南通市通州区人民政府文件

通政规〔2025〕1号

区政府关于印发通州区

农村宅基地和住房建设管理办法的通知

南通高新区管委会，各镇（街道）人民政府（办事处），区各委办局，区各直属单位：

《通州区农村宅基地和住房建设管理办法》已经区委常委会、区政府常务会议讨论通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

南通市通州区人民政府

2025年8月7日

（此件公开发布）

通州区农村宅基地和住房建设管理办法

第一章 总则

第一条 为规范我区农村宅基地和农村村民住房建设管理，保障农村村民合法居住权益，促进乡村振兴，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国建筑法》和《市委办公室市政府办公室印发〈关于加强全市农村宅基地和住房建设管理的指导意见〉的通知》（通办发〔2020〕26号）等法律、法规和政策规定，结合本区实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本区行政区域内农村宅基地和农村村民住房建设管理，南通高新区（金新街道）根据本办法自行制订。

第三条 本办法所称农村宅基地，是指农村村民合法使用或经依法批准，用于建造住宅及其附属设施（包括附属用房和庭院等）的集体建设用地。

本办法所指的村民住房建设，是指村民依法依规原址翻建、改建、异址新建等住房建设活动。

第四条 农村宅基地和村民住房建设管理应当遵循以下原则：

（一）符合规划原则：村民建房必须符合国土空间规划（村庄规划），严禁占用永久基本农田及林地，尽可能少占或不占耕地。农村住房建设应严格依据经批准的村庄规划实施，确保规划的严肃性和连续性，因地制宜体现当地历史文化特色，与周边环境相协调。

（二）“一户一宅”原则：严格执行农村宅基地“一户一宅”的法律规定，坚决杜绝“一户多宅”现象的发生。

（三）严格审批原则：严格规范审批管理，实行年度总量控制，做到带图审批、挂牌施工，先批后建，持证动工，未经批准不得擅自动工建设。

（四）分级管理原则：严格按照“农户申请、村级审查、联合审查、镇（街道）审批”的分级管理模式进行管理。

第五条 宅基地管理工作的重心在基层，按照部省指导、市县主导、镇级主责、村级主体的管理机制分级落实。镇（街道）人民政府（办事处）〔以下简称镇（街道）〕承担属地责任；区各相关部门负责行业管理，在职责范围内共同做好宅基地的管理工作。

区农业农村局负责农村宅基地改革和管理有关工作，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，于每年年底向通州自然资源和规划局通报下一年度农民建房新增建设用地需求；参与编制国土空间规划（村庄规划）。

通州自然资源和规划局负责国土空间规划（村庄规划、林保规划）、土地利用计划和规划许可、确权登记颁证等工作。在国土空间规划（村庄规划、林保规划）中指导各镇（街道）安排用地规模，满足合理的农房建设用地需求。按照区农业农村局提供的年度新增建设用地需求和具体位置，依据申请办理农用地转用手续。指导自然资源所审查用地建房是否符合国土空间规划（村庄规划、林保规划）、镇村布局规划、用途管制等要求。

区住房和城乡建设局负责指导农村住房建设，完善农房建设有关标准和规范；推荐农村住房施工图样，免费提供建房户选用；做好农村住房建设施工方的行业管理及施工质量安全的技术指导。

其他区级相关部门按照各自职责，负责农村宅基地和住房建设的相关管理工作。

镇（街道）是本行政区域内农村宅基地和住房建设管理的责任主体，负责村民建房的各项管理工作。镇（街道）建立“一个窗口对外受理、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，统筹协调所属农业农村、建设、自然资源和规划等部门，按照联审结果对农村宅基地申请进行审批；严格用地建房全过程管理，落实“五到场”和“四公开”制度，因地制宜探索建立宅基地集中规划、宅基地有偿退出和“建新拆旧”回收利用等管理机制。指导本级农业农村部门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、宅基地和住房建设申请是否经过村组审核公示等。指导村级组织完善宅基地民主管理程序，设立村级宅基地和住房规划建设协管员。联系自然资源所审查建房规划许可。根据法律法规授权以及区级部门委托，行使农村宅基地和住房建设管理违法违规行为执法事项，上级有新规定的，按新规定执行。依法组织开展农村用地建房动态巡查，及时发现，并依法处置涉及宅基地使用和建房规划的各类违法违规行为。

村民（居民）委员会〔以下简称村（居）〕负责对申请人是否符合“一户一宅”用地建房条件、是否符合村民资格、申请宅基地是否存在争议、来源是否合法、是否符合村庄规划、是否征求相关利害关系人意见、申请内容真实性等进行初审。涉及公安、民政、城管等单位相应职责事项的要及时出具咨询意见。安排村居干部兼任宅基地和住房建设协管员。宅基地和住房建设协管员负责日常监管，及时收集掌握农村宅基地使用、农房建设施工等状况，重点排查上报未批先建、少批多建、批甲建乙、建新不拆旧等违法违规行为。

村民（居民）小组负责召集村民（居民）小组会议，对申请人的申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积等情况进行审查。没有分设村民（居民）小组的，由村（居）负责审查。

第二章 规划与利用

第六条 镇（街道）应根据国土空间总体规划（村庄规划），结合村庄实际，进一步优化镇村布局；按照集聚提升、城郊融合、特色保护、搬迁撤并的思路，对村庄进行合理分类，明确可翻建与不可翻建村庄名录，划定村庄建设边界，完成镇村布局规划优化、村庄规划编制。

集聚提升类村庄：村民可以按照村庄规划申请翻建、改建和新建住房。

城郊融合类村庄：拥有宅基地的村民原则上不得原地翻建、改建住房，避免城镇建设改造二次搬迁，五年内无城镇改造计划的，经镇（街道）审批，可原地翻建、改建住房；现没有宅基地的村民不得新占地建房，其住房困难的，可参照相关规定解决。

特色保护类村庄：现没有宅基地的村民不得新占地建房，其住房困难的，可以申请在行政村规划集居点内新建住房，也可通过购买安置房、商品房或置换安置房等途径解决；拥有宅基地的村民可以按特色要求原地翻建、改建住房。

搬迁撤并类村庄：原则上禁止村民建房，对于近五年内无搬迁撤并计划的村庄，允许利用原宅基地翻建、改建住房，不允许新增宅基地；对于近五年内计划搬迁的村庄，原则上只允许原址、原面积、原高度进行危房翻建，镇（街道）、区各相关部门在审批时要严格把控，加强过程监管，严防违规建设。

其他一般村庄：符合分户建房条件的村民，可以申请在行政村规划集居点内新建住房；允许利用已有宅基地进行翻建、改建住房，并严格按照“一户一宅”要求进行建设，不允许新增宅基地。

镇（街道）建成区范围内有合法产权的房屋确需维修的，经镇（街道）审批，按照“原四址、原尺寸、原面积、原高度”的原则进行建设（仅指对墙体、柱子、屋顶等结构性维修），镇（街道）应严格监督管理。

根据《市政府办公室做好南通新机场场址保护的通知》（通政传发﹝2020﹞106号）要求，南通新机场二甲场址规划建设控制范围内暂停翻修房屋，确需修缮的，经房屋安全鉴定机构鉴定为危房的，经属地政府初审后报县级以上主管部门审批，在原址、原面积、原高度范围内按原结构进行必要修缮，但核心区域要严格管控。也可通过购买安置房、商品房或置换安置房等途径解决。

区内生态空间管控区域按照《江苏省生态空间管控区域调整管理办法》相关规定执行。

第七条 村庄规划应落实生态红线和水系规划要求，保护农村河道蓝线空间；明确村内道路、公共设施等用地布局，确定村庄内给水、排水、电力、有线电视、管道燃气、污水处理等工程设施及其管线走向、敷设方式；确定垃圾分类及转运方式，明确垃圾收集站（点）、公厕等环卫设施布局、规模。

村庄规划要延续村庄原有肌理，体现当地历史文化、地域特色和乡村风貌，保留乡愁记忆；应尊重和听取民意，充分考虑村民的生产、生活和居住方式；全面掌握村民住房建设意愿，统筹村民住房和公共配套设施建设时序。

第八条 村庄规划由镇（街道）组织编制，经村民会议或者村民代表会议讨论同意后，报上级审批。

第九条 农村宅基地和住房应坚持科学选址，不得超过规定面积占用土地，合理避让地质灾害隐患点和行洪泄洪通道；禁止占用基本农田、饮用水水源保护区、省级公益林地，避免占用耕地、林地。选址时应综合考虑周边的日照、通行，不得影响、破坏基础设施设备。

第十条 农村宅基地和住房建设应当与公路、河道、建设相协调，保持规定的距离。在加油站、储气站、高压、光缆、管线、渠道等周边农村住房选址建设的控制范围应符合相关规定，并取得相应管理单位许可同意。

第十一条 镇（街道）应在年度预算资金内，安排专项资金统筹用于农村基础设施建设，加快补齐农村交通路网、生态环境等短板，改善村容村貌，不断提升农村人居环境。镇（街道）应在充分征求民意的基础上，编制各村农房建设时序表，并根据农房建设时序制定村庄及周边配套设施建设计划，确保农房建设与村庄及周边配套设施建设的有序开展。

第十二条 镇（街道）应将规划许可占用宅基地面积、建筑层数的统一标准作为政务公开内容公布，并加大对住房建设质量与结构安全、乡村风貌建筑形态管理、违规建设行为查处等要求的宣传力度。

第三章 宅基地和住房建设审批条件

第十三条 农村宅基地、住房占地面积、层数、高度、间距等指标应符合以下规定：

（一）宅基地及住房建筑占地面积标准为：人均耕地不足1亩的镇（街道），1～2人户宅基地不超过90平方米，3～5人户宅基地不超过120平方米，6人以上户宅基地不超过135平方米；人均耕地超过1亩的镇（街道），1～2人户宅基地不超过90平方米，3～5人户宅基地不超过135平方米，6人以上户宅基地不超过165平方米；房屋建筑占地面积不得超过宅基地面积的70%，建筑风格应当符合村庄规划的相关要求。

（二）农房的建设层数一般不超过三层，层高2.8米～3.5米，建筑檐口高度不得超过11.4米，设置架空层的，架空层层高不得大于2.2米，根据功能需要可以增设梯间和功能用房，建筑总高度不得大于15米（自然地面至屋脊）。申请合法的原宅基地建房的，不影响邻里通风采光的前提下，原合法住房两层及以下的，不超过两层；原合法住房三层及以上的，不超过三层。

（三）建筑间距不小于1.38H（H的计算按《江苏省城市规划管理技术规定（2011年版）》执行）。村庄保留点新建农房与已有农房间距不满足1：1.38的，须征得四邻签字同意后方可施工。

（四）农房严禁首层（含架空层）以下直接悬挑。楼梯间悬挑高度必须高于室外地面1.5米。农房每层阳台悬挑总面积（不含楼梯间）不得大于宅基地面积的10%。

（五）住宅正立面可设雨篷，进深不大于1.8米，面宽不大于该立面面宽的二分之一，高度不超过首层（不含架空层）。该雨篷不计入建筑及占地面积，也不计入日照间距。

（六）农房建设涉及地下室、地下车库、半地下室（半地下室指顶板面到室外地面小于1米的）的，必须委托有资质的设计单位设计，施工应严格执行国家相关技术规范，范围不得超出批准的房屋用地范围（地下室不计入房屋建筑面积），新建房户如对邻户有影响的不得建地下室。

第十四条 村民应严格按照批准面积和建房标准建设住房，禁止未批先建、超面积占用。经批准异地建造住宅的，应当严格按照“建新拆旧”要求，将原宅基地交还给村集体。现有宅基地超过上述标准的，申请翻建、改（扩）建、新建房屋时，须按上述标准核减。

第十五条 村民符合下列条件之一的，可以以户为单位申请宅基地：

（一）符合分户建房条件的（分户时原有房产需要合理分割）；

（二）因政府、集体建设或项目建设、灾毁等需要迁建、重建的；

（三）退出原有宅基地向集镇或者村民集中建房点集聚的；

（四）符合本办法规定，为改善居住条件等原因需要拆旧建新的；

（五）符合政策规定迁入村集体组织落户为正式成员且在原籍没有宅基地的；

（六）法律、法规、规章规定的其他情形。

村民申请宅基地和住房建设因规划实施、古建筑保护、文物保护等不能原址翻建的，原有住房、宅基地经依法处置后，可以申请新的宅基地建房。

第十六条 具有集体经济组织成员资格的村（居）民符合下列情形之一的，可以分户：

（一）父母只有一个子女的，认定为一户，其子女已结婚并生育子女，无法共用一处宅基地的，可以分户；

（二）有两个及以上子女的，子女达到法定婚龄的可单独分户，分户时父母应当与其中一个子女认定为一户。

第十七条 农村家庭成员中，未达到法定结婚年龄独生子女，凭已领取《独生子女父母光荣证》可增加1人计算建房总人口（国家提倡一对夫妻生育一个子女期间出生的）。

第十八条 宅基地资格权初始认定运用区2018年农村集体产权制度改革过程中对集体经济成员身份界定的基本成果，以此为主要依据，并根据改革界定时点之后集体经济组织成员资格取得或丧失情形做动态调整；建房人口以在册户农村集体经济组织成员和具有建房资格的新增人员为基础，按照规定申请计算建房人口。

第十九条 有下列情形之一的，不予批准使用宅基地：

（一）不符合国土空间规划、镇村布局规划（村庄规划）的；

（二）不符合“一户一宅”条件的；

（三）申请人将原住宅以出租、出卖、赠与或其他形式转让房屋，以及将住房改作他用，再申请宅基地的；

（四）已列入土地征收范围的；

（五）依法划定的需要禁止、控制建设范围的；

（六）原有宅基地未承诺退出，申请新建的；

（七）不符合分户条件或不合理分户申请宅基地的；

（八）原有住房被征收或搬迁已得到住房安置的；

（九）申请的宅基地存在权属争议的；

（十）有违法用地、违法建筑未处理结案的；

（十一）离婚一方自愿放弃法定应得宅基地和房产权利，再申请的；

（十二）在编及离退休公务员（含参照公务员管理）、事业单位编制人员、国有企业或国有控股企业正式员工；

（十三）现役军官；退出现役后国家以安排工作、供养方式安置的义务兵；退出现役后国家以逐月领取退役金、安排工作、退休、供养方式安置的军士；退出现役后国家以退休、转业、逐月领取退役金方式安置的军官；

（十四）户籍关系由外地转入的“空挂户”、“空靠户”人员；

（十五）通过世居、继承、转让及其他方式合理获得房屋而占有和使用宅基地的非本集体经济组织成员农民或城镇居民；

（十六）法律、法规和政策规定的其他不予批准的情形。

第二十条 村民有下列情形之一的，镇（街道）可以注销其农村宅基地批准书等有关批准文件，收回宅基地使用权：

（一）村民取得乡村建设规划许可证和农村宅基地批准书，在有效期（一般为一年）内未动工建设的，自动失效；有效期满需要延续的，应当在期限届满三十日前提出申请，经批准可以延期一次，在延期批准有效期限（不超过一年）内仍未动工建设的；

（二）骗取批准或非法转让宅基地的；

（三）其他应收回宅基地使用权情形的。

第四章 勘察设计

第二十一条 村民新建农村住房的，应当根据宅基地地质条件，对地基地质进行勘察验证，地质复杂的，应进行地质勘探及灾害评估。改（扩）建农村住房的，应当对原有房屋进行结构安全鉴定。

第二十二条 建房户可使用政府部门推荐的通用图集，也可使用具备资质的设计单位出具的施工图纸，施工图纸应当符合新农村建设污水处理基础功能要求。

第五章 宅基地和住房建设审批管理

第二十三条 实行年度农村宅基地和住房建设新增用地总量控制（原址翻建、改建除外，迁建实行城乡建设用地增减挂钩办法）。每年12月底前各镇（街道）组织调查并向区级部门上报下一年度辖区内村民宅基地用地需求和具体位置，经区农业农村局汇总后，由通州自然资源和规划局依据申请办理农用地转用手续。村民建房须按照批准的建设用地范围进行施工建设。

第二十四条 区农村宅基地和住房建设审批实行审批程序公开、申请条件公开、建房名单公开、审批结果公开的“四公开”审批制度。镇（街道）要发布审批流程图（附件1），印制办事指南，公布服务举报电话，为村民提供便捷高效的服务。

1. 农户申请。符合农村宅基地和住房建设申请条件的农户，以户为单位向所在村民小组（或村委会）提交农村宅基地和住房建设申请审批表（附件2），签署农村宅基地使用承诺书（附件3），提交身份证、户口本、结婚证、农房设计图等相关申请要件。

2. 村民小组（或村委会）会议讨论。村民小组收到农户申请后，村宅基地和住房建设协管员组织提交村民小组会议讨论，并将申请材料和会议记录在本小组和村务公示栏等区域公示不少于5个工作日。公示无异议或异议不成立的，将农户申请资料、村民小组会议记录、公示情况等材料报村（居）审核。

3. 村（居）审核上报。村（居）对农户提交的申请材料进行审核。涉及公安、民政、城管等单位审核事项的，村（居）要及时咨询有关单位意见。审核通过的，公示不少于5个工作日，然后由村（居）签署意见，出具相关证明，报送镇（街道）。

4. 联合审查。镇（街道）在接到宅基地和住房建设申请材料之日起15个工作日内，组织本级农业农村、建设、自然资源和规划等部门进行现场勘查，按照职责分工对申请事项进行联合审查，农业农村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、宅基地和住房建设申请是否经过村组审核公示等；自然资源和规划部门负责审查用地建房是否符合国土空间规划（村庄规划）和用途管制要求；建设部门负责审查农房设计是否满足相关建筑设计规范和抗震设防要求，建筑风貌与乡村环境是否适应，是否符合风貌管控要求。根据审查情况，填报农村宅基地和住房建设申请审批表、农村宅基地使用资格审查和现场勘查表（附件4），提供土地利用规划图和现状图、绘制宅基地坐落平面位置图。涉及交通、水利、电力、公安等事项的，镇（街道）要征求有关方面意见，并综合各方意见进行审批。审查不通过的，退回申请材料并书面告知申请人需要补正的材料或不予通过的理由。

5. 镇（街道）审批。符合审批条件的，镇（街道）根据联审结果在10个工作日内，委托有资质的测绘单位出具批准宅基地的宗地图、建筑定位红线图，核发《农村宅基地批准书》（附件5），并到通州自然资源和规划局办理《乡村建设规划许可证》（附件6），需要办理农用地转用审批手续的，按照第二十三条规定办理。

第二十五条 村民宅基地和住房建设经批准后，镇（街道）应当将村民建房的审批结果及时告知所在村（居），镇（街道）及村（居）通过网站或张榜等形式公示审批结果（拟建房村民、建房位置、四至范围、用地面积、房基面积、建筑面积、层数、檐口高度、建筑总高度、房屋结构、屋面色彩、外墙色彩以及原地上建筑物处理等情况）不少于5个工作日，接受群众监督。镇（街道）同意受理宅基地和住房建设申请到出具审批意见不超过30个工作日。

第二十六条 镇（街道）每季度末将审批情况报区住房和城乡建设局、农业农村局、通州自然资源和规划局等部门备案，填报农村宅基地和住房建设审批备案表（附件7）。

第六章 建设施工

第二十七条 建房村民对所建住房的质量安全负总责，承担建设主体责任，农房设计、施工、材料供应单位或个人分别承担相应的建设工程质量和安全责任。

第二十八条 村民住房建设应当选择经过建筑技能培训、满足技能要求、取得《农村建筑工匠培训合格证》的农村建筑工匠或有资质的施工单位施工。

对于3层及以上、建筑面积300平方米及以上、涉及地下室或半地下室、跨度6米及以上的农村住房，建房村民应当委托具有资质的施工单位承担施工，农村建筑工匠个人不得承揽。

第二十九条 镇（街道）和村（居）应当指导、监督建房村民与承建人签订施工合同，明确质量安全责任、质量保证期限和双方权利义务。

建房村民与承建人应当在施工合同中约定并明确农村住房竣工验收后的保修期限和责任。鼓励村民和乡村建设工匠或者施工单位为施工人员购买意外伤害险等商业保险。

第三十条 开工前，建房村民应持下列资料向镇（街道）申请划定宅基地用地范围和建筑范围。

（一）《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》；

（二）审核通过的设计方案或施工图；

（三）建房村民与承建人签订的《施工合同》或《建房合同》；

（四）建房村民与承建人签订的《施工安全责任书》；

（五）现场危险性较大的分部分项工程的专项施工方案；

（六）镇（街道）要求的其他资料。

符合要求的，镇（街道）在7个工作日内提供放线服务，填写《放样记录卡》，放样参加人（包括申请人、村、组负责人和相关部门人员）应当在《放样记录卡》上签字。

第三十一条 镇（街道）应当将放样情况进行公示，公示时间自施工开始之日至竣工验收之日。公示内容应包括建房户主姓名、宅基地面积、建筑面积、层数以及乡村建设工匠姓名或者施工单位名称、监督电话等。

第三十二条 承建人应当按照设计图纸和有关技术规定施工，并对承担的农村住房建设施工作业安全与质量安全负责。任何单位和个人不得擅自修改设计图纸，确需修改的，须经原设计单位或设计人员同意，并出具设计变更通知单或图纸。

农村住房建设应当使用合格的建筑材料，承建人应当协助村民选用合格建筑材料。

第三十三条 建房村民与承建人应加强地基基础、主体结构、屋面工程、抗震构造措施等重点部位施工质量管理，并形成施工记录和检查记录，作为竣工验收的主要依据。

第三十四条 镇（街道）负责农村住房的质量安全监督管理，建立健全质量安全监督制度和巡查制度，建立监管网络，对农村住房建设的勘察设计、现场施工和质量安全等提供咨询服务、技术指导并监督管理。填写通州区镇村宅基地和住房建设巡查情况表（附件8），及时发现和制止村民建房中的各类违法违规行为。

镇（街道）应当组织技术服务机构或者专业技术人员，对农村住房建设定期组织巡查监督。做到实地审查到场（含选址）、开工查验到场（含建筑放样）、基槽验收到场、施工过程到场（须逐层进行监督检查）、竣工验收到场。对农村住房建设的地基基础、主体结构、屋面工程、抗震构造等重点部位实行全程监督检查，到场人员须做好检查记录并签字确认。发现问题责令停工整改到位。

镇（街道）负责农村住房建设施工安全监督管理，村（居）参与农村住房建设的监督和巡查，区住房和城乡建设局要督促指导镇（街道）做好农村住房质量安全管理工作。

第七章 竣工验收

第三十五条 农村住房竣工验收由建房村民负责组织实施，农村住房经竣工验收合格后，方可投入使用，镇（街道）负责农村住房竣工验收的监督管理。

第三十六条 农村住房建设符合下列条件的，可以组织竣工验收：

（一）开工放样登记手续完备；

（二）完成施工合同、施工图约定的各项建设内容；

（三）承建人在农村住房建设竣工后对工程质量进行了检查，确认质量符合有关法律、法规和农村住房建设相关标准，并向建房村民提出农村住房竣工验收申请，农村住房竣工验收申请经建筑工匠或施工单位有关负责人签字；

（四）具有地基基础、主体结构、屋面工程、抗震构造措施等重点部位施工过程的施工记录和检查记录；

（五）具有建房村民与承建人签署的质量保修书；

（六）镇（街道）责令整改的问题，已全部整改合格；

（七）法律、法规和规章规定的其他条件。

第三十七条 对于符合竣工验收条件的农村住房，建房村民应当及时组织竣工验收，组织承建人、设计方等单位组成验收组。

建房村民应当在农村住房竣工验收7个工作日前，将验收的时间、地点、验收组名单等书面告知镇（街道）。

第三十八条 农村住房竣工验收按以下程序进行：

（一）参建各方陈述；

（二）查阅资料；

（三）实地查验；

（四）形成结论。

各方不能形成一致意见时，应当协商提出解决方法，存在需整改情形的，应当整改合格并形成意见一致后，重新组织农村住房竣工验收。

第三十九条 镇（街道）对农村住房竣工验收的组织形式、验收程序、执行验收标准等情况进行现场监督，实地检查农户是否按照批准面积、四至范围等要求使用宅基地，是否按照批准面积和规划要求建设住房，是否符合我省农村住房竣工验收管理指导意见要求，发现有违反农村住房建设管理规定行为的，责令改正，并出具农村宅基地和住房建设竣工验收意见表（附件9）。

第四十条 经验收符合规定的，镇（街道）应当将验收结果报送区住房和城乡建设局备案；建房村民应当在竣工验收合格后15日内，将相关竣工资料报镇（街道）存档；建房村民和承建人对提供的建房资料真实性、完整性负责。

第四十一条 农村住房竣工验收合格后，建房村民可依法依规向不动产登记部门申请办理不动产登记。

第四十二条 镇（街道）应当建立农村宅基地和住房建设管理台账，按农村宅基地和住房建设管理材料清单（附件10）收集归档资料形成一户一档，参照城建档案管理规定和标准，加强村镇档案管理，有条件的应当建立农村宅基地和住房建设电子档案数据库。

第八章 法律责任

第四十三条 镇（街道）应加强本区域内农户建房的监督检查，发现有违反国家、省、市和本行政区域有关规定行为的，应当予以劝阻和制止。

第四十四条 村民未经批准或者骗取批准手续、非法占用土地建设住宅的，由所在镇（街道）会同区农业农村局等相关部门依据《中华人民共和国土地管理法》等法律法规进行处理，责令退还非法占用的土地，限期拆除非法占用土地上新建建筑物和其他设施。超过规定标准多占的土地，按非法占用土地处理。

第四十五条 申请人以伪造户口、隐瞒旧房、提供虚假审批资料等方式帮助村民骗取批准建房的，批准文件无效，并依法追究相关责任。

第四十六条 经批准用地建房的农户，应在批准有效期期限内完成建房。住宅建成后应拆旧的，严格按照建新拆旧要求在通过验收后90天内拆除旧房，原有宅基地及时复耕。如不及时拆除原有住房的，按非法占用土地处理。

第四十七条 各镇（街道）、区各相关部门要根据本办法制订具体方案，明确审批流程，落实工作责任。压实村（居）违法建设巡查监管职责，各镇（街道）应当定期予以监督抽查。在农村自建房审批和监管过程中，由于镇（街道）及各部门工作人员管理不善、监管不力，造成重大事故、重大群体性事件或重大舆情的，应依法追究其责任。

第九章 附则

第四十八条 本办法自2025年9月15日起施行，有效期至2030年9月14日。此前出台的相关文件，如有与本文件内容相悖的，一律以本文件为准；如后期上级发布农村宅基地和住房建设管理相关政策，本办法再适度调整。

附件：1. 农村宅基地和房屋建设审批流程图

2. 农村宅基地和房屋建设申请审批表

3. 农村宅基地使用承诺书

4. 农村宅基地使用资格审查和现场勘查表

5. 农村宅基地批准书

6. 乡村建设规划许可证

7. 通州区农村宅基地和住房建设审批管理台账

8. 通州区镇村宅基地和住房建设巡查情况表

9. 农村宅基地和住房建设竣工验收意见表

10. 农村宅基地和住房建设申报审批归档材料清单

附件1

农村宅基地和住房建设审批流程图

申请人以户为单位提交书面申请

存入建设档案室

材料归档

审查不通过

验收通过

验收不通过

不通过

公示有异议且异议成立

审查通过

办理不动产登记

建房竣工验收意见表》

出具《农村宅基地和建房竣工验收表》

材料归档

存入建设档案室

建房竣工验收意见表》

整改

竣工验收

建设管理

符合要求

农户组织建房

材料齐全

涉及占用农用地

转建设用地的

镇（街道）受理审批

村民小组会议讨论通过并公示

按规定办理农用地转用审批手续

不符合要求

整改

核发《农村宅基地批准书》

开工查验

向区相关部门备案

镇（街道）审批

核发《乡村建设规划按许可证》

审核通过

镇（街道）组织联合审查

不涉及农用地转建设用地的

村（居）组织审查

审查不通过

公示无异议或异议不成立

附件2

农村宅基地和房屋建设申请审批表

年第 号

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申请户主信息 | 姓名 |  | 性别 |  | 年龄 | 岁 | 联系电话 |  |
| 身份证号 |  | 户籍所在镇村 |  |
| 申请人申请户基本情况 | 申请人所在家庭成员情况（含父母、子女、兄弟姐妹） | 姓 名 | 性 别 | 年龄 | 婚否 | 与申请人关系 | 户籍所在地 | 住宅处数 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| 申请户现有宅基地和住房情况 | 现有宅基地和住房（一） | 坐落位置 |  |
| 宅基地面积 |  | 是否办理登记 |  |
| 住房面积 |  | 间 数 |  |
| 平面布置示意图 |  |
| 现有宅基地和住房（二） | 坐落位置 |  |
| 宅基地面积 |  | 是否办理登记 |  |
| 住房面积 |  | 间数 |  |
| 平面布置示意图 |  |
| 出卖出租住房情况 | 是否出卖住房 | 是□ 否□ | 是否出租住房 | 是□ 否□ |
| 申请人申请户申请宅基地和建房情况 | 申请宅基地内容 | 新建住房用地□ 现住房扩建用地□原有宅基翻建□ 补办用地手续 □ |
| 申请住宅用地面积标准规定 | 面积标准：人均耕地不足1亩的镇（街道），1～2人户宅基地不超过90平方米，3-5人户宅基地不超过120平方米，6人以上户宅基地不超过135平方米；人均耕地超过1亩的镇（街道），1～2人户宅基地不超过90平方米，3-5人户宅基地不超过135平方米，6人以上户宅基地不超过165平方米；说明：1.新建用地：按规定标准执行；2.扩建用地：扩建面积与原用地面积之和不得超过规定的面积；3.原有宅基翻建：翻建后用地面积不得超过规定面积，原宅基地面积不足规定面积的按规定面积，超过规定面积的超过部分退还村集体；4.补办用地：面积不足规定面积的按规定面积批准，超过规定用地面积的，按有关规定作出处理后按实际面积批准，其超过规定面积待以后分户建房或改建、翻建时扣除；5.两处以上宅基地不符合一户一宅法律规定的不得翻建、改建、扩建和补办用地手续。 |
| 申请用地地类情况 | 耕 地□ 基本农田 □ 集体未利用地□原宅基地□ 村内空闲地□ 集体建设用地□ |
| 新建住房用地 | 宅基地面积 | 90平方米□120平方米□135平方米□165平方米□ |
| 选址位置 |  |
| 现住房扩建用地 | 现住房用地面积 |  平方米 | 扩建面积 |  平方米 |
| 坐落位置 |  |
| 原有宅基翻建 | 原宅基地面积 | 平方米 | 翻建面积 |  平方米 | 退地面积 |  平方米 |
| 坐落位置 |  |
| 补办用地手续 | 占地面积 | 平方米 | 建筑面积 |  平方米 | 建筑性质 |  |
| 坐落位置 |  |
| 申请建房情况 | 建筑面积 | 平方米 | 层数 |  | 设计图 |  |
| 申请人申请的理由及条件 | 申请人签名（盖章）：年 月 日 |
| 申请用地四址情况 | 东至： 东边长（ ）米 |
| 西至： 西边长（ ）米 |
| 南至： 南边长（ ）米 |
| 北至： 北边长（ ）米 |
| 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。 |
| 村民小组意见 |  |
| 村民会议或者村民代表会议表决情况 |  |
| 村委会张榜公示情况 | 公示时间 | 年 月 日 至 年 月 日 |
| 公示地点 |  |
|  | 公示结果 |  |
| 村委会审查意见（填写村委会对申请人基本情况、申请理由及条件、公示等情况的结论性意见） | （盖章）审查人员签名： 年 月 日 |
| 自然资源所审查意见 | 审查人员签名： （盖章）负责人： 年 月 日 |
| 农业农村部门审查意见 | 审查人员签名： （盖章）负责人： 年 月 日 |
| 村镇建设部门审查意见 | 审查人员签名： （盖章）负责人： 年 月 日 |
| 镇（街道）人民政府（办事处）审批意见 | （盖章）负责人： 年 月 日 |

附件3

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和法律责任。

承诺人：

年 月 日

附件4

农村宅基地使用资格审查和现场勘查表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申请户主信息 | 姓名 | 性别 | 身份证号 | 家庭住址 | 申请理由 |
|  |  |  |  |  |
| 拟批准宅基地及住房建设情况 | 宅基地面积 | 平方米 | 住房占地面积 | 平方米 | 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 | 平方米 | 建筑层数 | 层 | 建筑高度 | 米 |
| 资料审查内容 | 1．是否符合集体经济组织成员资格；2．是否符合“一户一宅”申请条件；3．是否符合宅基地面积标准；4．是否经过村组审核公示；5．申报材料是否齐全合规。 | 审查意见:审查人员签字：年 月 日 |
| 现场勘查内容 | 1．是否符合农村村民资格；2．是否符合“一户一宅”申请条件；3．是否符合宅基地合理布局要求；4．是否符合宅基地面积标准；5．是否经过村组审核公示；6．是否符合国土空间规划（村庄规划）和用途管制；7．审查农房设计是否满足相关建筑设计规范和设计要求，建筑风貌与乡村环境是否适应，是否符合风貌管控设房要求。 | 勘查意见:勘查人员签字：年 月 日 |
| 镇（街道）相关部门审查意见 | （盖章）负责人: 年 月 日 |

附件5

农村宅基地批准书 农村宅基地批准书（存根）

|  |
| --- |
| 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 |

农宅字 号 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

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|

|  |  |
| --- | --- |
| 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。 |

|  |
| --- |
| 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 |

附件7

通州区农村宅基地和住房建设审批管理台账

填报单位： 镇（街道） 单位：平方米

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 农村宅基地和住房建设批准书编号 | 户主姓名 | 身份证号 | 住房建设地址 | 宅基地面积 | 住房占地面积 | 层数 | 建筑面积 | 批准书有效期 | 备注 |
| 农宅字 号 |  |  |  |  |  |  |  | 年 月— 年 月 |  |
| 农宅字 号 |  |  |  |  |  |  |  | 年 月— 年 月 |  |
| 农宅字 号 |  |  |  |  |  |  |  | 年 月— 年 月 |  |
| 农宅字 号 |  |  |  |  |  |  |  | 年 月— 年 月 |  |
| 农宅字 号 |  |  |  |  |  |  |  | 年 月— 年 月 |  |
| 农宅字 号 |  |  |  |  |  |  |  | 年 月— 年 月 |  |
| 小 计 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

填表人： 审核人： 填报时间： 年 月 日

附件8

通州区镇（街道）村宅基地和住房建设巡查情况表

填报单位：（镇街道或村居盖章） 审核负责人： 单位：平方米 上报时间：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 巡查项目名称 | 地 址 | 宅基地和住房占地面积 | 建房层数 | 开工时间 | 巡查时间 | 合法性 | 原宅基地情况 | 住房建设情况 | 处置情况 | 巡查人签字 | 备注 |
| \*\*户农房 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| \*\*户农房 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

备注：1．地址填写到村、组小地名及四邻某农房；

2．合法性指有无用地审批手续或批少占多等违法情况；

3．处置情况指加强批后监管，是否向镇政府及相关部门报告等；

4．此表由镇政府收集存档备查。

附件9

农村宅基地和住房建设验收意见表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 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 | 平方米 | 实用宅基地面积 | 平方米 |
| 批准房基占地面积 | 平方米 | 实际房基占地面积 | 平方米 |
| 批准房屋建筑面积 | 平方米 | 实际房屋建筑面积 | 平方米 |
| 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 | 农村建筑施工人员或施工企业意见：（盖章）经办人： 年 月 日 | 设计单位意见：（盖章）经办人： 年 月 日 | 监理意见：（盖章）经办人： 年 月 日 |
| 农业农村部门意见：（盖章）经办人： 年 月 日 | 自然资源和规划部门意见：（盖章）经办人： 年 月 日 | 建设部门意见： （盖章）经办人： 年 月 日 |
| 镇（街道）验收意见 | （盖章）负责人: 年 月 日 |

附件10

农村宅基地和住房建设管理材料清单

一、农户申请材料

1. 农村宅基地和住房建设申请审核表；

2. 户主的户口簿及家庭成员的身份证；

3. 农房设计图要件；

4. 农村宅基地使用承诺书；

5. 原房屋各立面照片。

二、村组审查材料

1. 村民小组会议记录；

2. 公示照片；

3. 村级组织出具“一户一宅”等相关证明。

三、镇级审核审批监管资料

1. 农村宅基地使用资格审核和现场勘查表；

2. 平面位置图、土地利用规划图、现状图和平面位置图；

3. 《农村宅基地批准书》；

4. 《乡村建设规划许可证》；

5. 农村宅基地和住房建设审批备案表；

6. 放样记录和“五到场”等**资料；**

7. 通州区镇村宅基地和住房建设巡查情况表；

8. 农村宅基地和住房建设竣工验收意见表。

****

抄送：区委各部门，区人大常委会办公室，区政协办公室，区法院、

 检察院，区各人民团体；区各垂直管理部门。



南通市通州区人民政府办公室 2025年8月7日印发

