

西安市鄠邑区人民政府办公室文件

鄂政办发〔2024〕27 号

西安市鄠邑区人民政府办公室 关于印发《西安市鄠邑区农村宅基地审批管理 执法具体操作办法（试行）》的通知

各街道办事处，区人民政府各工作部门，各直属机构：

《西安市鄠邑区农村宅基地审批管理执法具体操作办法（试行）》，已经区政府同意，现印发给你们，请结合实际，认真抓好贯彻落实。

西安市鄠邑区人民政府办公室

2024 年 10 月 29 日

（此件公开发布）



西安市鄠邑区 农村宅基地审批管理执法具体操作办法（试行）

第一章 总则

第一条 为进一步加强全区农村宅基地审批管理，规范审批程序和用地建住宅行为，盘活农村闲置宅基地和闲置住宅，加大农村宅基地违法查处力度。根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《中华人民共和国城乡规划法》《陕西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《陕西省农业农村厅陕西省自然资源厅陕西省住房和城乡建设厅关于进一步加强农村宅基地和农民住宅建设管理的通知》《西安市人民政府办公厅关于印发农村宅基地审批管理执法具体操作办法（试行）的通知》（市政办发〔2023〕27号）等法律法规和文件精神，按照“疏堵结合、批罚并举”的工作思路，聚焦保障居住、管住乱建、盘活闲置，严守土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损3条底线，结合我区实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于鄠邑区农村宅基地审批，农村集体经济组织成员（以下简称“农村村民”）在村庄规划建设用地范围内的农村宅基地上住宅及附属设施的新建、改扩建和原址翻建（以下简称“村民建房”）的审批及其监督管理。

第三条 本办法所称宅基地，是指农村村民经依法批准，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。

第四条 农村宅基地依法属于村民集体所有，由村集体经济组织经营、管理；农村村民经依法批准享有宅基地使用权，同时负有保护、管理和合理利用宅基地的义务。

第五条 农村宅基地的管理和使用要严格落实耕地保护制度，遵循规划先行、一户一宅、集约节约、标准控制、依法审批等原则，坚持“土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损”三条底线。村民建房必须依法申请宅基地使用权，并按规定程序办理审批和登记手续。

第六条 农村村民建住宅应当遵守“八不准”相关规定，不准占用永久基本农田建房、不准强占多占耕地建房、不准买卖、流转耕地违法建房、不准在承包地上违法建房、不准巧立名目违法占用耕地建房、不准违反一户一宅规定占用耕地建房、不准非法出售占用耕地建的房屋、不准违法审批占用耕地建房。要以零容忍的态度，坚决守住耕地红线。

第二章 工作职责

第七条 区农业农村局负责农村宅基地改革和管理有关工作，指导宅基地分配、使用、流转、违法用地查处、闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作；组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查，定期将农民建房新增建设用地需求通报区资源规划分

局。

第八条 区资源规划分局负责国土空间规划、土地利用规划和规划许可等工作，在国土空间规划中统筹安排农村宅基地用地规模和布局，满足农户合理的宅基地需求，依法办理农用地转用审批、农村宅基地和房屋不动产登记等手续。

第九条 区住建局负责指导农村住宅建设，对农村住宅施工质量和安全进行监管，引导乡村建设风貌提升，编印并推广农村住房建设通用图集，开展村镇建设管理人员和乡村建筑工匠培训。

第十条 区交通、水务、秦保、供电等有关部门按照各自职责做好农村宅基地和农民建住宅管理有关工作。

第十一条 各街道办事处（景区管理局）对本辖区内农村宅基地及农民住宅建设管理工作负主责，负责组织村庄规划编制，合理安排宅基地用地，闲置宅基地和闲置住宅盘活利用管理，宅基地及建住宅审批，宅基地建住宅的施工监管、指导和服务，违法违规建住宅的制止和查处等。

村级组织要依法完善宅基地村民自治管理程序，强化村规民约的监督约束作用。具体负责本村宅基地及建住宅的申请核实、施工管理、宅基地用地调整、超占面积处置、退出处置、纠纷调解、宅基地违法用地的劝阻和报告及开展宅基地和闲置住宅盘活利用等工作。

第三章 宅基地规划管理和用途管制

第十二条 区资源规划分局指导各街道办事处（景区管理局）编制辖区内实用性村庄规划。统筹安排宅基地用地，改善农村村民居住环境和条件。农村村民建房应当符合国土空间规划和村庄规划，优先利用原有农村宅基地和村内空闲地，不占或少占耕地，禁止占用永久基本农田。禁止在洪涝灾害、地质灾害危险区内新建村民住宅。涉及占用土地利用现状用途为农用地和未利用地的，应当先行办理农用地转用审批手续。

第十三条 各街道办事处（景区管理局）在审批农村村民住宅用地时，村庄规划已批准的，要严格落实。村庄规划暂未批准的，要统筹考虑宅基地规模和布局，与未来规划做好衔接。村民在村庄规划区内选址建设住宅的，应依规核发乡村建设规划许可证；尚未编制村庄规划的，可按照用途管制规则和建设管控要求，核发乡村建设规划许可证，注明建设管控要求和约束条件，规范村民住宅建设行为。

城镇开发边界范围外，对于人均土地少、不能保障一户拥有一处农村宅基地的村，在充分尊重农民意愿的基础上，可以通过村庄整治、废旧宅基地腾退等方式，可以采取优先安排新增建设用地计划指标、增加宅基地空间，满足符合宅基地分配条件农户的建房需求，保障农村村民实现户有所居。城镇开发边界范围内，严格控制新增宅基地建设住宅，在充分尊重农民意愿的基础上，可以通过多种方式满足农村村民的居住需求。

第四章 宅基地申请条件

第十四条 宅基地申请必须以农户为单位，代表农户提出宅基地申请的农村村民应具有本集体经济组织成员资格。

第十五条 农村宅基地严格落实“一户一宅”法律规定，农村本村集体经济组织成员符合下列条件之一的，以户为单位申请宅基地：

（一）符合有关法律规定，因子女结婚等原因确需分户，而现有的宅基地面积低于标准的；

（二）因发生或为防御自然灾害、新农村建设、规划调整需要搬迁的；

（三）因国家建设、公共设施和公益事业建设占用原宅基地，按规定应予宅基地安置的；

（四）符合政策规定迁入村集体经济组织落户为正式成员且在原籍没有宅基地的；

（五）法律法规规定的其他情形。

第十六条 农村集体经济组织或村民委员会应当保证至少有一个子女与其父母共同占用一处宅基地。夫妻双方属于不同的农村集体经济组织成员的，应当结合实际生活居住情况，按照村规民约或当地风俗习惯，在其中一方所在集体申请宅基地。

第五章 宅基地及住宅建设审批条件

第十七条 农村宅基地新增用地实行计划管理。各街道办事处（景区管理局）于每年11月底前向区农业农村局报送下一年度的新增宅基地用地计划，区农业农村局汇总后报区资源规划分

局，区政府审核同意后报市资源规划局、市农业农村局审查。审查通过后，由市资源规划局汇总全市农村村民住宅新增建设用地需求，报市政府审核同意后，上报省自然资源厅和省农业农村厅。宅基地用地指标专项用于农村村民住宅建设，不得截留、挤占和挪用。各街道办事处（景区管理局）审批村民新增宅基地申请时，应当符合区级下达的宅基地年度用地计划指标。区财政局将农村村民占用农用地和未利用地建住宅时，办理农用地转用审批手续涉及的耕地开垦费列入本级年度财政预算，足额予以保障。

第十八条 农村宅基地审批必须符合一户一宅，宅基地审批面积参照以下标准：

（一）《西安市秦岭生态环境保护规划》确定的秦岭生态保护区范围内，农村宅基地面积不超过267平方米（四分）。

（二）除秦岭生态保护区范围外，鄠邑区其他区域每户不超过133平方米（二分）。

秦岭生态环境保护区域内宅基地审批和村民住宅建设应符合《省市秦岭生态环境保护条例》、《省市秦岭生态环境保护规划》及相关法律法规要求。核心保护区内和重点保护区内村庄不再审批新增宅基地。核心保护区被认定危房的，由村集体向所在街道办事处（景区管理局）提出申请，经研究同意后，可进行房屋修缮，禁止扩建、新建。重点保护区村庄内被认定为D级危房的原住居民住房，在符合相关规定的前提下，由所在街道办事处（景区管理局）批准后，可进行原址翻建，但层数应控制在2层

以下（含2层），屋顶檐口至地面高度控制在6.6米以内，坡屋顶应从檐口起坡，坡顶不超过2.5米。一般保护区和建设控制地带内村民自建住宅层数应控制在3层以下（含3层）。

第十九条 经批准易地建造住宅的，在申请新建住宅前需签订原宅基地退出协议，在新住宅建成后3个月内自行拆除原宅基地上的建筑物、构筑物和其他附着物，并将原宅基地交还村集体，如原宅基地已办理过登记，需在区不动产登记机构办理注销登记。

第二十条 妥善处置宅基地面积超标和一户多宅等历史遗留问题。对由于历史等其他原因超过本村户均宅基地面积且超过法定宅基地标准的旧宅基地，按照“尊重历史、兼顾现实、依法依规”的原则，按照实际面积进行确权登记，待以后分户建房或现有房屋拆迁、改建、翻建、政府依法实施规划重新建设时，按法律和有关政策规定作出处理。对历史形成的一户多宅问题，按照“尊重历史、兼顾现实、依法依规”的原则，在农村宅基地确权颁证的基础上，探索实行有偿使用，按法律和有关政策规定分类进行认定和处置。

第二十一条 凡有下列情形之一的，不符合宅基地审批条件，不予批准宅基地：

- （一）不符合“一户一宅”或宅基地用地限额规定的；
- （二）申请异址新建住宅但未签订退出原宅基地协议的；
- （三）将宅基地使用权赠与、转让他人，或将地上房屋出卖、

出租、赠与他人，再申请宅基地的；

（四）不符合区级、街道国土空间规划、村庄规划的；

（五）不符合分户申请宅基地条件的；

（六）原有宅基地及住宅被征收，已依法进行补偿安置的；

（七）涉嫌违法违规建设住宅，尚处于处理过程中的。

第六章 农村宅基地和住宅建设审批程序

第二十二条 农村村民申请和取得宅基地使用权建房的审批手续由各街道办事处（景区管理局）审核批准，按“农户申请、村级审查、街道审批”的法定程序办理审批手续：

（一）农户申请。符合申请条件的农村村民建房时，以户为单位向所在村民小组提出申请，提交户口簿、身份证等家庭户籍证明相关材料，并提交《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》（附件1）和《农村宅基地使用承诺书》（附件2），申请要载明申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积等内容和房屋设计图。涉及建新拆旧的，需签订退出原宅基地协议。

（二）村组审查公示。村民小组在收到申请后5个工作日内，提交农村集体经济组织小组成员（代表）会议讨论，并将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和建筑面积等情况在本集体经济组织范围内公示，公示期不少于7个自然日。公示有异议的，由本村集体经济组织进行调查，经调查异议成立的，撤销或修改宅基地分配方案和建房（规划许可）方案，再进行公示；异议不成立的，按程序上报审查。

（三）村级组织审查。公示无异议或异议不成立的，村民小组将农户申请、农村集体经济组织本小组成员（代表）会议记录、公示情况等材料交村级集体经济组织（以下简称“村级组织”）审查。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，审查时限5个工作日。

（四）报送资料。经审查符合申请宅基地条件的，由村级组织在《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所在街道办事处（景区管理局）。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，公示期不少于7个自然日，公示无异议的，由村级组织签署意见，报送所在街道办事处（景区管理局）。

（五）街道办事处受理。各街道办事处（景区管理局）要建立“一个窗口对外受理、多机构内部联动运行”的农村宅基地用地建房联审联办制度，公布办理流程和申请要件，印制办事指南，方便群众办事。窗口受理后，即日转交所在街道办事处（景区管理局）相关科室。

（六）联审。各街道办事处（景区管理局）内部承担农业农村、住房建设、资源规划等工作职能的相关机构在15个工作日内完成现场勘查等联审工作。各街道办事处（景区管理局）农业农

村机构主要负责审查申请人是否符合申请条件、拟用地是否符合宅基地合理布局要求和面积标准、宅基地和建房（规划许可）申请是否经过村组审核公示。各街道办事处（景区管理局）资源规划机构审查用地建房是否符合国土空间规划、用途管制的要求，涉及占用农用地的，应审查是否已办理农用地转用审批手续。各街道办事处（景区管理局）住房建设机构审查村民住宅设计是否符合施工安全规定，设计风貌和建筑风格是否与乡村环境相协调等。完成审查后各联审机构在《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》（附件3）中签署意见，报所在街道办事处（景区管理局）审批。涉及秦保、交通、公安、水务、电力等部门的，各街道办事处（景区管理局）要及时征求有关部门意见。

（七）审核批准。各街道办事处（景区管理局）根据各部门联审结果，对农民宅基地申请进行审批，符合要求的，应当自联审合格之日起，10个工作日内予以批准，核发《乡村建设规划许可证》（附件4），一并发放《农村宅基地批准书》（附件5），并将审批结果在申请人所在集体经济组织范围内进行公告，公告期不少于5个工作日。

（八）备案。各街道办事处（景区管理局）要建立宅基地用地建房审批管理台账，有关资料归档留存，并于每月10日前将审批情况报区农业农村局、区资源规划分局、区住建局备案。

在村庄规划范围内使用原有宅基地进行改建、扩建、翻建住宅的，在不超出规定宅基地审批面积、符合住宅设计要求的，各

街道办事处（景区管理局）可依据本办法进行审批。

第七章 住宅建设管理

第二十三条 村民建房需按规定申请取得《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》。村民建房应在承诺期限及《乡村建设规划许可证》与《农村宅基地批准书》有效期内完成。

第二十四条 区住建局负责督促指导各街道办事处（景区管理局）加强对村民住宅设计、施工的技术指导和服务：

- （一）制定符合本地实际的村民住宅技术规范；
- （二）无偿向村民推荐设施完善、功能齐全、布局合理、造型多样、体现地域和民俗特色、符合不同经济水平村民需要的住宅设计图；
- （三）定期对村镇建筑队伍和个体工匠进行技术培训；
- （四）向村民普及住宅建设技术和质量安全知识。

第二十五条 各街道办事处（景区管理局）应当加强村民住宅建设的监督管理，建立巡查报告制度，定期巡查村民住宅建设情况，发现违法建设行为应当制止。

第二十六条 村民住宅建设的质量安全应当由设计单位、施工单位分别对设计、施工的质量和安全生产负责。由村民自行组织施工的，村民个人应当对工程质量和施工安全负责。

第二十七条 村民建设跨度超过九米或者两层以上（不含两层）的房屋，应当由具有相应资质的单位进行设计，也可选用建设行政主管部门认可的通用设计或标准设计。

承接前款所列工程的施工单位应当具有相应的资质。

第二十八条 村民建房应当严格按照批准面积和建房标准建设，层数控制在3层以下（含3层），屋顶檐口至地面高度控制在10米以内，坡屋顶的应从檐口起坡，坡顶不超过2.5米。

第二十九条 各街道办事处（景区管理局）要在宅基地申请审查、丈量批放、基础完成、房屋建成后到场查看查验，明确办事流程、加强监管服务、完善过程记录。

（一）经批准用地建房的农户，应当在开工前向街道办事处（景区管理局）申请现场划定宅基地用地范围。街道办事处（景区管理局）在收到申请10个工作日内会同村组管理人员按照批准的面积、规划位置和现场勘查情况，划定用地方位四至，确定建房位置，明确建设时间，并做好现场工作记录。经批准用地建房的农户，自申请批准之日起，原则上1年内完成建房，不得超过2年。确需延迟完工的，应当在《农村宅基地批准书》期限届满30日前向街道办事处（景区管理局）申请延期，延期不得超过6个月。逾期未申请延期或申请未获批准的，《农村宅基地批准书》自期限届满之日起自行失效。

（二）村民住宅建成后向街道办事处（景区管理局）申请竣工验收，街道办事处（景区管理局）在收到申请5个工作日内组织相关机构进行验收，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》（附件6），街

街道办事处（景区管理局）建档并向区级农业农村、资源规划住房建设等部门备案《农村宅基地审批流程示意图》（附件7）。

第三十条 经所在街道办事处（景区管理局）批准后的宅基地，两年内必须开展建设，未开展建设或未按照规定用途使用宅基地的，由村级组织报请街道办事处（景区管理局）无偿收回宅基地使用权。

第三十一条 村民异址新建、原址翻建和改扩建的住宅，通过街道办事处（景区管理局）验收后，应及时向区不动产登记机构申请办理不动产登记。涉及易地新建住宅的，须按照一户一宅原则，在新宅建成后3个月内自行对旧宅进行拆除，原宅基地依法收回后由农村集体经济组织统一安排使用。在通过验收并拆除旧房，将原有宅基地交还村集体后，方可向不动产登记部门申请办理不动产登记。

第三十二条 鼓励农村集体经济组织及其成员可以通过自主经营、合作经营、委托经营等多种方式盘活农村闲置宅基地和闲置住宅，但不得改变宅基地集体所有权性质，不得损害农村村民的宅基地和住宅合法权益。利用闲置宅基地及住宅开展经营性活动的，房屋所有权人或经营人应在开业前委托专业机构进行房屋安全鉴定，并报所在街道办事处（景区管理局）备案，并应当符合规划、环保、消防、安全等有关法律政策要求。

第三十三条 闲置宅基地及闲置农房出租的，出租人和承租人应依法订立租赁合同，明确双方权利义务，约定租赁期限、用途、

租金及支付方式等内容。租赁合同期限不得超过二十年。

第三十四条 经本集体经济组织同意,农户可以在本集体经济组织内部转让其依法取得的宅基地使用权,但受让人应当符合宅基地申请条件。

第三十五条 鼓励引导集体经济组织按照依法、自愿、有偿的原则,对空闲宅基地在本集体经济组织内部进行调剂使用。农村村民宅基地使用权依法进行转让的,须办理宅基地使用权变更和登记手续。

第三十六条 经本集体经济组织同意,农村村民在本集体经济组织内部可以互换依法取得的宅基地和住宅,宅基地使用权和农房及其附属设施需一并处分。

第三十七条 允许进城落户的农村村民依法自愿有偿退出整体或部分宅基地,但不得以退出宅基地使用权作为农民进城落户的条件。退出的宅基地优先用于满足本集体经济组织成员的建房需求。

第八章 矛盾纠纷化解途径

第三十八条 农村宅基地纠纷,由当事人协商解决,也可通过人民调解解决,在村集体经济组织的主持下,以国家有关法律、法规规章、政策和社会公德为依据,对纠纷当事人进行说服教育、规劝疏导,本着相互谅解、平等协商的原则,自愿达成协议。协商不成的,对于资格权类纠纷,由区级农业农村部门负责调处,所在街道办事处(景区管理局)予以配合;对于权属登记类纠纷,

由街道办事处（景区管理局）予以受理和处理，区级资源规划不动产登记部门根据处理情况进行登记；对于申请审批类纠纷，由所在街道办事处（景区管理局）负责调处。

当事人对处理决定不服的，可以自接到处理决定之日起三十日内向人民法院起诉。

在宅基地权属争议解决前，任何一方不得改变土地利用现状。

第九章 日常监管和动态巡查

第三十九条 各街道办事处（景区管理局）应当加强对村民宅基地申请、审批、建设、使用的全程监管，建立完善日常动态巡查监管工作制度和巡查问题台账工作制度。建立街道、村两级动态巡查及报告制度，加强农村宅基地日常监管，定期开展宅基地巡查，及时发现、制止和依法查处各类违法违规占地建房行为，对执法过程中遇到的困难要及时报告。街道办事处（景区管理局）应设立投诉举报电话和受理机构，并向社会公开。

第四十条 农村集体经济组织应加强对农村村民建房的管理和服务，做好宅基地分配、调换、信息公示、建设管理，以及政策法规宣传、纠纷调处等工作。农村集体经济组织应当履行宅基地所有权人职责，规范管理和合理利用宅基地，设立村级宅基地协管员制度，将宅基地纳入网格化管理，及时发现、制止各类违法违规占地建房行为，并及时向所在街道办事处（景区管理局）报告。

村民委员会在街道办事处（景区管理局）指导下制定含有农村村民建房自治管理内容的村规民约，监督指导村民依法依规实施建房。

第四十一条 有下列情况之一的，农村集体经济组织、村民小组可以向街道办事处（景区管理局）申请收回宅基地使用权：

- （一）为实施村庄和集体建设规划，需要调整宅基地的；
- （二）为街村公共设施和公益事业建设，需要调整宅基地的；
- （三）宅基地依法批准并划定后，超过两年未建房的；
- （四）因撤销、迁移等原因不再使用和已失去居住使用价值的房屋占用宅基地的；

（五）空闲或房屋坍塌、拆除两年以上未恢复使用的宅基地，不确定土地使用权；已经确定使用权的，由集体报经区人民政府批准，注销其土地登记，土地由集体收回。依照《确定土地所有权和使用权的若干规定》收回宅基地使用权的，对土地使用权人在宅基地上的合法房屋及附属物应给予适当补偿。

第十章 违法查处

第四十二条 执法工作职责分工。

（一）根据《西安市鄠邑区人民政府关于将部分行政执法权下放至街道办事处行使的通知》（鄠政发〔2024〕13号），“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处罚”已下放街道办事处。

（二）区资源规划部门配合各街道办事处开展农村宅基地违法查处工作，提供执法取证过程中需要的土地地类和规划认定的有关资料。

（三）各街道办事处执法大队具体负责辖区内农村村民住宅违法建设的查处工作，及时制止、纠正违法行为。景区管理局违法查处按照原渠道进行（由区农业农村局负责）。

（四）违反本办法第二十七条规定，按照《西安市村镇建设条例》第四十八条、第四十九条的规定，由区住建局依法查处。

（五）违反本办法第三十一条规定，新宅建成后逾期不拆除旧宅还原宅基地的，由所在街道办事处执法大队依法予以处理。应拆未拆的应严格管理、拆除到位。

第四十三条 执法流程。执法工作根据《农村宅基地执法流程图》（附件8）要求，按照核查与立案、调查取证、违法事实认定、告知、听证、重大执法决定法制审核、集体讨论、作出处罚决定、送达和执行、移送、结案、案卷归档等流程进行。

第十一章 附则

第四十四条 本办法由区农业农村局、区住建局、区秦保局、区资源规划分局按照各自职责负责解释。

第四十五条 本办法自印发之日起施行，《西安市鄠邑区人民政府办公室关于印发〈西安市鄠邑区农村宅基地审批和村民住宅建设管理办法（试行）〉的通知》（鄠政办发〔2021〕61号）同时废止。

- 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. 农村宅基地审批流程示意图
8. 农村宅基地执法流程图

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							
	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							
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，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，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_____日内拆除旧房，原有宅基地交由农村集体经济组织安排使用。

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：

年 月 日

附件 3

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	家庭住址		申请理由	
拟批准宅基地 及建房 情况	宅基地面积	m²	房基占地 面积	m²	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、其它）					
	住房建筑 面积	m²	建筑层数及高度		层 米	外观风貌	
街道资源规划相关科 室审查意见	（盖章） 负责人： 年 月 日						
街道农业农村相关科 室审查意见	（盖章） 负责人： 年 月 日						
街道住房建设相关科 室审查意见	（盖章） 负责人： 年 月 日						
街道其他相关科室审 查意见	（盖章） 负责人： 年 月 日						
街办审核批准意见	（盖章） 负责人： 年 月 日						

宅基地坐落位置图			
	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

xx 街字第 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，在街道、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。

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	

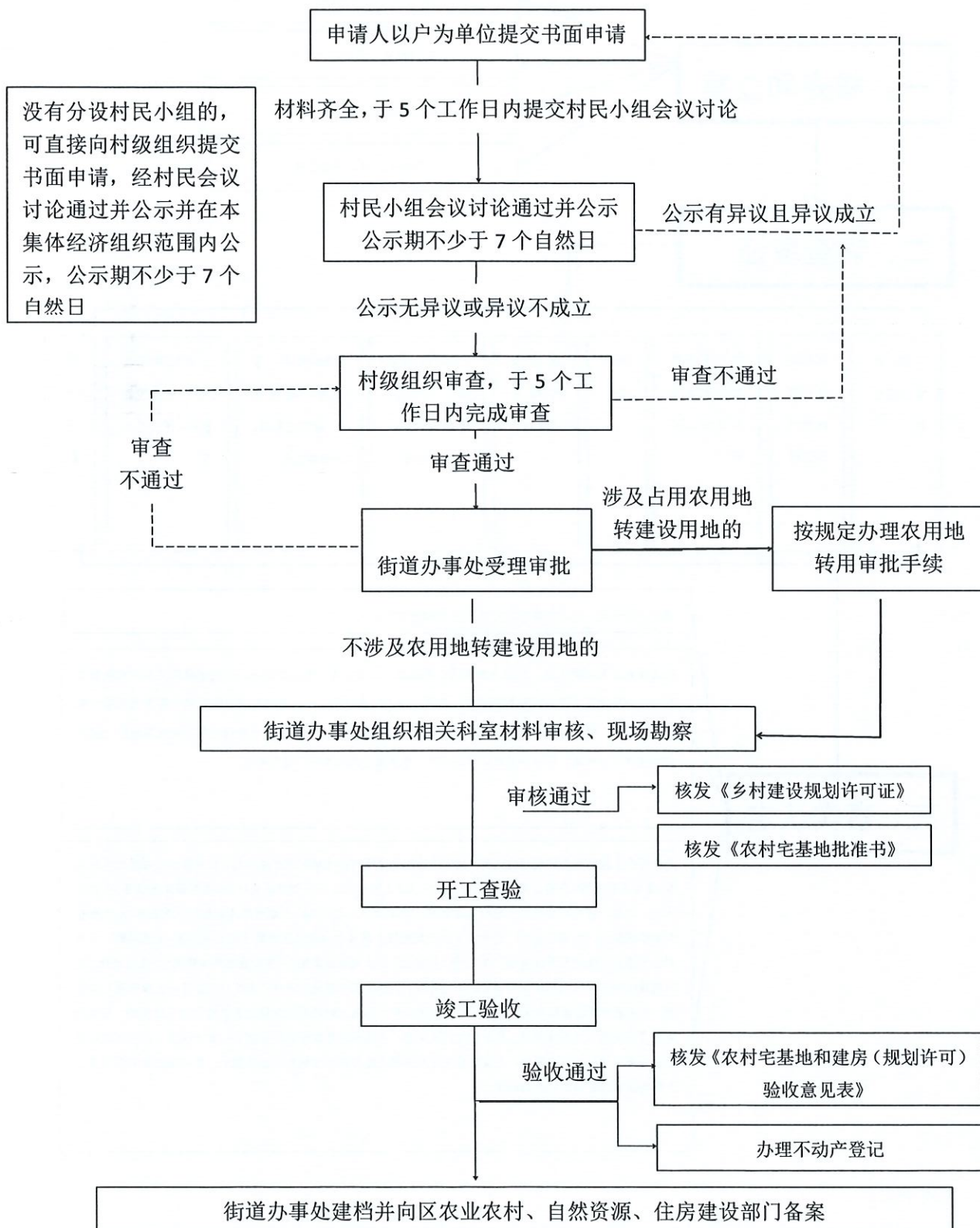
附件 6

农村宅基地和建房（规划许可）验收 意见表

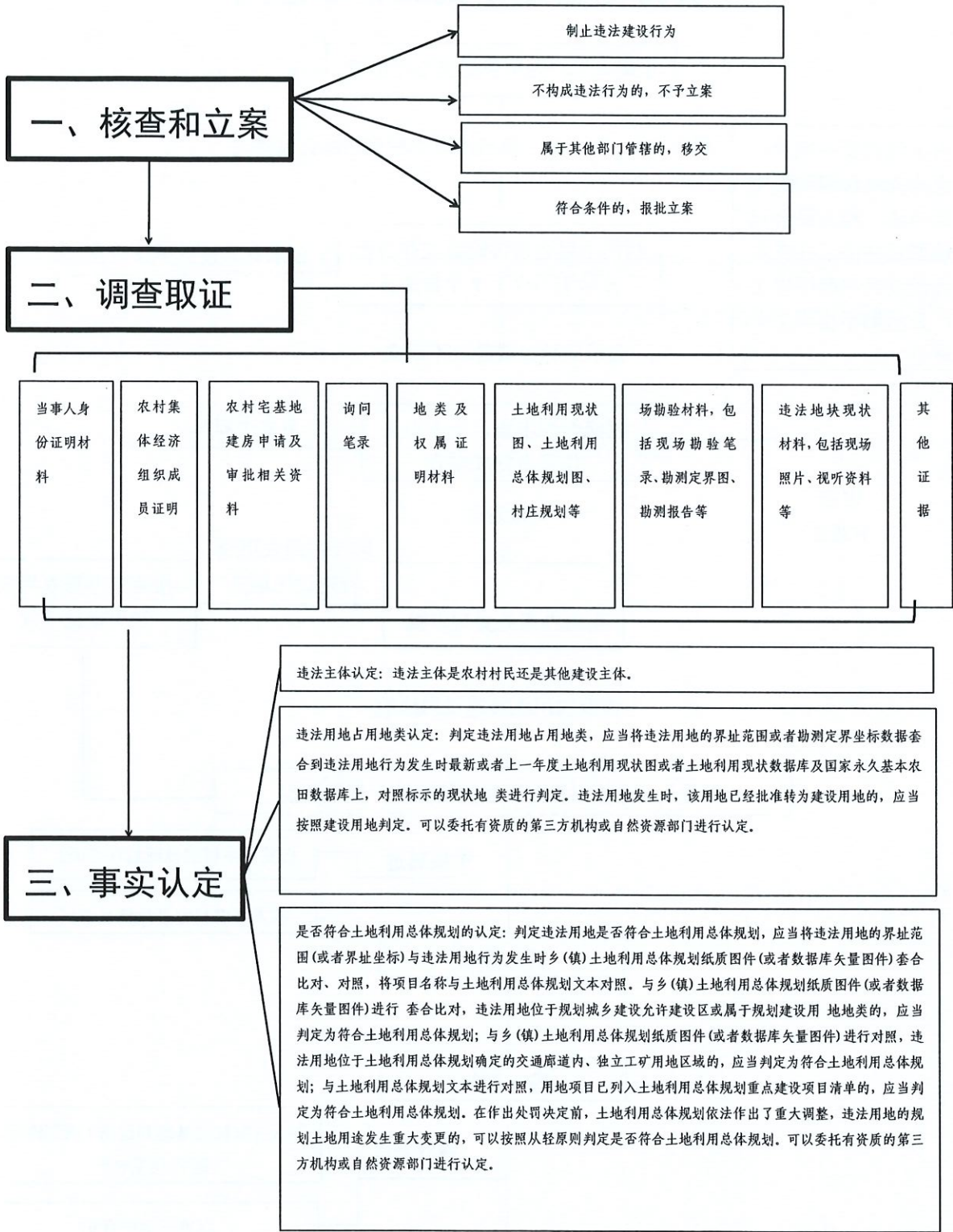
申请户主		身份证号		
乡村建设规划许可证号				
农村宅基地批准书号				
开工日期		竣工日期		
批准宅基地面积	m ²	实用宅基地面积	m ²	
批准房基占地面积	m ²	实际房基占地面积	m ²	
批建层数/高度	层/ 米	竣工层数/高度	层/ 米	
拆旧退还宅基地情况	1.不属于 2.属于，已落实 3.属于，尚未落实			
竣工平面 简图(标注 长宽及四至)	经办人:			
验收科室 意见	街道农业农村相关 科室意见: (盖章) 经办人: 年 月 日	街道资源规划相关科 室意见: (盖章) 经办人: 年 月 日	街道住房建设相关 科室意见: (盖章) 经办人: 年 月 日	街道其他相关科室 意见: (盖章) 经办人: 年 月 日
街办验收 意见	(盖章) 负责人: 年 月 日			

附件 7

农村宅基地审批流程图



农村宅基地执法流程图



(续下页)

(接上页)

四、告知

调查取证结束后,执法人员提出处理意见,经负责人审批同意,制作《行政处罚事先告知书》送达当事人,告知当事人拟作出行政处罚内容及事实、理由、依据,并告知当事人依法享有的陈述、申辩、要求听证等权利。并告知当事人可以在收到告知书之日起三日内进行陈述、申辩。符合听证条件的,应当告知当事人可以在收到告知书之日起五日内提出听证申请。当事人无正当理由逾期提出陈述、申辩或者听证申请的,视为放弃上述权利。

五、听证

当事人要求听证的,应当按照《行政处罚法》有关规定组织听证。

六、重大执法决定法制审核

有下列情形之一的,在执法部门负责人作出行政处罚决定前,应当进行法制审核;未经法制审核或者审核未通过的,执法部门不得作出决定:(1)涉及重大公共利益的;(2)直接关系当事人或者第三人重大权益,经过听证程序的;(3)案件情况疑难复杂、涉及多个法律关系的;(4)法律、法规规定应当进行法制审核的其他情形。法制审核工作由执法部门法制机构负责;未设置法制机构的,由执法部门确定的承担法制审核工作的其他机构或者专门人员负责。案件查办人员不得同时作为该案件的法制审核人员。执法部门中初次从事法制审核的人员,应当通过国家统一法律职业资格考试取得法律职业资格。

七、集体讨论

有下列情形之一的,应当由执法部门负责人集体讨论决定:(1)符合的听证条件,且申请人申请听证的案件;(2)案情复杂或者有较大社会影响的案件;(3)有重大违法行为需要给予较重行政处罚的案件;(4)执法部门负责人认为应当提交集体讨论的其他案件。

八、做出处罚决定

案件经法制审核及集体讨论后,执法人员应当填写《行政处罚决定审批表》,报执法部门负责人审查,根据不同情况,分别作出如下处理决定:(1)确有应当予以行政处罚的违法行为的,根据情节轻重及具体情况,作出行政处罚决定;(2)不属于本部门管辖的,移送有管辖权的机关,予以结案;(3)因不可抗力终止调查的,予以结案;(4)违法事实不成立的,不予行政处罚;(5)依法需要追究当事人及有关责任人党纪政务责任的,移送纪检监察、任免机关;(6)涉嫌犯罪,依法需要追究刑事责任的,移送公安、监察机关。当事人拒不履行处罚决定的,执法部门应《行政强制法》有关规定申请人民法院强制执行。

九、送达和执行

作出行政处罚决定后,执法人员应制作《行政处罚决定书》并按照《行政处罚法》有关规定送达当事人。当事人拒不履行处罚决定的,执法部门应《行政强制法》有关规定申请人民法院强制执行。

十、移送

执法部门依法查处违法行为过程中,发现单位或者个人违法行为涉嫌犯罪的,应当依照《行政执法机关移送涉嫌犯罪案件的规定》及时将案件移送公安机关。执法部门依法查处违法行为过程中,发现下列问题线索,应当及时移送纪检监察机关:(1)党员涉嫌违犯党纪,依照《中国共产党纪律处分条例》《中国共产党纪律检查机关监督执纪工作规则》等有关规定,应当由纪检监察机关处置的;(2)监察对象涉嫌职务违法,有违法批准、占用土地、违法低价出让国有土地使用权等行为,依照《中华人民共和国监察法》和政务处分有关规定,应当由监察机关调查处置的;(3)监察对象涉嫌职务犯罪,有违法批准、占用土地、违法低价出让国有土地使用权以及其他贪污贿赂、渎职等行为,依照《中华人民共和国监察法》《中华人民共和国刑法》以及监察机关管辖的有关规定,应当由监察机关调查处置的。党员和监察对象存在其他违法犯罪问题,依照《中国共产党纪律处分条例》《中华人民共和国监察法》和政务处分有关规定,应当由纪检监察机关给予党纪处分、政务处分的,参照对涉嫌违法犯罪党员作出纪律处分工作的有关规定及时向纪检监察机关通报,并提供相关材料。

十一、结案

符合下列条件之一的,可以结案:(1)行政处罚决定由当事人履行完毕的;(2)依法申请人民法院强制执行行政处罚决定,人民法院依法受理的;(3)不予行政处罚等无须执行的;(4)行政处罚决定被依法撤销的;(5)认为可以结案的其他情形。

十二、案卷归档

执法人员应当将办案过程中形成的全部材料及时整理装订成卷,并按照要求归档。

抄送：区委各部门，区纪委监委，区人武部，各人民团体。

区人大常委会办公室，区政协办公室，区法院，区检察院。

西安市鄠邑区人民政府办公室

2024年10月29日印发