工质量安全监管情况记录表

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							
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 <sup>2</sup>	建筑面积	m <sup>2</sup>	权属证书号							
	现宅基地处置情况	1. 保留 ( m <sup>2</sup> ); 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 <sup>2</sup>		房基占地面积	m <sup>2</sup>							
	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____)										
情况	住房建筑面积	m <sup>2</sup>	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 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（夫妻关系存续期间，夫、妻及未成年子女之间无论公安户籍是否分户，在申请宅基地时认定为一户），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 3

## 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	m <sup>2</sup>	房基占地面积	m <sup>2</sup>	地址	性质：1. 原址翻建 2. 改扩建 3. 异地新建
	四至	东至：                                南至：				
		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 <sup>2</sup>	建筑层数	层	建筑高度	m <sup>2</sup>
自然资源部门意见	<p style="text-align: right;">(盖章)</p> <p style="text-align: right;">负责人：                                年 月 日</p>					
其他部门意见						
农业农村部门审查意见	<p style="text-align: right;">(盖章)</p> <p style="text-align: right;">负责人：                                年 月 日</p>					
乡镇政府审核批准意见	<p style="text-align: right;">(盖章)</p> <p style="text-align: right;">负责人：                                年 月 日</p>					



附件 4

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

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](http://www.mca.gov.cn)）执行；7-9 位数字表示街道（地区）办事处、镇、乡，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（区、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

## 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 <sup>2</sup>	实用宅基地面积	m <sup>2</sup>
批准房基占地面积	m <sup>2</sup>	实际房基占地面积	m <sup>2</sup>
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	农业农村部门意见:	自然资源部门意见:	
	经办人: _____ (盖章) _____ 年 月 日	经办人: _____ (盖章) _____ 年 月 日	
乡镇政府验收意见	负责人: _____ (盖章) _____ 年 月 日		
备注			

附件 7

## 农村建筑施工质量安全监管情况记录表（样表）

申请人		施工类型	<input type="checkbox"/> 村民自建房 <input type="checkbox"/> 限额以下小型工程			
村民建房地址		建设方名称及施工地址				
施工方单位		施工方主要负责人、安全员姓名		施工人数		
施工资质检查	村民自建房	施工方资质（培训证明）：				
	限额以下小型工程	设计方资质： 施工方资质（培训证明）： 监理方资质：				
审查意见 (由涉及到的相关机构审查)	乡镇人民政府（街道办事处）相关职能机构审查意见：					
开工前检查情况 (由涉及到的乡镇人民政府相关机构联合检查检查并签字)	有无进行安全告知和教育	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无	有无签订安全协议	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无	有无签订安全承诺书	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
	施工方安全教育培训情况		培训时间：	培训人员：		
			培训内容：			
	检查时间：		检查人员：			

<b>施工中安全监管情况</b> （由涉及到的乡镇人民政府相关机构负责派出人员检查并签字）	检查时间： 检查问题： 整改验收情况： 验收时间：	检查人员：   验收人员：	责任人签字：
	检查时间： 检查问题： 整改验收情况： 验收时间：	检查人员：   验收人员：	责任人签字：
	检查时间： 检查问题： 整改验收情况： 验收时间：	检查人员：   验收人员：	责任人签字：
<b>竣工后验收情况</b> （由乡镇人民政府相关管理机构组织）	验收情况：  验收时间： 验收单位及人员：		



