新绛县人民政府办公室文件

新政办发〔2025〕8号

新绛县人民政府办公室
关于印发《新绛县农村宅基地审批管理
办法》的通知

各镇人民政府，县直各有关单位:

《新绛县农村宅基地审批管理办法》已经县人民政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

新绛县人民政府办公室

2025年9月11日

（此件公开发布）

新绛县农村宅基地审批管理办法

第一章　总则

第一条　为加强和规范农村宅基地审批管理工作，保护农民合法权益，推动美丽乡村建设，落实属地责任，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》《山西省实施〈中华人民共和国土地管理法>办法》等法律法规，以及《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）、《自然资源部办公厅关于加强村庄规划促进乡村振兴的通知》（自然资办发〔2019〕35号）、《自然资源部、生态环境部、国家林业和草原局关于加强生态保护红线管理的通知（试行）》（自然资发〔2022〕142号）、《山西省农村宅基地审批管理办法》（晋政办发〔2024〕20号）等政策规定，结合我县实际，制定本办法。

第二条　本县行政区域内农村宅基地的申请、审批等，适用本办法。

第三条　本办法所称农村村民，是指具有农村集体经济组织成员资格的人员；所称农村宅基地，是指村民用于建造住宅

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。

第四条 农村宅基地审批管理应当严格土地用途管控，节约集约利用土地，实行一户一宅。

第五条 按照“县主导、镇主责、村主体”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。

第六条 农村宅基地所有权属于本农村集体经济组织成员集体所有。成员家庭依法享有申请农村宅基地的资格权。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。

第七条 县农业农村局负责行业管理，具体工作由农业农村局下属农村经济事务中心承担，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用地需求通报县自然资源部门；参与编制国土空间规划和村庄规划。

第二章 规划管控

第八条 坚持先规划后建设原则，由县、镇人民政府依法组织编制乡镇国土空间规划、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。

第九条 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乡镇国土空间规划。镇政府严格遵循“先规划、后建设”原则，加快推进村庄规划编制实施，以规划为指导，统筹安排农村住房、基础设施等各项建设，引导村民合理有序建房。未编制乡镇国土空间规划、村庄规划或不符合规划的，不得审批村民住宅建设用地。

第十条 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、生态保护红线。

第十一条 各镇人民政府每年年底将本镇农村宅基地现状和需求情况统计调查表报送县农业农村局下属农村经济事务中心。县自然资源局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。

第三章 申请审查

第十二条 村民宅基地以户为单位计算，一户只能拥有一处宅基地。新申请的宅基地面积每户不超过200平方米。

第十三条 村民符合下列条件之一的，可以向本农村集体

经济组织申请使用宅基地:

（一）因结婚等原因确需分户，且当前户内人均宅基地面积小于50平方米的;

（二）符合政策规定迁入农村集体经济组织，落户成为正式成员且在原籍没有宅基地的;

（三）现住房影响乡村建设相关规划，需要搬迁重建的;

（四）因自然灾害损毁或者避让地质灾害搬迁的;

（五）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;

（六）法律法规规定的其他情形。

第十四条 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）不符合法律法规、政策规定的其他情形。

第十五条 镇人民政府可以结合实际，进一步细化完善农村宅基地申请条件，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。

第十六条 符合申请条件的村民，以户为单位向所在农村集体经济组织提出书面申请，同时提供以下申请材料:

（一）新绛县农村宅基地和建房（规划许可）申请表;

（二）家庭户口簿复印件及申请人身份证复印件;

（三）《新绛县农村宅基地使用承诺书》;

（四）选用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，或者由具备注册执业资格的专业技术人员提供的图纸。

第十七条 组级农村集体经济组织收到申请后，应当在10日内提交本农村集体经济组织成员大会讨论，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集体经济组织范围内公示，公示时间不少于5个工作日。公示无异议或者异议不成立的，由组级农村集体经济组织负责人在新绛县农村宅基地和建房（规划许可）申请表上签署意见，连同村民申请、承诺书、成员大会会议记录等材料一并提交村级集体经济组织或者村民委员会（以下简称村级组织）审查。

第十八条 村级组织应当在收到申请材料后5日内完成审查，重点审查材料是否真实有效，拟用地建房是否符合村庄规划，未编制村庄规划的是否符合乡镇国土空间规划，建筑层高、外观风貌等是否符合当地相关规定，是否征求了拟用地建房相

邻权利人意见等，审查结果形成会议记录。

第十九条 审查通过的，由村级组织负责人在新绛县农村宅基地和建房（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镇人民政府审批。村级组织应当做好档案资料留存工作。

第二十条 未成立组级农村集体经济组织的，由村民向村民小组提出申请，依照上述程序办理。没有分设村民小组或者宅基地申请等事项已由村级组织办理的，村民直接向村级组织提出申请，经村级农村集体经济组织成员大会或者村民大会讨论通过，村级组织范围内公示、村级组织审查后，由村级组织负责人签署意见，将资料报送镇人民政府审批。

第四章 审批验收

第二十一条 镇人民政府应当整合经济发展办公室（规划建设办公室）、社会事务办公室、综合便民服务中心等相关部门，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”。

第二十二条 申请材料不完备或者不符合规定形式的，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。

第二十三条 镇人民政府受理农村宅基地申请后，应当安排经济发展办公室（规划建设办公室）、社会事务办公室在15日内完成实地审查。

经济发展办公室（规划建设办公室）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。实地审查用地建房是否符合村庄规划（未编制村庄规划的审查是否符合乡镇国土空间规划）的用途管制要求，建筑是否符合本地区风貌管控要求，涉及占用农用地、未利用地的是否办理了农用地转用审批手续等。

社会事务办公室实地审查宅基地申请是否经过村组公示、审查等。

第二十四条 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，向申请人发放新绛县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农业农村局下属的农村经济事务中心、县自然资源局备案。

经联审不符合农村宅基地审批条件的，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。

镇人民政府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。

镇人民政府应当建立宅基地审批管理台账，有关资料归档留存。

第二十五条 经批准用地建房的农户，应当在开工前向镇人民政府申请划定宅基地用地范围，镇人民政府在收到申请5日内组织经济发展办公室（规划建设办公室）、社会事务办公室到现场进行开工查验和实地丈量批放宅基地，确定四至及建房位置。

第二十六条 村民建房完工后，应当及时向镇人民政府申请进行验收。镇人民政府在收到验收申请后15日内组织经济发展办公室（规划建设办公室）、社会事务办公室等部门进行验收，实地检查农户是否按照批准面积、四至等要求使用宅基地，是否按照设计图纸和规划要求建设住房，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日内退还给本级农村集体经济组织，方予验收。验收后，由镇人民政府出具新绛县农村宅基地和建房（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。

第二十七条 在原有合法来源宅基地进行翻建、改建、扩建活动的，根据《山西省农村自建房规划管理办法》第十二条

规定，实行申报承诺制。申请人应当书面向镇人民政府承诺该建筑物符合当地村庄规划（未编制村庄规划的应当符合乡镇国土空间规划》的管控要求，符合县人民政府有关农村自建房建筑位置、面积、层数、层高等相关标准和规范要求，并对其真实性、合法性、完整性承担主体责任。

第五章　监督管理

第二十八条　县农业农村局、县自然资源局对农村宅基地审批管理工作进行指导和监督。镇人民政府负责宅基地审批管理日常工作，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。

第二十九条　农村宅基地和农房建设不得有下列行为:

（一）不准占用永久基本农田建房;

（二）不准强占多占耕地建房;

（三）不准买卖、流转耕地违法建房;

（四）不准在承包耕地上违法建房;

（五）不准巧立名目违法占用耕地建房;

（六）不准违反“一户一宅”规定占用耕地建房;

（七）不准非法出售占用耕地建设的房屋;

（八）不准违法审批占用耕地建房。

第三十条　县级成立全县农村宅基地审批管理工作领导组，县长任组长，分管副县长任副组长，成员由县农业农村局、

县自然资源局、县住房和城乡建设管理局等部门负责人、各镇长组成，领导组办公室设在县农业农村局，负责日常具体工作。

第三十一条 镇人民政府应当建立农村宅基地审批管理“五公开”制度，即主动公开村庄规划（乡镇国土空间规划）、宅基地申请条件、审批程序、审批结果、投诉举报方式等信息。

第三十二条 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、制止违法违规行为。

第三十三条 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。

第三十四条 镇人民政府及村民委员会应当加强人民调解组织建设，负责本辖区内宅基地纠纷调解工作，把矛盾化解在基层。

第三十五条 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，由县农业农村局下属的县农村经济事务中心、县自然资源局、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。

第三十六条 县财政局要及时落实县、镇宅基地审批管理及执法等工作经费，改善工作条件。

第三十七条 县农业农村局、县自然资源局、各镇人民政

府要加大宅基地相关法律法规政策培训力度，提高工作人员的法律意识、工作能力和服务水平。通过电视、报纸、标语、村公告栏、新媒体平台等方式，大力开展农村宅基地管理有关法律法规政策的宣传活动，提高广大农民群众对法律法规政策的知悉程度，依法保护农民合法权益，营造农民安居的良好社会氛围。

第六章　附则

第三十八条　本办法自2025年9月11日起施行，有效期5年。

若中央、省、市等上级部门有出台新的管理意见（办法），本办法将适时调整。

附件：1.新绛县农村宅基地审批管理工作领导组

2.新绛县农村宅基地和建房（规划许可）申请表

3.新绛县农村宅基地使用承诺书

4.新绛县农村宅基地和建房（规划许可）审批表

5.乡村建设规划许可证

6.新绛县农村宅基地批准书

7.新绛县农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

8.新绛县镇农村宅基地审批台账（样式）

附件 1

新绛县农村宅基地审批管理工作领导组

组　长：县委副书记、县长

副组长：县政府分管农业农村工作的副县长

成　员：县农业农村局局长

县自然资源局局长

县民政局局长

县司法局局长

县委社会工作部部长

县住房和城乡建设管理局局长

各镇人民政府镇长

附件 2

新绛县农村宅基地和建房（规划许可）申请表

<table>
<tr><td rowspan="2">申请户主信息</td><td>姓名</td><td></td><td>性别</td><td></td><td>年龄</td><td></td><td>联系电话</td><td></td></tr>
<tr><td>身份证号</td><td colspan="3"></td><td>户口所在地</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="4">家庭成员信息</td><td>姓名</td><td>年龄</td><td colspan="2">与户主关系</td><td colspan="2">身份证号</td><td colspan="2">户口所在地</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">现宅基地及住房情况</td><td>宅基地面积</td><td colspan="3">m²</td><td>建筑面积</td><td>m²</td><td>权属证书号</td><td></td></tr>
<tr><td>现宅基地处置情况</td><td colspan="8">1、保留（ m²）；2、退给村集体；3、其他（ ）</td></tr>
<tr><td rowspan="8">拟申请宅基地及建房（规划许可）情况</td><td>宅基地面积</td><td colspan="3">m²</td><td>房基占地面积</td><td colspan="3">m²</td></tr>
<tr><td>地址</td><td colspan="8"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">四至</td><td colspan="5">东至： 南至：</td><td colspan="3" rowspan="3">建房类型：
1、原址翻建
2、改扩建
3、异址新建</td></tr>
<tr><td colspan="5">西至： 北至：</td></tr>
<tr><td>地类</td><td colspan="5">1、建设用地 2、未利用地
3、农用地（耕地、林地、草地、其他.....）</td></tr>
<tr><td>住房建筑面积</td><td>m²</td><td colspan="2">建筑层数</td><td>层</td><td>建筑高度</td><td colspan="2">米</td></tr>
<tr><td colspan="8">是否征求相邻权利人意见：1、是 2、否</td></tr>
<tr><td colspan="4">是否有住房建设设计图：1、是 2、否</td><td colspan="4">是否采用住建部门提供的图集：1、是 2 否</td></tr>
<tr><td>申请理由</td><td colspan="8">申请人： 年 月 日</td></tr>
<tr><td>组级集体经济组织（村民小组）意见</td><td colspan="8">负责人： 年 月 日</td></tr>
<tr><td>村集体经济组织或村民委员会意见</td><td colspan="8">（盖章）
负责人： 年 月 日</td></tr>
</table>

说明：住房外观风貌等设计图作为附图，与申请表一并报送。

附件3

新绛县农村宅基地使用承诺书

本人_____，身份证号码_____

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）_____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、 拟建层数和层高、建筑面积、建筑风貌动工建设，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 _____内拆除旧房（_____乡镇_____村___组的旧房），并无偿退出原有宅基地。

如有隐瞒或未履行承诺，本人愿意承担一切经济和法律责任。

承 诺 人（手 印）：_____

年　　月　　日

附件 4

新绛县农村宅基地和建房（规划许可）审批表

<table>
<tr><td rowspan="2">申请户主信息</td><td>姓名</td><td>性别</td><td colspan="2">身份证号</td><td colspan="2">家庭住址</td><td>申请理由</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">拟批准宅基地及建房情况</td><td>宅基地面积</td><td colspan="2">m²</td><td>房基占地面积</td><td>m²</td><td>地址</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">四至</td><td colspan="3">东至：　　南至：</td><td colspan="2" rowspan="2">性质：
1、原址翻建
2、改扩建
3、异址新建</td></tr>
<tr><td colspan="3">西至：　　北至：</td></tr>
<tr><td>地类</td><td colspan="3">1、建设用地 2、未利用地
3、农用地（耕地、林地、草地、其他_____）</td></tr>
<tr><td colspan="2">住房建筑面积</td><td>m²</td><td>建筑层数及高度</td><td>层　　米</td><td>外观风貌</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">镇经济发展办公室意见</td><td colspan="6">负责人：　　（盖章）
年　　月　　日</td></tr>
<tr><td colspan="2">镇社会事务办公室意见</td><td colspan="6">负责人：　　（盖章）
年　　月　　日</td></tr>
<tr><td colspan="2">镇规划建设办公室意见</td><td colspan="6">负责人：　　（盖章）
年　　月　　日</td></tr>
<tr><td colspan="2">其他部门意见</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td colspan="2">镇人民政府审批意见</td><td colspan="6">负责人：　　（盖章）
年　　月　　日</td></tr>
<tr><td colspan="2">农转用审批情况说明</td><td colspan="6">（涉及农用地的，填写审批机关和文号）</td></tr>
</table>

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 5

中华人民共和国
乡村建设规划许可证

乡（镇）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 6

新绛县农村宅基地批准书

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		

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、乡镇，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（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 7

新绛县农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

<table>
<tr><td>申请户主</td><td></td><td>身份证号</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>用地建房位置</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>乡村建设规划许可证号</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>农村宅基地批准书号</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>开工日期</td><td></td><td>竣工日期</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>批准宅基地面积</td><td>m²</td><td>实用宅基地面积</td><td colspan="2">m²</td></tr>
<tr><td>批准房基占地面积</td><td>m²</td><td>实际房基占地面积</td><td colspan="2">m²</td></tr>
<tr><td>批建层数/高度</td><td>层/ 米</td><td>竣工层数/高度</td><td colspan="2">层/ 米</td></tr>
<tr><td>拆旧退还宅基地情况</td><td colspan="4">1、不属于 2、属于，已落实 3、属于，尚未落实</td></tr>
<tr><td>竣工平面简图（标注长宽及四至 ）</td><td colspan="4">经办人：</td></tr>
<tr><td>验收单位</td><td>经济发展办公室意见：

负责人： （盖章）
年 月 日</td><td colspan="2">社会事务办公室意见：

负责人： （盖章）
年 月 日</td><td>规划建设办公室意见：

负责人： （盖章）
年 月 日</td></tr>
<tr><td>镇人民政府验收意见</td><td colspan="4">负责人： （盖章）
年 月 日</td></tr>
<tr><td>备注</td><td colspan="4"></td></tr>
</table>

附件 8

新绛县_____镇农村宅基地审批台账（样式）

序号	户主姓名	身份证号码	联系电话	地　址	人口数	批准用地面积（m²）	占用土地类型	乡村建设规划许可证号	宅基地批准书证号	备注

抄送：县委办公室、县人大办公室、县政协办公室，存。

新绛县人民政府办公室　　2025年9月11日印发