

曲政发〔2022〕3号

**曲阜市人民政府
关于印发《曲阜市农村宅基地审批管理
实施意见（试行）》的通知**

各镇人民政府、街道办事处，市政府各有关部门：

现将《曲阜市农村宅基地审批管理实施意见（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。

曲阜市人民政府
2022年3月29日

（此件主动公开）

曲阜市农村宅基地审批管理实施意见（试行）

第一章 总则

第一条 为加强我市农村宅基地审批和建房管理，合理利用土地，切实保护耕地，根据《中华人民共和国土地管理法》、《村庄和集镇规划建设管理条例》、《中央农村工作领导小组办公室、农业农村部〈关于进一步加强农村宅基地管理的通知〉》（中农发〔2019〕11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）、《自然资源部农业农村部〈关于保障农村村民住宅建设合理用地的通知〉》（自然资发〔2020〕128号）及《山东省保障农村村民住宅建设用地实施细则》（鲁自然资发〔2020〕10号）、《山东省乡村建设规划许可管理办法》（鲁建村字〔2017〕45号）和《山东省农业农村厅〈关于加快推进乡镇农村宅基地审批联审机制建立的通知〉》、《济宁市农业农村局、济宁市自然资源和规划局、济宁市行政审批服务局〈关于规范农村宅基地审批管理的通知〉》（济农字〔2021〕58号）等有关法律法规及政策规定，结合我市实际，制定本实施意见。

第二条 本意见适用于全市区域内农村宅基地审批管理和村民自建住房及其管理。本意见所称农村宅基地（以下简称宅基地）是指农村村民依法取得的用于建造住宅及其附属设施的农村集体建设用地，包括住宅、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。

第三条 农村村民住房建设应当坚持规划先行、先批后建、一户一宅、节约集约、生态环保的原则，体现本地历史文化、地域特色和乡村风貌。

第四条 农村宅基地用地建房审批管理事关广大农民群众居住权益，是农村宅基地管理工作至关重要的基础环节。农业农村、自然资源和规划、行政审批服务等相关部门、镇人民政府（街道办事处）（以下简称镇街）和村级组织依法履行职责，确保农村宅基地审批、农民住宅建设用地供应、宅基地分配、农民建房规划管理等各环节工作的连续性和稳定性。

市农业农村局负责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同级自然资源部门；参与编制国土空间总体规划和村庄规划。

市自然资源和规划局负责在编制全市国土空间规划，制定土地利用计划等工作中，统筹考虑镇村两级宅基地规模并预留相应空间。负责指导镇街政府编制镇级国土空间规划和村庄规划，在规划中统筹考虑宅基地用地规模和布局，依法办理农用地转用等相关手续。

行政审批服务（或自然资源和规划）部门负责建设规划许可

工作，依法办理乡村建设规划许可证手续。

住房和城乡建设、公安、财政、交通、水务、供电等有关主管部门要加强配合和协调，强化信息共享互通，各司其职，共同做好宅基地管理的相关工作。

各镇街要切实履行本辖区宅基地管理职责。农村村民住宅用地由镇街审核批准；其中，涉及占用农用地的，依照新《土地管理法》第四十四条规定办理审批手续。要明确专职负责领导，统筹协调自然资源镇街中心所、镇街农业农村工作部门、镇村（街居）规划建设监管管理办公室（生态环境保护办公室）等部门，抽调各自专门工作人员，依据宅基地用地审查、乡村建设规划许可、农房建设监管等职责；加快建立健全多部门参与的农村宅基地工作专班协作办公机制（以下简称宅基地工作专班），共同做好农村宅基地管理有关工作。涉农镇街要在为民服务中心单独设立农村宅基地管理服务窗口，推行“一个窗口对外受理，镇村建设、农业农村、自然资源等多部门内部联动运行”的农村宅基地用地建房联审联办制度，为农民群众提供便捷高效的服务。建立农村宅基地用地及建房审批管理台账，有关资料由镇街归档留存。

村集体经济组织或村民委员会（以下简称村级组织）要建立村级宅基地协管员制度。在村级组织负责人中明确 1 人兼任村级宅基地协管员，协助开展宅基地和建房管理。要充分发挥村民自治作用，健全宅基地申请审核有关制度，完善宅基地民主管理程序并纳入村规民约，限制非本集体经济组织成员重建、改扩建房

屋，鼓励其自愿有偿退出，确保农村宅基地分配使用公开、公平、公正。

农业农村、自然资源、行政审批等部门要增强责任意识和服务意识，按照部门职能和“放管服”改革要求，在党委政府的统一领导下，切实履行各自职责。要建立部门协调机制，做好政策移交、国土空间总体规划、村庄规划、宅基地用地规模指标、农村地籍调查数据和宅基地确权登记颁证等信息共享互通，推进管理重心下沉，共同做好农村宅基地审批管理工作。业务部门要向镇街提供相关资料、图件等，并加强业务指导与培训，切实提高基层工作队伍的政策水平与业务能力，镇街要依据有关保密规定，妥善保管好相关资料、图件等。

第五条 任何单位和个人有权检举或者劝阻农村村民住房建设中的违法行为。镇街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。

第二章 农村宅基地和建房审批

第六条 严格执行农村村民住宅用地标准。农村村民一户只能拥有一处宅基地，面积不得超过山东省规定的标准。农村村民建住宅，应当符合镇街国土空间总体规划、村庄规划，不得占用永久基本农田，并尽量使用原有的宅基地和村内空闲地。农村村民应严格按照批准面积和建房标准建设住宅，禁止未批先建、超面积占用宅基地。经批准易地建造住宅的，应当严格按照“建新拆旧”要求，将原宅基地交还给村集体。农村村民出卖、出租、

赠予住宅后，再申请宅基地的，不予批准。面积标准参照《山东省建设用地控制标准》（鲁政办发〔2018〕39号）执行，按户或人均加以量化。

第七条 有下列情形之一的，可以申请宅基地：

- （一）因结婚等原因，确需建房分户的
- （二）原住宅影响村镇规划需要搬迁的；
- （三）经县级以上人民政府批准回原籍落户的，农村确无住房的；
- （四）县级以上人民政府规定的其他条件

第八条 申请宅基地有下列情形之一的，不予批准：

- （一）宅基地选址不符合镇街国土空间规划和村庄规划的；
- （二）占用永久基本农田的；
- （三）申请另址新建住房，未签订退出原有宅基地协议的；
- （四）将原有住房出租、出卖、赠与、或者改作生产经营用途的；
- （五）原有宅基地面积已达到两户及两户以上宅基地面积标准，要求分户的；
- （六）其他不符合法律、法规和政策规定的情形。

第九条 有下列情形之一的，农村村民不得改建、扩建原住宅，危房改造除外：

- （一）已安排新宅基地的；
- （二）原住宅已被列入征地范围的；

(三) 原住宅不符合国土空间规划的；

(四) 原住宅属文物保护单位或者省级以上历史文化名村(镇)保护规划确定的保留建筑风貌的；

(五) 法律、法规规定的其他情形。

第十条 宅基地申请、审批、备案程序。

1、农户申请。农户以户为单位向所在村集体经济组织（未成立村集体经济组织的，由村民委员会代行相关职能）（以下统称村级组织）提出申请，填写并报送下列材料：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家庭户口簿、户主及申请人身份证；④其他应提交的材料。

2、村级初审。①讨论审查。村级组织收到农户宅基地申请后，召开会议进行讨论和审查；重点审查农户申请材料是否真实有效、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，同时对农户是否符合申请条件进行审查（村级组织有规定的按照规定；无规定的在市、镇街的指导下，由农村集体经济组织或村民委员会综合集体经济组织成员身份、户籍关系、常住地、承包地关系、村规民约规定等事项进行判定）；②公开公示。审查通过后，要及时在本集体经济组织（行政村）范围内张榜公示宅基地申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积等情况，公示期不少于7天，并由村级组织留存公示图片等资料。张榜公示期间，村民对公示内容有异议的，由村级组织进行调查，经调查异议成立的，撤销或修改宅基地用地方案，对

修改后的方案需再次予以公示；村民对公示无异议或经调查异议不成立的，村级组织应当在《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》中签署意见。③上报镇街。村级组织要及时将签署意见后的《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》及其他申请材料报送所在镇街。

3、镇街审查。①机构联审。镇街收到申请材料后，应当在10个工作日内组织自然资源镇街中心所、镇街农业农村工作部门、镇村（街居）规划建设监管管理办公室（生态环境保护办公室）等部门进行实地联合审查。自然资源镇街中心所负责审查用地建房是否符合国土空间规划、用途管制要求；涉及占用农用地的，是否办理了农用地转用审批手续等；镇街农业农村工作部门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）申请是否经过村级组织审核公示等，并综合各有关部门意见提出审批建议；涉及林业、电力、水利、燃气、交通等部门管理的，要及时征求相关部门意见。相关部门根据审查情况，分别在《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》中签署意见。②签署意见。镇街根据联审结果，20个工作日内在《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》中出具意见，审批表一式两份，由镇街、村级组织各存档一份，符合条件的同时出具《农村宅基地批准书》（加盖骑缝章）。市级行政审批（或自然资源）部门委托镇街一并发放《乡村建设规划许可证》。未通过机构联审的，应书面告知申请人；报送材

料不完备的，应当一次性告知申请人需要补正的材料和相关要求；③建立台账，上报备案。镇街要建立宅基地用地建房审批管理台账，有关资料归档留存，并于每季度最后一个工作日，将辖区本季度内宅基地审批情况报市农业农村、自然资源等部门备案。

第十一条 严格用地建房全过程管理。

1、严格审查资格条件。各镇街要严格按照“一户一宅”规定，结合当地实际，完善以户为单位取得宅基地分配资格的具体条件和认定规则，注意分户的合理性，做好与户籍管理的衔接，不得设立互为前置的申请条件。镇街要对村级组织审查后报送的宅基地申请人的农村集体经济组织成员身份、现有住房状况、立户条件、旧宅处置方式等资格进行审核，严格把控申请资格条件关。村级组织及村民小组要从严落实审查、公示等程序要求，确保宅基地分配使用公开透明。

2、全面落实“三到场”要求。“三到场”即宅基地申请审查到场、批准后丈量批放（施工放样）到场、住宅建成后核查（竣工验收）到场。收到宅基地和建房（规划许可）申请后，镇街要及时组织宅基地工作专班实地审查申请农户是否符合条件、拟用地是否符合规划和地类等。经批准用地建房的农户，应当在开工前向镇街申请划定宅基地用地范围，镇街及时组织宅基地工作专班到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置。农户建房完工后，镇街组织宅基地工作专班进行验收，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）。通过验收的农户，在如实填写附件6中“拆旧退还宅基地情况”有关栏目内容并执行后，可按照《不动产登记暂行条例实施细则》向不动产登记部门申请办理不动产登记。

3、依法组织开展农村用地建房巡查和违法处置。村级宅基地协管员要加强巡查，对宅基地违法违规行为做到早发现、早制止、早报告。镇街要组织开展农村用地建房实时巡查，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，切实把各类违法违规行为消除在萌芽状态。市自然资源部门配合农业农村部门对违反农村宅基地管理法律、法规的行为进行监督检查。

第十二条 各镇街进一步规范申报材料，优化审批流程和办事指南，明确办理部门及在窗口受理、材料审核、现场勘查等环节的工作职责和办理期限，尽快研究制定规范农村宅基地审批管理的实施办法，并报市农业农村局、自然资源和规划局和行政审批服务局备案。

村级组织在镇街的指导下，制定完善本村宅基地民主管理办法，依法管好宅基地。村级组织要加强日常巡查，建立协管员制度，及时发现和制止各类违法违规建房行为，对不听劝阻、拒不改正的及时向镇街报告。

镇街及其有关行政管理机构要依法履行职责，严格按照法定程序办理农村宅基地和村民自建住房相关手续，不得违规收取费

用；对在农村宅基地和村民自建住房审批、监管、执法过程中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、收受贿赂、侵害村民合法权益的，依法予以处理。

各镇街要通过网站、公众号、宣传册、明白纸、广播喇叭等形式，公布农村宅基地用地建房审批办理流程和要件，加强宅基地管理、农房建设的相关法律法规和政策宣传解读，切实提高农民依法依规用地建房和保护耕地的意识，建立“疏堵结合”的长效管理机制。

落实保障条件。各镇街要将农村宅基地审批、登记颁证、培训学习等工作经费纳入财政预算，落实工作经费、技术装备和办公条件。

第三章 附则

第十三条 涉及地下空间和2层以上（不含2层）、投资额超过30万，建筑面积超过300平米的，另行规定。

第十四条 本意见由市农业农村局、自然资源和规划局和行政审批局负责解释。

第十五条 本意见自2022年5月1日起施行，有效期至2024年4月30日。

- 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、农村宅基地申请审批办理流程图
- 8、农村宅基地审批公示模板
- 9、农村宅基地用地审批管理台账

附件 1

农村宅基地和建房（规划许可）申请表

申请人信息	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:			
		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		m
是否征求相邻权利人意见: 1.是 2.否									
申请理由	<p style="text-align: right;">申请人: _____ 年 月 日</p>								
村民小组意见	<p style="text-align: right;">负责人: _____ 年 月 日</p>								
村集体经济组织或村民委员会意见	<p style="text-align: right;">(盖章) 负责人: _____ 年 月 日</p>								

附件 2

农村宅基地使用承诺书

本人_____身份证号码_____因
(1.无住宅; 2.原住宅面积低于法定标准; 3.分户新建住房; 4.
按照规划迁址新建住房; 5.危房重建; 6.原址翻建; 7.其他)需
要,本人申请在_____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,我将严格按照批复的用地位
置和面积、拟建层数和层高、建筑面积、建筑风貌开工建设,在
批准后___月内建成并使用;

3.新房建成后,按照政策规定将坐落于_____镇(街道)
_____村的旧房(房产权证号: _____)在___日内
自行拆除或交村集体处理,原有宅基地自愿无偿退还村集体。

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(手印):

年 月 日

附件 3

农村宅基地和建房（规划许可）审批表

申请人信息	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 ²	房基占地面积	m ²	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	m ²	建筑层数	层	建筑高度	m	
自然资源中心所意见	(盖章)					负责人： 年 月 日
其他部门意见						
镇街农业农村工作部门意见	(盖章)					负责人： 年 月 日
镇街政府审核批准意见	(盖章)					负责人： 年 月 日

宅基地坐落平面位置图

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。

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。

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
房基占地面积	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) 执行; 7-9 位数字表示街道(地区)办事处、镇、乡(苏木), 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。

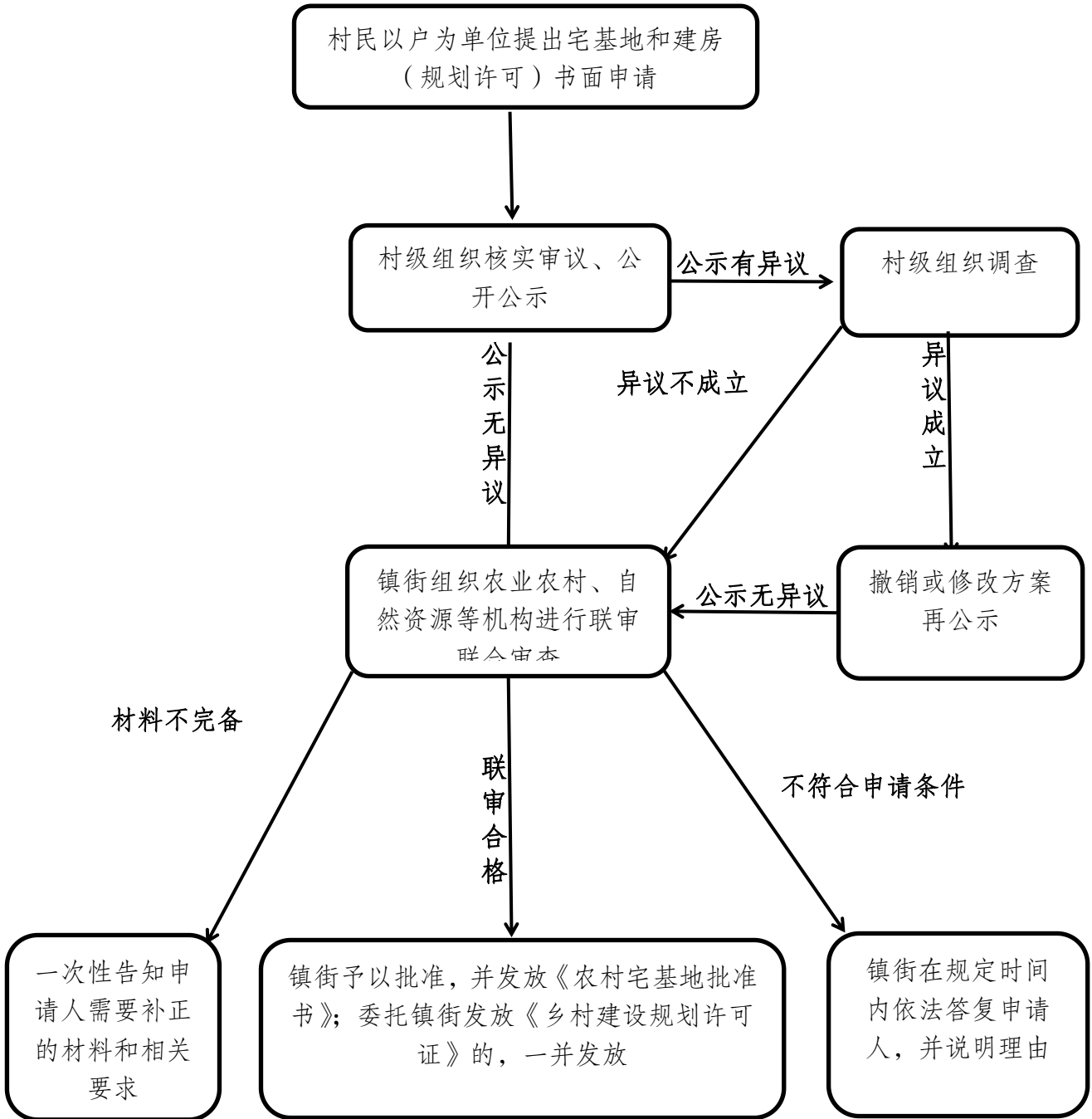
附件 6

农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

申请人		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	镇街农业农村工作部门意见: (盖章) 经办人: 年 月 日	自然资源中心所意见: (盖章) 经办人: 年 月 日	
镇街政府验收意见	负责人: (盖章) 年 月 日		
备注			

附件 7

农村宅基地申请审批办理流程



附件 8

宅基地审批公示模板

XX 镇(街道)XX 村下自然村村民 xx 户建房(农村宅基地)申请已经 XX 村委审查符合条件,并同意上报镇政府审批。经 XX 镇建房审查小组审查,该户符合 XX 市农村宅基地审批的规定,拟上报审批。现将有关情况公示如下:

1、报批人口情况:报批人口 4 人,分别:徐 XX(申请人)、葛 XX 妻子)、徐 XX(儿子)、徐 XX(女儿)。

2、原有房屋 XX 处,均登记在 XXX 名下,一处土地证号(1994)20393 号,占地面积 xx m²,此处土地使用证拟注销;该户在本村无其他住房,符合一户一宅。

3、申请建房类型为新建(扩建、改建)。拟批准建房地块坐落 XX 镇 XXX 村,四至:东至邻屋(自立墙);南至 XX;西至胡同(不得开门窗);北至空地。地块在村镇规划范围内,符合土地利用总体规划。拟批准建房用地面积 XX 平方米,建筑面积 XX 平方米。建设要求:建房层数()层,后檐口高()米,容积率 XX。

4、附图:

村民如有异议纠纷,请在公告之日起 7 日内向 XX 镇 XX 公室反映。特此公示。联系电话:xxxxxx。

XX 村组织(公章)

年 月 日

附件 9

曲阜市农村宅基地用地建房审批管理台账

单位（盖章）：

序号	村名	组名	申请人姓名	宅基地面积(m ²)	申请审查		审批日期	开工查验		竣工验收		中华人民共和国乡村建设规划许可证号	农村宅基地批号	备注
					审查日期	审查人员		开工查验日期	开工查验人员	验收日期	验收人员			

填表人：

审核人：

单位负责人

