

目 录

一、受理范围	1
二、受理对象	1
三、办理依据	1
四、实施机构	2
五、许可人员	2
六、许可条件	2
七、办理时限	3
八、许可收费	3
九、许可证件	3
十、许可办理	3
十一、事中事后监管	7
十二、绥宁县农村宅基地审批档案	7
绥宁县农村宅基地审批档案（封面）	9
附件 1 绥宁县农村宅基地批准书编号规则	10
附件 2 绥宁县农村宅基地和村民建房申请	11
附件 3 绥宁县农村村民建房评议表	12
附件 4 绥宁县农村宅基地和村民建房公示	14
附件 5 绥宁县农村宅基地和村民建房公示结果意见表	15
附件 6 绥宁县农村宅基地和建房（规划许可）申请表	17
附件 7 绥宁县农村宅基地使用承诺书	18
附件 8 绥宁县农村宅基地和农民建房现场踏勘审查表	19
附件 9 农用地转用办理情况	21
附件 10 绥宁县农村宅基地和建房（规划许可）审批表	22
附件 11 乡村建设规划许可证	24
附件 12 农村宅基地批准书	25
附件 13 绥宁县农村宅基地和村民建房放样确认记录表	26
附件 14 绥宁县农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表	28
附件 15 绥宁县农村宅基地和村民建房承诺履行查验单	30

农村村民宅基地审批与管理 工作手册

根据县委、县人民政府的工作部署，为顺利推进我县农村住宅审批和住房建设管理工作，真正实现审批管理重心下移，提高政策的可行性和可操作性，确保农村宅基地审批住房建设管理工作顺利开展，结合我县实际，进一步规范程序，并完善相关内容，形成本工作手册。

一、受理范围

农村村民宅基地许可申请。

二、适用对象

农村村民宅基地用地。

三、办理依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》第六十二条规定，农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地的面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。农村村民建住房，应当符合乡（镇）土地利用总体规划，并尽量使用原有的宅基地和村内空闲地。农村村民住宅用地，由乡（镇）人民政府审核批准；其中，涉及占用农用地的，依照本法第四十四条的规定办理审批手续。农村村民出卖、出租住房后，再申请宅基地的，不予批准。

2. 根据《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第四十四条规定，农村村民每户宅基地面积标准涉及占用耕地的，最高不超过一百三十平方米；使用耕地以外其他土地的，

最高不超过一百八十平方米；全部使用村内空闲地和原有宅基地的，最高不超过二百一十平方米。农村村民异地新建住宅，应当与乡（镇）人民政府签订协议，按照承诺建新拆旧，乡（镇）人民政府、村民委员会或者农村集体经济组织应当进行监督。逾期不拆除的，由乡（镇）人民政府依法处理。

四、实施机构

各乡镇人民政府。

五、许可人员

乡镇农村宅基地联审联办领导小组工作人员。

六、许可条件

（一）禁止建房区域：

1. 永久基本农田；2 饮用水一级保护区；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。

（二）符合下列条件之一的村民，可以申请建房。

1. 具备分户条件，确需另立户建设住宅的；2. 现有住房属于危旧房需要拆除重建的；3. 原有住房因灾毁需要重建的；4. 因国家、集体建设需要迁建或者按政策实行移民搬迁的；5. 法律、法规、规章规定的其他情形。

（三）有下列情形之一的，不予批准。

1. 不是本集体经济组织成员的；2. 不符合村庄规划的；3. 不符合一户一宅规定的；4. 原有住房出卖、出租、赠与他人或者改作生产经营用途的；5. 所申请的宅基地存在权属争议的；6.

法律、法规、规章规定的其他不予批准的情形。

严禁城镇非农业户口居民个人私自向(社区)村民委员会或村民小组购地建房。

七、办理时限

乡镇初审和现场踏勘时限:5 个工作日(一到场)。

乡镇定桩放线:5 个工作日(二到场)。

乡镇竣工验收:5 个工作日(三到场)。

注:农转用及补件等时限不计算在内。

八、许可收费

不收取。

九、许可证件

乡镇人民政府颁发《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》。

十、许可办理

(一) 申请

1. **提出申请:**符合宅基地申请条件的农户,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(附件 2)。

2. **讨论及公示:**村民小组收到申请后,应当及时召开村民小组会议进行评议(附件 3),评议通过后将申请理由、拟用地理位置和面积、拟建房层高和面积等情况在本小组范围内公示(附件 4)。公示期限为 7 天,公示无异议或异议不成立的,村民小组将农户申请、绥宁县农村村民建房评议表、农村宅基地

地和村民建房公示结果意见（附件 5）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。

3、审查和填表：村级组织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。审查通过的，指导农户填写《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》（附件 6）和《农村宅基地使用承诺书》（附件 7）。

4. 报送：审查通过的，由村级组织在《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》（附件 6）签署意见，按绥宁县农村宅基地审批档案中附件 2-附件 6 规范填写作为申请档案上报乡镇农村宅基地联审联办“一站式”窗口审核后由乡镇农村宅基地联审联办办公室统一办理。

（二）受理

5. 窗口受理及地址：各乡镇政务服务中心农村宅基地联审联办窗口，联系电话：

乡镇名称	联系电话	乡镇名称	联系电话
东山乡	7550001	红岩镇	7760052
乐安铺乡	7580402	李熙桥镇	7740023
寨市乡	7500160	武阳镇	7700359
鹅公岭	7560058	唐家坊镇	7730606
长铺镇	7611618	黄土矿镇	7770313
长铺子乡	7603045	瓦屋塘镇	7790008
麻糖乡	7670270	金屋塘镇	7780317
河口乡	7680010	水口乡	7720049
关峡乡	7520024		

6. 部门联审。乡镇人民政府受理农村村民宅基地和建房（规划许可）申请后，应在 5 个工作日内，组织联审联办办公室工作人员进行初审和现场踏勘审查（一到场）（附件 8），涉及农转用手续必须先办理农转用，并将办理情况归档（附件 9），同时出具土地利用现状图。对申请材料符合要求的，准予受理，并填写《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》（附件 10）。审查未通过，出具告知书。

（三）审批

7. 乡镇审批。乡镇人民政府根据农村宅基地联审联办办公室联审结果，对农村村民宅基地申请进行审批。不涉及农用地转用，经审核认为宅基地申请和用地审批符合条件、报送材料完备的，应当自联审合格之日起，在 5 个工作日内予以批准，发放《乡村建设规划许可证》（附件 11）和《农村宅基地批准书》（附件 12），有效期 2 年。

经联审不符合宅基地和用地审批申请条件的，乡镇人民政府应当在 3 个工作日内依法答复申请人，并说明理由；属报送材料不完备的，应在 3 个工作日内一次性告知申请人需要补正的材料和相关要求。

8. 发证和备案：乡镇人民政府颁发《乡村建设规划许可证》及《农村宅基地批准书》，并及时报县农业农村水利局、县自然资源局、县住房和城乡建设局等审批涉及相关职能的单位备案。

（四）建房管理

9. 定桩放线：乡镇人民政府颁发农村宅基地批准书和规划后5个工作日内组织乡镇联审联办办公室相关人员进行定桩放线（二到场）（附件13）。

10. 建设中监管：乡镇人民政府组织相关机构、单位和村级组织对村民建房进行全过程监管。

11. 竣工验收：农户建房竣工后，建房人员向乡镇人民政府联审联办“一站式”服务窗口申请竣工验收。乡镇人民政府组织联审联办办公室进行竣工验收（三到场）（附件14），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14）。验收未通过，提出整改意见或移交执法部门处理。建新拆旧的，旧房（基）可调剂给本集体经济组织符合宅基地申请条件的成员，并提交调剂双方及组、村（社区）签字同意的旧房（基）调剂协议；不作调剂处置的，必须向乡镇人民政府作出自行拆除旧房并无偿退出原宅基地的书面承诺。建房户未按承诺期限自行拆除旧屋的，由乡镇人民政府责令限期改正，逾期不改正的，依法组织拆除。拆除后的原宅基地由集体经济组织收回，重新分配给集体经济组织其他成员或纳入复垦范围，并填写农村宅基地和村民建房承诺履行查验单（附件15）。

12. 申请办理不动产登记：通过验收的农户，向不动产登记部门提供以下资料申请办理不动产登记。

（1）、家庭户口簿（包括家庭人口）复印件、建房户主

及申请人身份证复印件；

(2)、《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》
(原件)；

(3)、农村宅基地和建房(规划许可)验收意见表(原件)

(4)、土地与房屋测绘成果(纸质与电子版)；

(5)、不动产登记申请书、询问笔录。

十一、事中事后监管

监督电话：0739-7611829

十二、绥宁县农村宅基地审批档案(附后)

附件 1. 绥宁县农村宅基地批准书编号规则

附件 2. 绥宁县农村宅基地和村民建房申请

附件 3. 绥宁县农村村民建房评议表

附件 4. 绥宁县农村宅基地和村民建房公示

附件 5. 绥宁县农村宅基地和村民建房公示结果意见表

附件 6. 绥宁县农村宅基地和建房(规划许可)申请表

附件 7. 绥宁县农村宅基地使用承诺书

附件 8. 绥宁县农村宅基地和农民建房现场踏勘审查表

(一到场)

附件 9. 农用地转用审批情况

附件 10. 绥宁县农村宅基地和建房(规划许可)审批表

附件 11. 乡村建设规划许可证

附件 12. 农村宅基地批准书

附件 13. 绥宁县农村宅基地和村民建房放样确认记录表
(二到场)

附件 14. 绥宁县农村宅基地和建房(规划许可)验收意见
表(三到场)

附件 15. 绥宁县农村宅基地和村民建房承诺履行查验单

绥宁县农村宅基地审批与管理 档 案

编号： _____

姓名： _____

住址： _____镇(乡)_____村(区)_____组

日期： _____年_____月_____日

绥宁县农村宅基地管理工作领导小组办公室

附件 1:

绥宁县农村宅基地批准书编号规则

乡镇	发证机构	证书编号			
		行政区划 (1-6 位)	乡镇 (7-9 位)	发放年份 (10-13 位)	发放序号 (14-16 位)
长铺镇		430527	100	X X X X	XXX
武阳镇		430527	101	X X X X	XXX
李熙桥镇		430527	102	X X X X	XXX
红岩镇		430527	103	X X X X	XXX
唐家坊镇		430527	104	X X X X	XXX
金屋塘镇		430527	105	X X X X	XXX
瓦屋塘镇		430527	106	X X X X	XXX
黄土矿镇		430527	107	X X X X	XXX
东山侗族乡		430527	200	X X X X	XXX
鹅公岭侗族苗族乡		430527	201	X X X X	XXX
寨市苗族侗族乡		430527	203	X X X X	XXX
乐安铺苗族侗族乡		430527	204	X X X X	XXX
关峡苗族乡		430527	206	X X X X	XXX
长铺子苗族侗族乡		430527	207	X X X X	XXX
麻塘苗族瑶族乡		430527	210	X X X X	XXX
河口苗族乡		430527	212	X X X X	XXX
水口乡		430527	217	X X X X	XXX

附件 2

绥宁县农村宅基地和村民建房申请

村民小组及村民委员会：

我名_____，身份证号_____，家住_____村_____组，家庭户籍现有在册人口_____人，现有宅基地面积_____平方米，建筑面积_____平方米，层数_____层，由于_____（原因），拟在_____（位置）（1、原址翻建，2、改扩建，3、异址新建）建住宅居住，宅基地面积约_____平方米，建筑面积约_____平方米，层数_____层，建筑高度约_____米。请予以审核并申报！

申请人（户主）：

联系电话：

年 月 日

附件 3

绥宁县农村村民建房评议表

_____镇（乡）_____村（社区）_____组

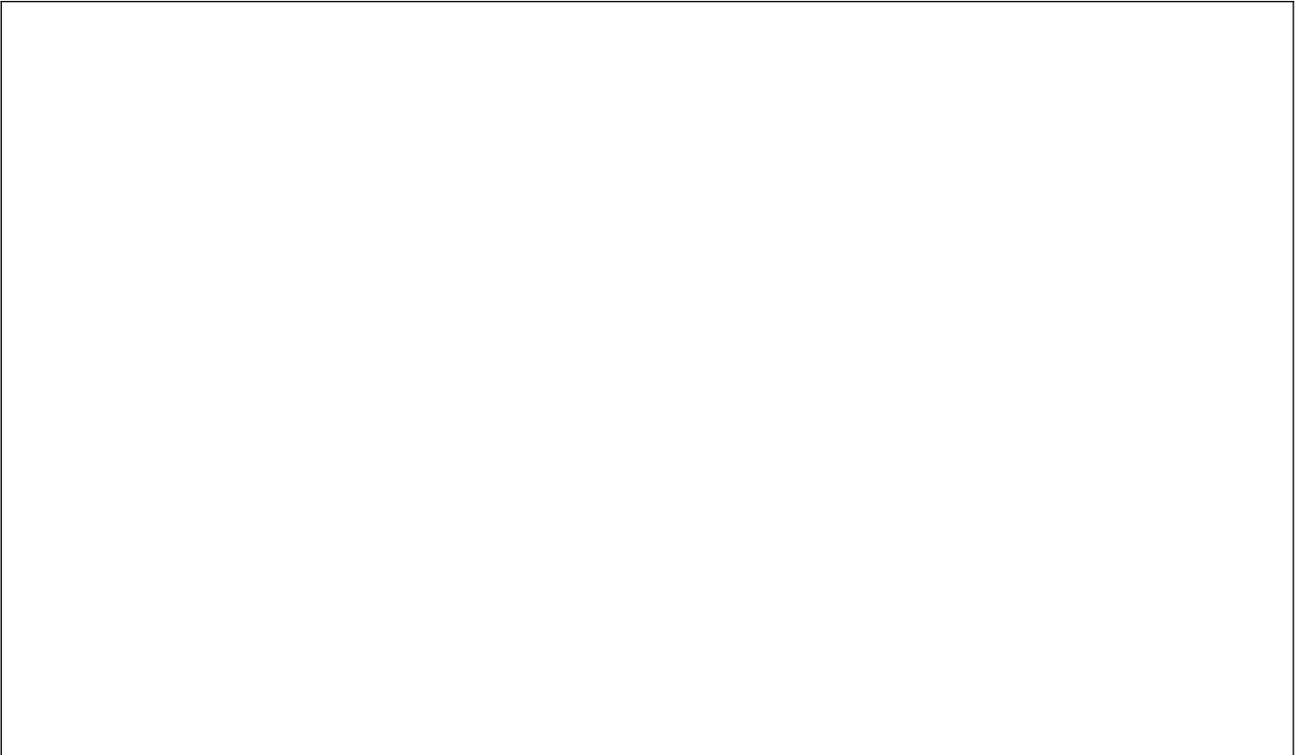
申请人（户主）姓名		身份证号码	
申请宅基地面积（m ² ）		申请宅基地位置	
申请建筑总面积（m ² ）		组民应到人数	组民实到人数
主持人		记录人	
评议内容： 1. 建房条件： 2. 宅基地规模： 3. 建设规模： 4. 其它：	评议结论：1. 同意人数_____人 2. 不同意人数_____人		
	四至 签字	东至：	南至：
		西至：	北至：
	组长 签字	组上 盖章	年 月 日
参 加 评 议 人 员 签 名			

- 注意事项：1. 评议前，须确认选址是否与村庄规划相符
2. 参加评议的人员不得少于应到人数的 2/3；
3. 存在邻里利害关系时，四周利害关系的邻里必须签字。

户口簿复印件粘贴处



身份证复印件粘贴处



附件 4:

绥宁县农村宅基地和村民建房公示

申请人(户主)_____，身份证号码_____，已向小组提出建房申请，由于_____（原因），拟在_____（位置）建新住宅，宅基地面积约_____平方米，建筑面积约_____平方米，层数____层，建筑高度约_____米。公示期为_____年____月____日至____月____日（7天），如对该申请人申请宅基地建住宅房有异议，请在公示期内以书面或电话形式向村民小组或村民委员会反映。

村民小组或村民委员会（盖章）：

村民委员会联系电话：

镇（乡）宅基地联审联办电话：

年 月 日

附件 5:

绥宁县农村宅基地和村民建房公示结果意见表

申请人（户主）姓名		户口详细地址			
现有宅基地面积（m ² ）		现有建筑面积（m ² ）		建筑层数	
拟批宅基地面积（m ² ）		拟批建筑面积（m ² ）		拟批建筑层数	
公示日期	年 月 日至 月 日			公示天数	
公示地点	1. 村民委员会村务公开栏 2. 申请人所在村民小组现场				
公示期间反映的问题					
公示结论					
备注	背面附公示照片				

公示照片

附件 6

绥宁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	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	
东至相邻权利人意见及签字:					南至相邻权利人意见及签字:			
西至相邻权利人意见及签字:					北至相邻权利人意见及签字:			
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							

绥宁县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，在批准后____月内建成并使用；

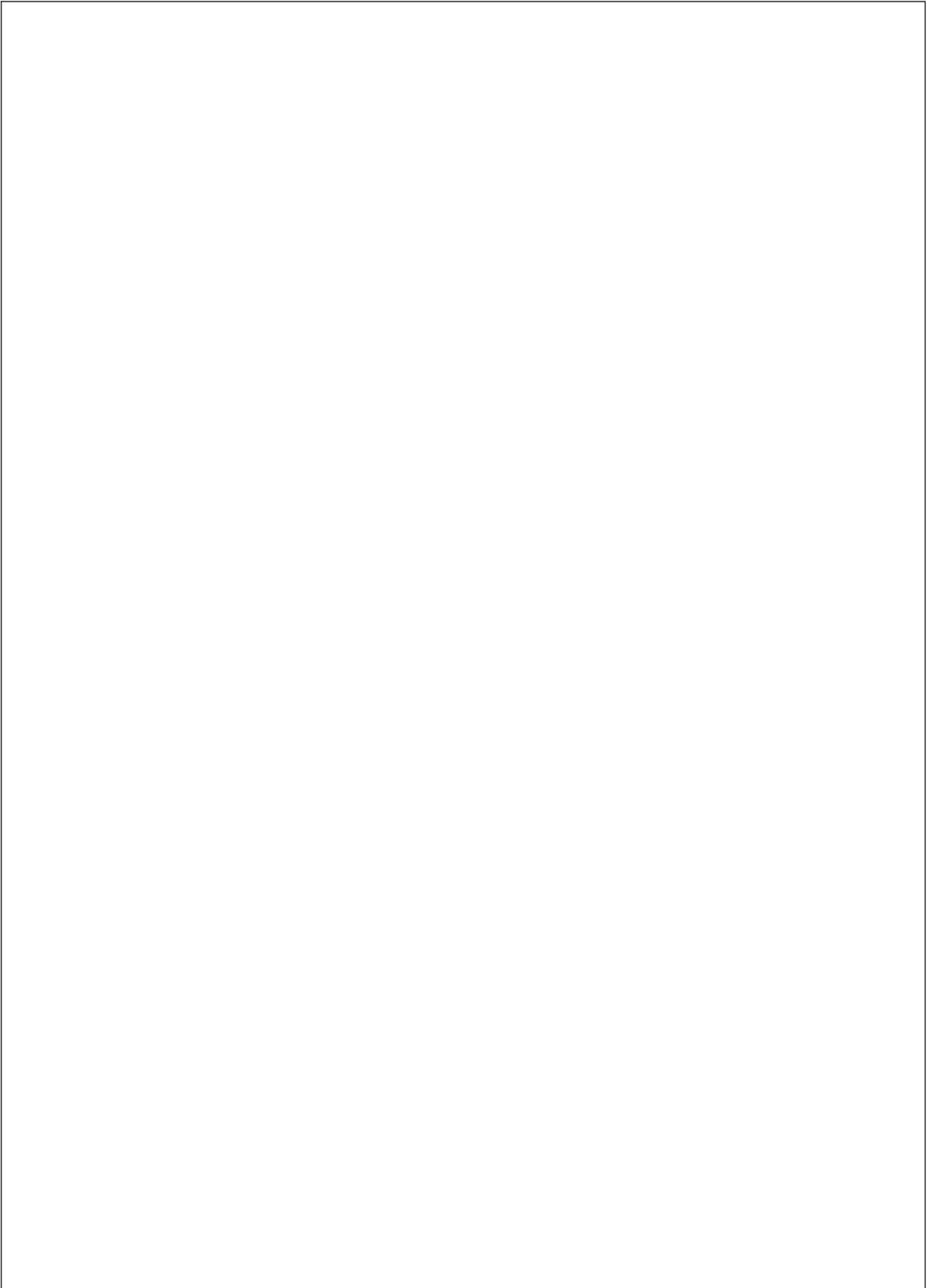
3. 新住房建设完成后，按照规定_____日内拆除旧房，并无偿退出原有宅基地。

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

现场踏勘审查表（一到场）照片粘贴处



附件 9

农用地转用审批情况

(农用地转用审批情况复印件粘贴处)

附件 11（粘贴乡村建设规划许可证复印件或存根）

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 12（粘贴农村宅基地批准书复印件或存根）

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	

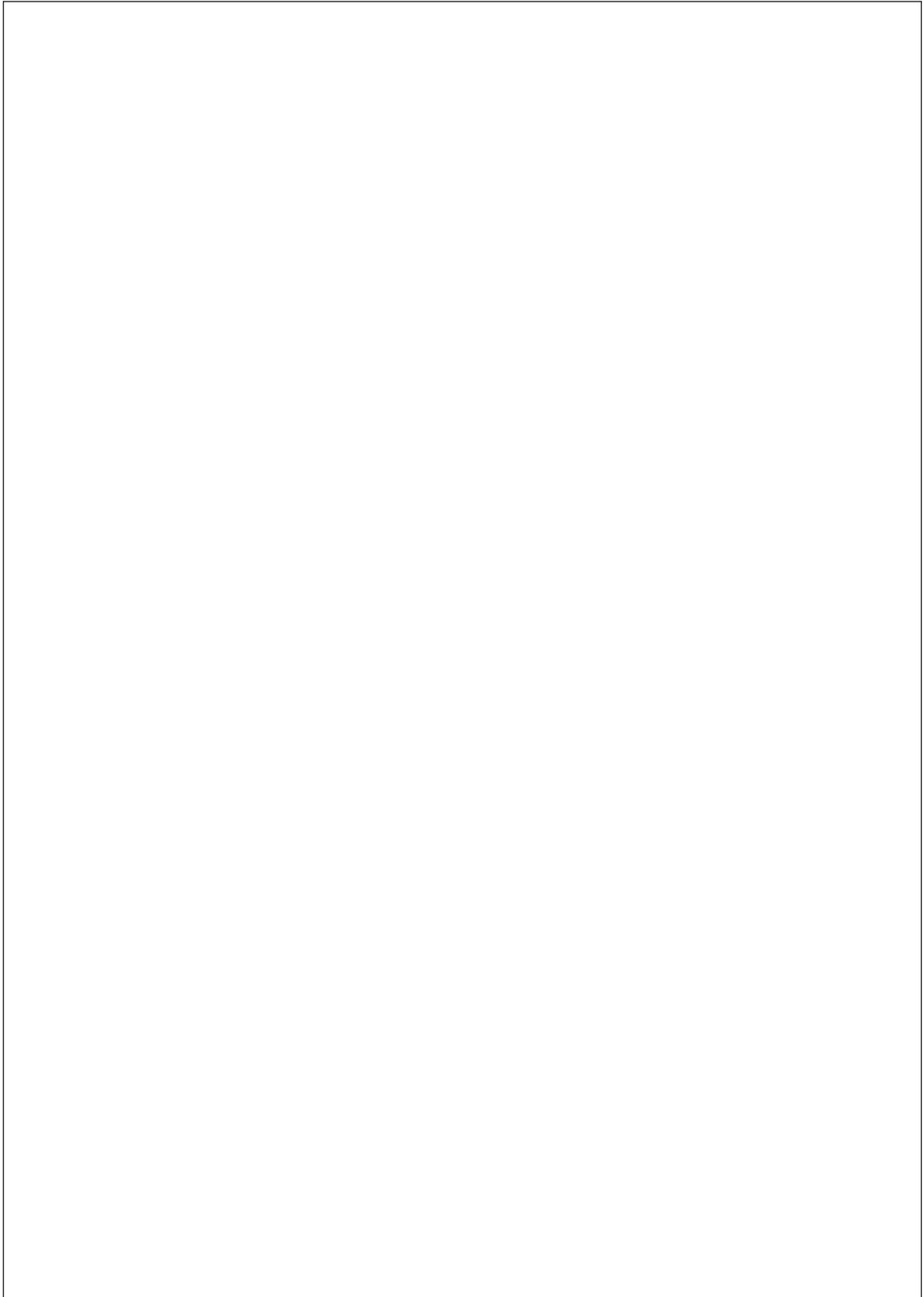
附件 13

绥宁县农村宅基地和村民建房放样确认记录表（二到场）

建房人姓名		放线依据	建设规划许可证号： 宅基地批准书号：
定桩放线记录			
<div style="border: 1px solid black; width: 100%; height: 100%; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> 现场草图 </div>		<div style="text-align: center;">  <p>北</p> </div> <p style="margin-top: 20px;">墙转角点座标：</p>	
四至距离：			
批宅基地面积（m ² ）：		东至	南至
批建层数/高度：		西至	北至
建房申请人（签字）：		村级组织人员（签字）：	
乡镇农业农村人员（签字）：		乡镇自然资源人员（签字）：	
年 月 日			

注：该确认记录表一式 3 份，1 份存乡镇联审联办办公室，1 份村级组织日常监管用，1 份建房户作验收用。

现场定桩放线（二到场）照片粘贴处

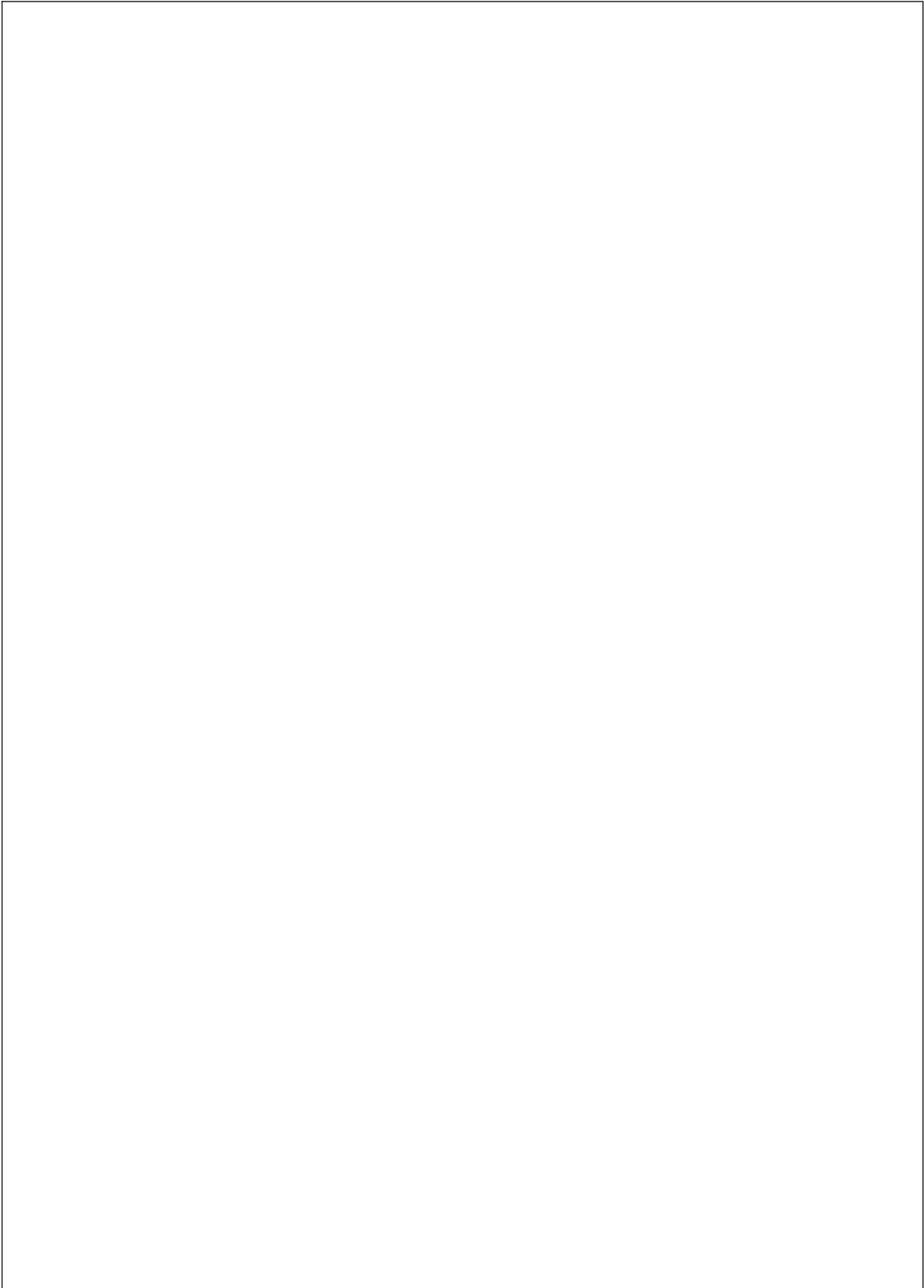


附件 14

绥宁县农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表（三到场）

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:		
验收单位意见	乡镇农业农村部门意见: (盖章) 经办人: 年 月 日	乡镇自然资源部门意见: (盖章) 经办人: 年 月 日	
乡镇人民政府验收意见	主要负责人: 分管领导: (盖章) 年 月 日		
备注			

建房竣工验收（三到场）照片粘贴处



附件 15

绥宁县农村宅基地和村民建房承诺履行查验单

户主姓名		查验日期	
家庭住址			
建房位置			
基本情况	按批复位置和面积动工建设 是否履行承诺 1. 是 2. 否 如期拆除旧房 是否履行承诺 1. 是 2. 否		
村委会 意见	现场查验人签字： 盖章： 年 月 日		
乡镇 住建 部门 意见	现场查验人签字： 盖章： 年 月 日		
乡镇 自然资源 部门 意见	现场查验人签字： 盖章： 年 月 日		
乡镇 其它 部门 意见	现场查验人签字： 盖章： 年 月 日		
乡镇 农业 农村 部门 意见	现场查验人签字： 盖章： 年 月 日		