

市政府关于印发
海安市农村宅基地和住房建设管理办法
(试行)的通知
(海政规〔2022〕8号)

各区管委会，各镇人民政府，各街道办事处，市政府各部门、各直属单位：

《海安市农村宅基地和住房建设管理办法（试行）》已经市十七届人民政府第7次常务会议研究同意，现予以印发，请认真贯彻落实。

海安市人民政府
2022年8月2日

海安市农村宅基地和住房建设管理办法 (试行)

第一条 为进一步加强全市农村宅基地和住房建设管理，规范审批程序，保障建设安全，营造舒适宜居环境，根据《中华人民共和国城乡规划法》《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》《江苏省城乡规划条例》《江苏省土地管理条例》《江苏省防震减灾条例》《江苏省乡村振兴战略实施规划（2018-2022年）》和《江苏省城市规划管理技术规定（2011年版）》等法律法规和相关文件要求，结合本市实际，制定本办法。

第二条 海安市辖区内农村村民新建、翻建、改（扩）建住宅等有关活动及实施对其监督管理，必须遵守本办法。

第三条 本办法所称农村村民是指具有海安市农村集体经济组织成员资格的人员。本办法所称住房是指宅基地范围内的生活用房，包括住房、附属用房等建筑物。设施农业用地上的建设活动不适用本办法。

第四条 各镇人民政府（街道办事处）〔以下简称：镇（街道）〕是农村宅基地和住房建设管理的实施主体，组织编制村庄规划，做好农村住房建设用地审核和自拆自建住房的规划审批、验线、核实和质量安全管理等相关工作，科学确定村庄建设整治计划、近期农民搬迁计划等。

第五条 市农业农村局负责农村宅基地改革和管理有关工作，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，定期向市资源规划局通报农民建房新增建设用地需求；参与编制国土空间总体规划（镇村布局规划）。市资源规划局负责国土空间规划（村庄规划）、土地利用计划、确权登记颁证等工作，在国土空间规划（村庄规划）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等相关手续。市住建局负责农房建设质量安全的技术指导工作。市行政审批局委托镇（街道）审批发放乡村建设规划许可证。市财政局负责研究整合村庄规划建设方面的资金扶持政策。市民政局、交运局、水利局、生态环境局、城管局等其他职能部门负责做好本条线的指导和服务工作。

第六条 农村住房建设应符合国土空间总体规划、镇村布局规划和“多规合一”实用性村庄规划。在县、乡级国土空间总体规划和“多规合一”实用性村庄规划中，要为农村住房建设用地预留空间。已有“多规合一”实用性村庄规划的，要严格落实。没有“多规合一”实用性村庄规划的，要统筹考虑宅基地规模和布局，与未来规划做好衔接。要优先利用村内空闲地，尽量少占耕地。

第七条 农村住房建设遵循先规划、后建设的原则，在镇村布局规划和村庄规划编制完成前，初步确定为规划发展村庄的，按规定审批农村宅基地；一般村庄范围内的，优先引导到规划发展村庄内审批宅基地。镇村布局规划和“多规合一”实用性村庄规划编制完成后，按规定审批宅基地，依法依规核发《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》。

第八条 农村住房建设实行统一规划，提倡和鼓励农村村民在“多规合一”实用性村庄规划的居民点联合、成片、配套建设住房。现有宅基地面积低于规定标准，需改善居住条件的，可以实行宅基地有偿退出，由所在镇（街道）集中统一安置。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。

城镇规划建设用地范围外规划发展村庄内的农村村民，可申请翻建、改（扩）建、新建住房；允许在行政村内跨村民小组调整安排宅基地；符合分户建房条件的，可申请新增宅基地。城镇规划建设用地范围外一般村庄，原则上不再审批新增宅基地，村民可到规划发展村庄内申请新增宅基地；不愿意去规划发展村庄的，可按规定标准申请翻建。现有宅基地超过规定标准的，申请翻建、改（扩）建、新建房屋时，需按规定核减。城镇规划建设用地范围内的农村村民，原则上不得翻建、改（扩）建和新建农村住房，积极引导实行预搬迁。

第九条 农村住房建设应当符合国家建筑安全规定，且不得影响消防、防洪、交通，不得妨碍城乡基础设施、公共设施建设及占用公共绿地，并妥善处理好相邻关系。建筑布局、间距、退让等建筑管理的标准规范执行《江苏省城市规划管理技术规定（2011年版）》。

第十条 农村宅基地规划和利用与农民弃宅进镇、土地增减挂钩复垦和高标准农田建设相结合；新建宅基地尽量不占耕地或少占耕地、农用地，对农村住房建设占用耕地的，镇（街道）要通过储备补充耕地指标、实施土地整治补充耕地等多种途径统一落实占补平衡，不得收取耕地开垦费。镇域范围确实无法落实占补平衡的，可按规定在市域范围内落实；资源规划局及镇（街道）要保障农村住房建设用地计划指标需求，在年度土地利用计划中单列安排，原则上不低于新增建设用地计划指标的5%，专项保障农村住房建设用地。当年保障不足的，下一年度优先保障，严禁占用永久基本农田。镇（街道）统筹安排好宅基地年度新增建设用地计划，优先使用增减挂钩指标，鼓励盘活存量建设用地用于农村村民宅基地安排。

第十一条 农村村民一户只能拥有一处宅基地，坚持一户一宅，建新必须拆旧。一户中因非独生子女结婚增加人口的，或因夫妻离婚经判决或调解有房屋居住权的，可以向村、居委会申请分户，并按照本办法第十六条、第十七条的规定获得批准后新建

住房。

有下列情形之一的，分户申请不予批准：

- （一）户籍不在本村组的；
- （二）子女属于独生或虽非独生但均未因结婚使户籍中增加人口的；
- （三）夫妻假借离婚为名，骗取分户的；
- （四）原有住宅出租、出售或改变用途的；
- （五）属于其他法律法规规章政策规定的不得分户的。

第十二条 宅基地面积标准为：不满4人户，每户不超过120平方米；4人（含4人）以上户每户不超过135平方米，鼓励联排户型。住房建筑占地面积不得超过宅基地审批面积。已享受过优惠购买公房待遇或住房补贴的家庭成员，在核准宅基地面积时不计入该户人口数。

第十三条 农村住房建设管理严格执行规划许可、用地许可、定位放线、质量安全管理、竣工验收等建设程序与管理环节。

第十四条 农村村民自建住房的，鼓励选择使用政府部门提供的农村住房抗震设计图集，或委托具有相应资质的设计单位或具有执业资格的个人进行抗震设计，确保住房达到抗震设防要求。对统一委托相关单位代为建设的集中居住建设工程，应委托具有相应资质的设计单位进行设计。设计应当遵循抗震、安全、适用、经济和美观的原则，遵守国家 and 地方有关节约资源、抗御

海安市行政规范性文件

灾害等规定；与周边环境协调，提倡采用新工艺、新材料、新结构。

第十五条 农村住房建设应当由具备相应施工资质等级的施工企业建设，或者由镇（街道）登记的个体工匠建设。对统一代建的集中居住建设工程，按照法定建设程序进行监督管理。多层以上安置房由各区镇统一组织、统一建设、统一管理。三层及以上城乡新建房屋，以及经营性自建房必须依法依规经过专业设计和专业施工，严格执行房屋质量安全强制性标准。

第十六条 农村村民申请宅基地和住房建设，应当提交以下材料，并对材料的真实性负责：

- （一）农村宅基地和住房建设（规划许可）申请表；
- （二）身份证和户籍证明材料；
- （三）原有土地使用权属证明材料；
- （四）原有房产权属证明材料；
- （五）农村宅基地使用承诺书；
- （六）拟建住宅与相邻建筑毗连或者涉及到公用、共用、借墙等关系的，应当提供征求相邻建筑所有权人同意的书面材料；
- （七）法律法规规章政策等规定的其他材料。

第十七条 农村申请宅基地和住房建设，按下列程序报批：

- （一）申请人向户口所在地村民委员会（社区居民委员会）提出书面宅基地和住房建设申请，并提供相关证明材料。

海安市行政规范性文件

(二) 村民委员会(社区居民委员会)集体讨论宅基地和住房建设申请,并在本集体经济组织村民小组张榜公布,公示期15日。期满后无异议并符合本办法规定的,由村民委员会(社区居民委员会)签署意见,属于分户后申请住房建设的,由村、居委会出具证明材料。审查通过的,由村、居委会签署意见,报送镇(街道),根据各部门联审结果,由镇(街道)对农民宅基地申请进行审批(高新区管委会对属地街道办事处审批结果进行复核),出具《农村宅基地批准书》,乡村建设规划许可证由行政审批局委托镇(街道)审批发放。

(三) 申请人获得相应许可,所属镇(街道)到场验线后,方可开工建设。

第十八条 有下列情形之一的,宅基地和住房建设申请不予批准:

(一) 不符合区镇国土空间总体规划或“多规合一”实用性村庄规划的;

(二) 宅基地所在区域已列入征收范围的;

(三) 依法划定的需要禁止、控制建设范围的;

(四) 将原住宅或宅基地出售、出租、赠与他人以及改变用途的;

(五) 自愿退出原有宅基地和房屋,再申请的;

(六) 将家庭成员中部分农业人口迁出,在迁入地申请的;

海安市行政规范性文件

(七)全家户口虽已合法迁入,但原籍住宅用地尚未退还集体的;

(八)不符合分户条件以分户名义申请宅基地的;

(九)虽然符合分户条件,但原宅基地面积已达到分户后标准且无法退出多余宅基地的,因夫妻离婚的分户除外;

(十)未成年的子女作为申请人单独申请的;

(十一)住宅拆迁后已安置的,或“弃宅进城(镇)”已按政策享受优惠的;

(十二)法律法规规章规定其他不得批准建住宅的情形。

第十九条 镇(街道)根据宅基地和住房建设批准情况,建立健全监督机制,加强住房建设全过程监管。

建房完工后,镇(街道)牵头部门组织相关部门现场验收,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、规划和住房设计要求建设住房,是否将拆旧建新的原宅基地和住房拆除到位,并出具验收意见。

供水、供电单位可在建设过程中先预批准接水、接电管网建设,农户通过联合验收后对新建农房正式通水、通电。

第二十条 镇(街道)和相关责任部门要加强农村用地建房动态巡查,及时发现和依法处置涉及宅基地使用和住房建设的各类违法违规行为。

第二十一条 相关工作人员违反本办法规定,在宅基地审批管理过程中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的,或者发现违法行

海安市行政规范性文件

为不予查处的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十二条 本办法自2022年9月5日起施行，试行期两年。

第二十三条 本办法由市政府授权市住房和城乡建设局、自然资源和规划局、农业农村局和行政审批局在各自职责范围内解释。

- 附件：1.农村宅基地和住房建设（规划许可）申请表
2.农村宅基地使用承诺书
3.农村宅基地和住房建设（规划许可）审批表
4.中华人民共和国乡村建设规划许可证
5.农村宅基地批准书
6.农村宅基地和住房建设（规划许可）验收意见表

附件 1

农村宅基地和住房建设（规划许可）申请表

申请户主信息	姓名		性别		联系电话	
	身份证号			户口所在地		
家庭成员信息	姓名	与户主关系	身份证号		户口所在地	
可照顾计算建房人口		独子或大龄或育龄或非农人（姓名）_____				
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： 米；南至： 米；			建房类型： 1.原址翻建 2.改扩建 3.异址新建	
		西至： 米；北至： 米；				
	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						
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	负责人： （盖章） 年 月 日					

说明：(1)村民同时提供户口本、身份证复印件、农房设计图要件及其他需要提供材料（如分户建房夫妻户籍不一致的，需提供另一方未享受宅基地建房证明等）；(2)复印一份张贴公示。

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，在批准后 个月内建成并使用；

3.新住房建设完成后，按照规定 日内按要求拆除旧房，并无偿退出原有宅基地交还集体（易地新建）。

如有隐瞒、提供虚假材料或未履行承诺，本人愿承担一切经济和法律责任。

承诺人：

年 月 日

附件 3

农村宅基地和住房建设（规划许可）审批表

申请户主信息	姓名	身份证号		家庭住址		
拟批准宅基地情况	宅基地面积	m ²	房基占地面积	m ²	地址	
	四至	东至: _____ 米; 南至: _____ 米;		性质: 1.原址翻建 () 2.改扩建 () 3.异址新建 ()		
		西至: _____ 米; 北至: _____ 米;				
	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	
相关部门联审 联办意见	经审核, 该户可建房总人口_____人 (含照顾), 批准宅基地_____m ² , 建筑占地面积_____m ² , 宅基地用地符合国土空间规划 (村庄规划) 和用途管制要求, 同意上报。					
	自然资源和规划中心分局意见: (盖章)			镇 (街) 建设部门意见: (盖章)		
	审核人: _____ 年 月 日			审核人: _____ 年 月 日		
	镇街综合行政执法部门意见: (盖章)			镇街农业农村部门意见: (盖章)		
审核人: _____ 年 月 日			审核人: _____ 年 月 日			
部门意见: (盖章)			部门意见: (盖章)			
审核人: _____ 年 月 日			审核人: _____ 年 月 日			
镇政府 (街道办事处) 批准意见	负责人 (签字): _____ (盖章)					
	年 月 日					
说明: 宅基地批准书证号: _____ 第 _____ 号						
乡村建设规划许可证号: _____ 第 _____ 号						

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（村庄规划）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、国土空间规划（村庄规划）区内有关建设工程符合国土空间规划（村庄规划）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

附图

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	村民委员会	
土地用途	农村宅基地	
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	
说明		

附图		
		说明
说明	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。	

