附件8

农村宅基地审批指南

1. 第一阶段 农户提出申请

由符合农村宅基地申请条件并有建房意向的村民，以户为单位向所在村民小组（没有分设村民小组或宅基地或宅基地和建房申请等事项已统一由村级组织办理的，农户直接向村级组织提出申请）提出宅基地和建房（规划许可）书面申请。农村居民申请宅基地的条件：

（一）农村村民符合下列条件之一的，可以申请宅基地

1．因子女结婚等原因确需分户，缺少宅基地的；

2．外来人口落户，成为本村村集体经济组织成员，没有宅基地的；

3．因发生或者防御自然灾害、实施村庄和集镇规划以及进行乡镇、村公共设施和公益事业建设，需要搬迁的。

（二）农村村民有下列情形之一的，不予批准使用宅基地

1．申请人年龄未满十八周岁的；

2．不符合村庄规划的；

3．原有宅基地的面积已经达到规定标准或者能够解决分户需要的；

4．将原有住房出卖、出租、赠与或者改变生产经营用途的；

5．其他不符合申请宅基地条件的。

（三）农村村民申请使用宅基地需提供下列材料

1．身份证复印件（原件由村民委员会核验）；

2．户口本复印件（原件由村民委员会核验）；

3．由申请人填写《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》（附件1》一式四份，申请人填写相应栏目；

4．土地使用证复印件（改建房屋，如新建房屋不需要提供此件）；

5．原房屋产权证书复印件（改建房屋，如新建房屋不需要提供此件）；

6．拟建房屋位置现场照片；

7．其他材料。

二、第二阶段 村委会做初步审查

村民小组应当自收到宅基地使用申请之日起5个工作日内召开申请人所在村民小组会议讨论。经村民小组或村民小组代表讨论同意后，当日公示申请人姓名、理由和拟用宅基地位置、面积、拟建房层高和面积等情况在本小组范围内公示，公示时间不少于10日。公示无异议的，村民小组将农户申请、村民小组会议记录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。村级组织重点审查提交的材料是否真实有效、拟用地建房是否符合县域国土空间乡村建设专项规划、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，村民委员会在《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》签署意见，并组织村民填写《农村宅基地使用承诺书》（附件2），在2个工作日内连同村里总体规划标注建房的位置（村总体规划复印件）以及其他申请材料报送乡镇人民政府审核。没有分设村民小组或宅基地和建房申请等事项已统一由村级组织办理的，农户直接向村级组织提出申请，经村民代表会议讨论通过并在本集体经济组织范围内公示后，由村级组织签署意见，报送乡镇政府审核。公示有异议的，由村民委员会进行调查，经调查异议成立的，撤销宅基地分配方案或修改宅基地分配方案再与公示；异议不成立的，按程序上报审批。

三、第三阶段 乡镇政府审核（第一次到场）

乡镇政府自收到宅基地使用申请之日起10日内，组织人员填写《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》（附件3），由乡镇农村综合服务中心（原国土所、乡建办、经管站等）相关人员实地对申请人是否符合条件、拟用地是否符合宅基地合理布局要求和面积标准、农村宅基地和建房（规划许可）申请是否经过村组审核公示等情况进行审核，由乡镇人民政府在《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》（附件3）相应栏目签署审核意见，报抚松县政务服务和数字化建设管理局审批。乡镇政府对农村村民宅基地申请不予批准的，乡镇应在收到申请人提交的申请材料之日起7个工作日内书面通知申请人，并说明理由。

四、第四阶段 县政务服务和数字化建设管理局审批

县政务服务和数字化建设管理局应当自收到宅基地使用申请之日起10日内进行审核，由行政审批局审查用地建房是否符合国土空间规划、用途管制要求，其中涉及占用农用地的，应在办理农用地转用审批手续后，核发乡村建设规划许可证；在乡、村庄规划区内使用原有宅基地进行农村村民住宅建设的，可按照本省有关规定办理规划许可。涉及林业、水利、交通、电力等部门的要及时征求意见。批准用地的，在《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》（附件3）签署意见，出具《乡村建设规划许可证》（附件4）。

1. 第五阶段 建设（第二次到场）

根据各部门联审结果，由乡镇政府对农民宅基地申请进行审批，出具《农村宅基地批准书》（附件5），并以适当方式将《乡村建设规划许可证》（附件4）《农村宅基地批准书》（附件5）公开。申请批准后，乡镇政府要在5个工作日内及时组织相关工作人员到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置。申请人取得《乡村建设规划许可证》（附件4）和《农村宅基地批准书》（附件5）后，方可建设住宅。

1. 第六阶段 验收（第三次到场）

村民住宅必须按照批准的规划实施，建成后，由乡镇政府负责验收，实地检查是否按照批准的面积和要求使用土地，并且出具《农村宅基地和建设（规划许可）验收意见表》（附件6）一式四份。

1. 第七个阶段 申请办理不动产权证

农村居民建房竣工验收后，持《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》（附件3）和《乡村建设规划许可证》（附件4）向县级自然资源局不动产登记部门申请办理不动产权证。

八、第八个阶段 完善备案登记制度

乡镇政府要建立宅基地用地建房审批管理台账，有关资料归档留存，并每季度末将审批相关材料报县农业农村局、自然资源局、政数局备案。如有特殊情况需要水利、交通、林业等部门参与审批，相关材料按照参加审批单位的数量增加。同时统计辖区内各村村民建房需求数量，将需求上报至农业农村局。