

# 西安市人民政府办公厅文件

市政办发〔2023〕27号

## 西安市人民政府办公厅 关于印发农村宅基地审批管理执法 具体操作办法（试行）的通知

各区、县人民政府，市人民政府各工作部门、各直属机构：

《西安市农村宅基地审批、管理、执法具体操作办法（试行）》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

西安市人民政府办公厅  
2023年12月11日

（此件公开发布）

# 西安市农村宅基地审批、管理、执法具体操作办法(试行)

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《陕西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《陕西省农业农村厅 陕西省自然资源厅 陕西省住房和城乡建设厅关于进一步加强农村宅基地和农民住宅建设管理的通知》（陕农发〔2023〕38号）等法律法规和文件精神，为进一步加强全市农村宅基地审批管理，规范审批程序和用地建住宅行为，盘活农村闲置宅基地和闲置住宅，加大农村宅基地违法查处力度，按照“疏堵结合、批罚并举”的工作思路，聚焦保障居住、管住乱建、盘活闲置，严守土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损三条底线，结合我市实际，制定本办法。

## 一、落实村庄规划和农村村民住宅用地指标

### （一）落实村庄规划编制

各级资源规划部门要依据国家和省、市相关规定，指导镇(街道)编制村庄规划，为农村宅基地及村民住宅建设管理提供依据。要结合村庄分类，按照“集聚提升类、特色保护类村庄加快编制，城郊融合类村庄可纳入城镇控制性详细规划统筹编制，搬迁撤并类村庄原则上不单独编制”的要求，统筹考虑资源禀赋、发展潜力、生产生活习惯等因素，以及农村村民（指具有农村集体经济组织成员身份的人员，下同）住宅建设合理用地需求，加快推进

全市村庄规划编制工作。到 2025 年底，完成全市应编实用性村庄规划编制工作，为农村村民住宅建设预留空间。

农村村民建住宅，应当符合国土空间规划和村庄规划，优先利用原有农村宅基地和村内空闲地，不占或少占耕地，禁止占用永久基本农田。禁止在洪涝灾害、地质灾害危险区内新建村民住宅。涉及占用土地利用现状用途为农用地和未利用地的，应当先行办理农用地转用审批手续。

镇政府（街道办事处）在审批农村村民住宅用地时，村庄规划已批准的，要严格落实。村庄规划暂未批准的，要统筹考虑宅基地规模和布局，与未来规划做好衔接。村民在村庄规划区内选址建设住宅的，应依规核发乡村建设规划许可证；尚未编制村庄规划的，可按照用途管制规则和建设管控要求，核发乡村建设规划许可证，注明建设管控要求和约束条件，规范村民住宅建设行为。

城镇开发边界范围外，人均土地少、不能保障一户拥有一处农村宅基地的村，在充分尊重农民意愿的基础上，可以通过村庄整治、废旧农村宅基地腾退等方式，保障农村村民实现户有所居。城镇开发边界范围内，严格控制新增宅基地建设住宅，在充分尊重农民意愿的基础上，可以通过多种方式满足农村村民的居住需要。

## （二）落实农村村民住宅新增建设用地指标

区县政府（开发区管委会）负责农村宅基地指标落实工作。

农村村民住宅建设用地所涉及的新增建设用地年度计划指标实行单列，专项用于符合“一户一宅”和国土空间规划要求的农村村民住宅建设，单独组卷报批，实报实销。每年11月底前，各区县、西咸新区及有关开发区资源规划部门会同农业农村部门提出需要保障的农村村民住宅建设用地年度计划指标需求，报区县政府（开发区管委会）审核同意后，由区县政府（开发区管委会）报市资源规划局、市农业农村局审查。审查通过后，由市资源规划局汇总全市农村村民住宅新增建设用地需求，报市政府审核同意后，上报省自然资源厅和省农业农村厅。

各区县政府、西咸新区及有关开发区管委会要落实耕地占补平衡主体责任，将农村村民占用农用地和未利用地建住宅时，办理农用地转用审批手续涉及的耕地开垦费列入本级年度财政预算，足额予以保障。市农业农村局会同市资源规划局、市财政局就落实耕地开垦费问题进行专项安排，市政府将对各区县政府、西咸新区及有关开发区管委会落实耕地开垦费情况进行专项督查。

## **二、依法履行农村宅基地审批手续**

### **（一）确定农村宅基地面积标准**

根据《陕西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》规定：农村村民每户只能有一处宅基地，城市郊区、平原每户不超过一百三十三平方米（二分）；川地、塬地每户不超过二百平方米（三分）；山地、丘陵地每户不超过二百六十七平方米（四分）。

宅基地所属地域类型，由区县政府（开发区管委会）根据资源规划部门提供的国土调查、地形地貌等基础数据，结合本区域实际确定。

各区县、西咸新区及有关开发区农业农村部门结合区域土地资源状况，综合考虑区域、用地类型、农户数量和需求等情况，在不超过陕西省宅基地面积标准范围内研究提出本区域宅基地面积标准，报区县政府（开发区管委会）确定。

## （二）明确农村宅基地申请条件

农村宅基地严格落实“一户一宅”的法律规定，农村村民符合下列条件之一的，可以户为单位申请宅基地：

1. 符合有关法律规定，因子女结婚等原因确需分户，而现有宅基地面积低于标准的；
2. 因发生或为防御自然灾害、新农村建设、规划调整需要搬迁的；
3. 因国家建设、公共设施和公共事业建设占用原宅基地，按规定应予宅基地安置的；
4. 符合政策规定迁入村集体经济组织落户为正式成员且在原籍没有宅基地的；
5. 法律法规规定的其他情形。

农村集体经济组织或村民委员会应当保证至少有一个子女与其父母共同占用一处宅基地。夫妻双方属于不同农村集体经济组织成员的，应当结合实际生活居住情况，按照村规民约或当地

风俗习惯，在其中一方所在集体申请宅基地。

农村村民申请宅基地，有下列情形之一的，不予批准：

1. 不符合“一户一宅”或宅基地用地限额规定的；
2. 申请异址新建住宅但未签订退出原宅基地协议的；
3. 将宅基地使用权赠与、转让他人，或将地上房屋出卖、出租、赠与他人，再申请宅基地的；
4. 不符合区县、镇街级国土空间规划、村庄规划的；
5. 不符合分户申请宅基地条件的；
6. 原有宅基地及住宅被征收，已依法进行补偿安置的；
7. 法律法规不予批准的其他情形。

### （三）规范农村宅基地审批程序

#### 1. 农户申请。

符合农村宅基地申请条件的农户，以户为单位向所在村民小组提出申请，并提交户口簿、身份证、《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》（附件1）和《农村宅基地使用承诺书》（附件2）等相关材料。涉及建新拆旧的，需签订退出原宅基地协议。

#### 2. 村组审查公示。

（1）村民小组初审公示。村民小组收到申请后，应当于5个工作日内提交村民小组会议讨论，对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等情况进行初审，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小组范围内进行公示，公示期不少于7个自然日。公示

无异议的，村民小组在《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》中签署意见并将农户申请、村民小组会议记录等材料交村集体经济组织或者村民委员会（以下简称村级组织）审查。

（2）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区县、镇街级国土空间规划和村庄规划，是否征求了用地建房相邻权利人意见等，于5个工作日内完成审查后，对审查通过的在《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》上签署意见，报送镇政府（街道办事处）。

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。村级组织在收到申请后，应当于5个工作日内提交村民代表会议进行审查。审查通过的在本集体经济组织范围内公示，公示期不少于7个自然日。公示无异议的，由村级组织签署意见后报送镇政府（街道办事处）。

### 3. 镇政府（街道办事处）审批。

（1）公开审批制度。农村村民住宅用地，由镇政府（街道办事处）审核批准。镇政府（街道办事处）要依托镇街政务中心等平台，设立农村宅基地审批和住宅建设受理窗口，建立“一个窗口对外受理、多部门内部联动运行”的联审联办机制，将部门职能职责、办理流程、申请要件等公开上墙，印制办事指南、提供农房设计图集和本地区农村建筑工匠名单，方便农民群众办事。

（2）联审内容。对于符合申请条件、材料完备的申请，镇政府（街道办事处）应当及时受理，并在 15 个工作日内组织镇政府（街道办事处）内部承担农业农村、资源规划、住房建设等工作职能的相关机构完成现场勘察等联审工作。主要审查以下内容：承担农业农村工作职能的机构审查申请人是否符合条件、是否符合“一户一宅”要求、拟用地是否符合宅基地合理布局要求和面积标准、宅基地和建房申请是否经过审核公示等；承担资源规划工作职能的机构审查用地建房是否符合区县、镇街国土空间规划、村庄规划和用途管制要求；承担住房建设工作职能的机构审查村民住宅设计是否符合施工安全规定，设计风貌和建筑风格是否与乡村环境相协调等。

涉及交通、林业、水利、电力等部门职能的，镇政府（街道办事处）要及时征求相关部门的意见。

（3）审核批准。农村村民使用宅基地建住宅审批分为异址新建和原址翻建、改扩建两类。

异址新建审批：利用村内集体建设用地异址新建住宅的，镇政府（街道办事处）在收到农村集体经济组织报送的农村村民异址新建住宅用地申请材料后，应按照规定组织联审。完成审查后，由各联审机构在《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》（附件 3）中签署意见。镇政府（街道办事处）根据各机构联审结果进行审批，核发《乡村建设规划许可证》（附件 4）和《农村宅基地批准书》（附件 5）。



利用农用地或未利用地异址新建住宅的，应在符合村庄规划和用途管制前提下，由镇政府（街道办事处）按年度分批次向区县（开发区）资源规划部门申请办理农用地转用报批手续，经依法批准后按户逐宗审核批准宅基地，核发《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》。

原址翻建和改扩建审批：镇政府（街道办事处）在收到农村集体经济组织报送的农村村民原址翻建或改扩建住宅用地申请材料后，应按照规定组织联审。完成审查后，由各联审机构在农村宅基地和建房（规划许可）审批表中签署意见。镇政府（街道办事处）根据各机构联审结果进行审批，核发《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》。

镇政府（街道办事处）要建立宅基地用地建房审批管理台账，有关材料归档留存，并及时将审批情况按季度报送各区县、西咸新区及有关开发区农业农村、资源规划、住房建设等部门备案。

### 三、加强农村宅基地规范管理

#### （一）加强宅基地资格权认定管理

各区县政府、西咸新区及有关开发区管委会要积极开展农村宅基地资格权认定管理工作，制定《农村宅基地资格权认定管理办法（试行）》，规范农村宅基地资格权认定管理，保障村民合法权益。农户宅基地资格权认定既要遵循农民群众生产、生活、居住等历史情况，也要实事求是、注重现实，尊重农民群众意见，不搞一刀切。宅基地资格权认定的具体标准和条件必须经村民

（代表）大会充分协商、民主决定，不能由少数人决定。

## （二）加强村民住宅建设全程管理

### 1. 宅基地丈量批放。

农村村民只能在批准的宅基地位置、面积和四至范围内按照规划许可建造住宅及其附属设施。建房基底面积与宅基地面积比例适当，预留空间能够满足日常生活需要。房屋四至（含滴水）垂直下落投影、台阶均应控制在宅基地范围内。

经批准建房的农户应当在开工前向镇政府（街道办事处）申请现场划定宅基地用地范围，镇政府（街道办事处）应当自受理申请之日起 10 个工作日内组织有关工作人员实地丈量批放宅基地，确定坐落、四至、界址等，明确建设要求。宅基地未经镇政府（街道办事处）丈量批放，不得开工。

经镇政府（街道办事处）批准后的宅基地，两年内必须开展建设，未开展建设或未按照规定用途使用宅基地的，由村级组织报请镇政府（街道办事处）收回宅基地使用权。农村村民经批准另址建设住宅的，在新住宅建成后 3 个月内自行拆除原宅基地上的建筑物、构筑物和其他附着物，并由村集体收回原宅基地。

### 2. 住宅施工建设。

村民建设住宅，可委托有资质的建设工程设计单位出具施工图，也可委托具有建筑、结构专业中级以上职称的设计人员设计出具施工图，或者在选用各级住房建设部门免费提供的农村住房建设通用图集作为设计方案的基础上，委托前述设计单位或设计

人员设计出具施工图。村民异址新建、原址翻建和改扩建跨度超过九米或者两层以上（不含两层）住宅的施工工程，必须由具有相应施工资质的施工单位承担。村民住宅建设应尊重村庄原有肌理和格局，保护村庄风貌的整体性和地域特色，建筑高度、体量、材料、色彩应与周边环境相协调。

镇政府（街道办事处）应当组织技术服务机构或专业技术人员，对农村住宅建设的地基基础、主体结构、屋顶防水等重要部位和安拆模板、搭拆脚手架、安全用火用电设施布置等进行监督检查和技术指导，形成质量安全检查记录。各区县、西咸新区及有关开发区住房城乡建设部门应当对村民住宅风貌管控、设计和施工提供技术指导。

### 3. 住宅竣工验收。

农村住宅竣工后，农户应提请镇政府（街道办事处）进行竣工验收。镇政府（街道办事处）收到验收申请后，应于5个工作日内组织相关机构到场检查是否按照批准用地面积、四至边界等要求使用宅基地，是否按照批准的建筑面积、层高、风貌等要求建设住宅，房屋质量、抗震、消防是否满足要求。农户委托设计、监理的，设计、监理单位或者人员也应当参加竣工验收。参加验收的部门和设计、施工、监理人员及建房村民应当签署竣工验收意见。农村住宅经验收合格的，方可交付使用。镇政府（街道办事处）出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》（附件6），并报送区县（开发区）农业农村、资源规划、住房建设

等部门备案。

### （三）依法申请办理不动产登记

1. 村民异址新建、原址翻建和改扩建的住宅，通过镇政府（街道办事处）验收后，应及时向区县（开发区）不动产登记机构申请办理不动产登记。对于符合登记要求的，需进行公告，公告应当在不动产登记机构门户网站以及不动产所在地等指定场所进行，公告期不少于 15 个工作日。公告期满无异议或者异议不成立的，应当及时记载于不动产登记簿。对于申请材料完备的，区县（开发区）不动产登记机构应自公告期满之日起 5 个工作日内完成登记，并将不动产权证书发放给农户。依法应当公告、实地查看的，公告、实地查看时间不计入办理登记时间。农户申请办理不动产登记时，登记机构应对户口簿原件、户主及申请人身份证原件进行现场核验，需要提交的材料如下：

（1）不动产登记申请书；

（2）申请人身份证和户口簿；

（3）《农村宅基地批准书》《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》或各级政府（管委会）在本办法印发前的审批文件；

（4）权籍调查表、宗地图、房屋平面图以及宗地界址点坐标等有关不动产界址、面积等材料；

（5）其他必要材料。

2. 村民原有宅基地办理不动产登记，资源规划部门要按照

依法登记、应登尽登、先易后难的原则，分类推进房地一体宅基地确权登记颁证工作，对权属来源合法、四至清晰无争议、符合规划要求，具备申请登记条件的宅基地进行登记颁证。2023 年底确权登记颁证率达到 30%，2024 年底达到 40%，2025 年底达到 60%，2026 年底达到 80%，2027 年底基本实现农村房地一体宅基地确权登记颁证全覆盖。

#### （四）宅基地纠纷调处

对于资格权类纠纷，由区县（开发区）农业农村部门负责调处，所在镇政府（街道办事处）予以配合。

对于权属登记类纠纷，由区县（开发区）资源规划部门负责调处，农业农村部门和镇政府（街道办事处）予以配合。

对于申请审批类纠纷，由所在镇政府（街道办事处）负责调处。

#### （五）稳妥开展农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用

##### 1. 鼓励多元利用。

在落实户有所居、保障本村村民居住需求的前提下，引导和鼓励村集体经济组织及其成员通过自主经营、合作、出租等方式盘活利用闲置宅基地和闲置住宅，依法依规发展休闲农业、乡村旅游、餐饮民宿、文化体验、创意办公、电子商务等新产业新业态，以及农产品冷链、初加工、仓储等一二三产业融合发展项目。

##### 2. 依法规范盘活利用行为。

盘活利用闲置宅基地和闲置住宅应在村民合法宅基地和宅

基地上的住宅进行，原则上应已办理宅基地使用权及房屋所有权登记。盘活利用的闲置宅基地和闲置住宅要符合国土空间规划、村庄规划，产权归属清晰、使用权未抵押、现状经村集体经济组织认可等。城镇居民、工商资本等租赁村民闲置住宅的，租赁合同的期限不得超过 20 年，合同到期后，双方可以另行约定。由闲置住宅转为经营用途的，房屋所有权人或经营人应在开业前委托专业机构进行房屋安全鉴定，并报镇政府（街道办事处）备案。严禁城镇居民、工商资本借盘活利用之名下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆，或违法违规圈占、买卖宅基地。

### 3. 探索建立自愿有偿退出和转让机制。

各区县政府、西咸新区及有关开发区管委会可多渠道筹集资金，探索通过多种方式鼓励进城落户及因继承、赠与形成“一户多宅”的村民，自愿有偿退出闲置宅基地，具体房屋补偿标准由本集体经济组织民主决策确定。鼓励和引导村民在征得村集体经济组织同意的前提下，向本集体经济组织内部符合宅基地申请条件的村民转让宅基地，探索通过制定示范合同等方式，规范引导转让行为。转让合同生效后双方应及时办理宅基地使用权变更手续。

### （六）加快农村宅基地管理信息化建设

市农业农村局要指导区县（开发区）农业农村部门加快农村宅基地管理信息化建设，在全市农情调度平台建立农村宅基地审批管理板块，方便区县、镇街及时上传和共享宅基地审批管理有

关数据。

各区县、西咸新区及有关开发区农业农村部门要逐步建设本级农村宅基地管理信息平台，完善部门间信息共享协同机制，建立宅基地基础信息定期更新和定期调度制度，建设并维护好包含宅基地权利人、地类、四至方位、宗地面积、农房建筑面积以及审批、流转、执法等信息在内的农村宅基地基础信息数据库。加强农村宅基地数字化管理服务系统增量开发和迭代升级，以数字化建设赋能农村宅基地管理工作。

#### **四、强化农村宅基地执法监管**

##### **（一）任务分工**

市、区县、西咸新区及有关开发区农业农村部门负责农村宅基地执法工作。

市农业综合执法支队具体承担全市农村宅基地违法查处工作，指导各区县、西咸新区及有关开发区农业综合执法机构开展农村宅基地违法查处工作，负责查处全市范围内有重大影响、跨区域以及上级交办的重大宅基地违法案件。

各区县农业综合执法大队、西咸新区农业综合执法支队及有关开发区农业综合执法机构具体承担本区域农村宅基地违法查处工作，负责查处本区域内跨镇街和上级交办的重大宅基地违法案件。

各级资源规划部门配合农业农村部门开展农村宅基地违法查处工作，提供执法取证过程中需要的土地地类和规划认定的有

关资料。

镇政府(街道办事处)具体负责辖区内宅基地违法查处工作,及时制止、纠正违法行为。

## (二) 执法流程

执法工作按照核查与立案、调查取证、违法事实认定、告知、听证、重大执法决定法制审核、集体讨论、作出处罚决定、送达和执行、移送、结案、案卷归档等流程进行。

## (三) 落实宅基地执法权下放工作

各区县政府、西咸新区管委会、高新区管委会、经开区管委会、国际港务区管委会按照《陕西省人民政府关于向乡镇政府和街道办事处下放部分县级行政执法权的决定》(陕政发〔2023〕9号)精神,于2024年6月底前将区域内农村宅基地执法权下放给镇政府(街道办事处)行使。各区县、西咸新区、高新区、经开区、国际港务区农业综合执法机构要及时指导镇政府(街道办事处)开展农村宅基地违法查处工作。

曲江新区、浐灞生态区、航空基地、航天基地区域内农村宅基地执法权仍由原行政区政府按照《陕西省人民政府关于向乡镇政府和街道办事处下放部分县级行政执法权的决定》下放镇政府(街道办事处)行使。

## 五、工作要求

(一) 加强组织领导。西安市农村宅基地制度改革试点工作领导小组全面负责全市农村宅基地审批、管理、执法工作的组织



领导。市政府定期对各区县、西咸新区及有关开发区农村宅基地审批、管理、执法工作情况进行督查和通报。

（二）明确部门职责。各级农业农村部门负责农村宅基地改革和管理有关工作，指导宅基地分配、使用、流转，违法用地查处，闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作；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资源规划部门。各级资源规划部门负责国土空间规划、土地利用计划和规划许可等工作，在国土空间规划中统筹安排农村宅基地用地规模和布局，满足农户合理的宅基地需求，依法办理农用地转用审批、规划许可、农村宅基地和房屋不动产登记等手续。各级住房城乡建设部门负责指导农村住宅建设，对农村住宅施工质量和安全进行监管，引导乡村建设风貌提升，编印并推广农村住房建设通用图集，开展村镇建设管理人员和乡村建筑工匠培训。各级交通、水利、林业、电力等有关部门按照各自职责做好农村宅基地和农民建住宅管理有关工作。

（三）强化区县政府和开发区管委会主导职责。各区县政府、西咸新区及有关开发区管委会对本区域内农村宅基地及村民住宅建设管理工作负总责，履行统一监督管理职责，指导镇政府（街道办事处）编制村庄规划，负责村庄规划审批、宅基地涉及农用地转为建设用地的申报、闲置宅基地和闲置住宅盘活利用的组织统筹以及村民建房的指导和技术服务等。要强化组织领导，切实加强宅基地及村民住宅建设管理体系建设，加大支持力度，充实

力量，落实经费，改善条件，确保工作有人干、责任有人负。

（四）压实镇政府和街道办事处属地责任。镇政府（街道办事处）对本辖区内农村宅基地及农民住宅建设管理工作负主责，负责组织村庄规划编制，合理安排宅基地用地，闲置宅基地和闲置住宅盘活利用管理，宅基地及建住宅审批，宅基地建住宅的施工监管、指导和服务，违法违规建住宅的制止和查处等。发挥镇政府（街道办事处）农村宅基地和住宅建设管理委员会作用，探索建立农村宅基地及住宅建设统一管理机制，建立联审联办制度。开展宅基地及建房动态巡查，及时发现和处置各类违法违规行为。

（五）发挥村级主体作用。村级组织要依法完善宅基地村民自治管理程序，强化村规民约的监督约束作用。具体负责本村宅基地及建住宅的申请核实、施工管理、宅基地用地调整、超占面积处置、退出处置、纠纷调解、宅基地违法用地的劝阻和报告及开展闲置宅基地和闲置住宅盘活利用等工作。

（六）加强政策宣传。各区县、西咸新区及有关开发区要指导农业农村、资源规划、住房城乡建设等部门通过政府或部门网站及其他形式，主动公开宅基地管理、村民住宅建设的相关政策规定，加强法律法规和政策的宣传解读，提高村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。

附件：1. 农村宅基地和建房（规划许可）申请表（样式）

2. 农村宅基地使用承诺书（样式）
3. 农村宅基地和建房（规划许可）审批表（样式）
4. 乡村建设规划许可证（样式）
5. 农村宅基地批准书（样式）
6. 农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表（样式）
7. 农村宅基地审批流程示意图
8. 农村宅基地执法流程图

## 附件 1

## 农村宅基地和建房（规划许可）申请表（样式）

申请户主信息	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		
现宅基地及住房情况	宅基地面积	$\text{m}^2$	建筑面积	$\text{m}^2$	权属证书号			
	现宅基地处置情况	1. 保留（ $\text{m}^2$ ）；2. 退给村集体；3. 其他（ $\text{m}^2$ ）						
拟申请宅基地及建房（规划许可）情况	宅基地面积	$\text{m}^2$	房基占地面积	$\text{m}^2$				
	地址							
	四至	东至：		南至：		建房类型：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	$\text{m}^2$	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							
	是否有住房建设设计图：1. 是 2. 否				是否采用住建部门提供的图集：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：住房外观风貌等设计图作为附图，与申请表一并报送。

## 附件 2

### 农村宅基地使用承诺书（样式）

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，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\_\_\_\_\_日内拆除旧房，原有宅基地交由农村集体经济组织安排使用。

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 3

## 农村宅基地和建房（规划许可）审批表（样式）

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 及建 房情 况	宅基地面积	m <sup>2</sup>	房基占地面积		m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	建筑层数及高度		层 米	外观风貌		
镇（街道）资源规划机构审查意见		负责人：（盖章） 年 月 日						
镇（街道）农业农村机构审查意见		负责人：（盖章） 年 月 日						
镇（街道）住房建设机构审查意见		负责人：（盖章） 年 月 日						
镇（街道）其他部门审查意见		负责人：（盖章） 年 月 日						
镇政府（街办）审核批准意见		负责人：（盖章） 年 月 日						

宅基地坐落 平面位置图	
	现场踏勘人员： <div>年 月 日</div>
	制图人： <div>年 月 日</div>

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。

— 23 —

附件 4

乡村建设规划许可证（样式）

中华人民共和国

乡村建设规划许可证（样式）

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。



附件 5

农村宅基地批准书（样式）

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			

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](http://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：自宅基地申请批准后两年内农户必须开工建设。

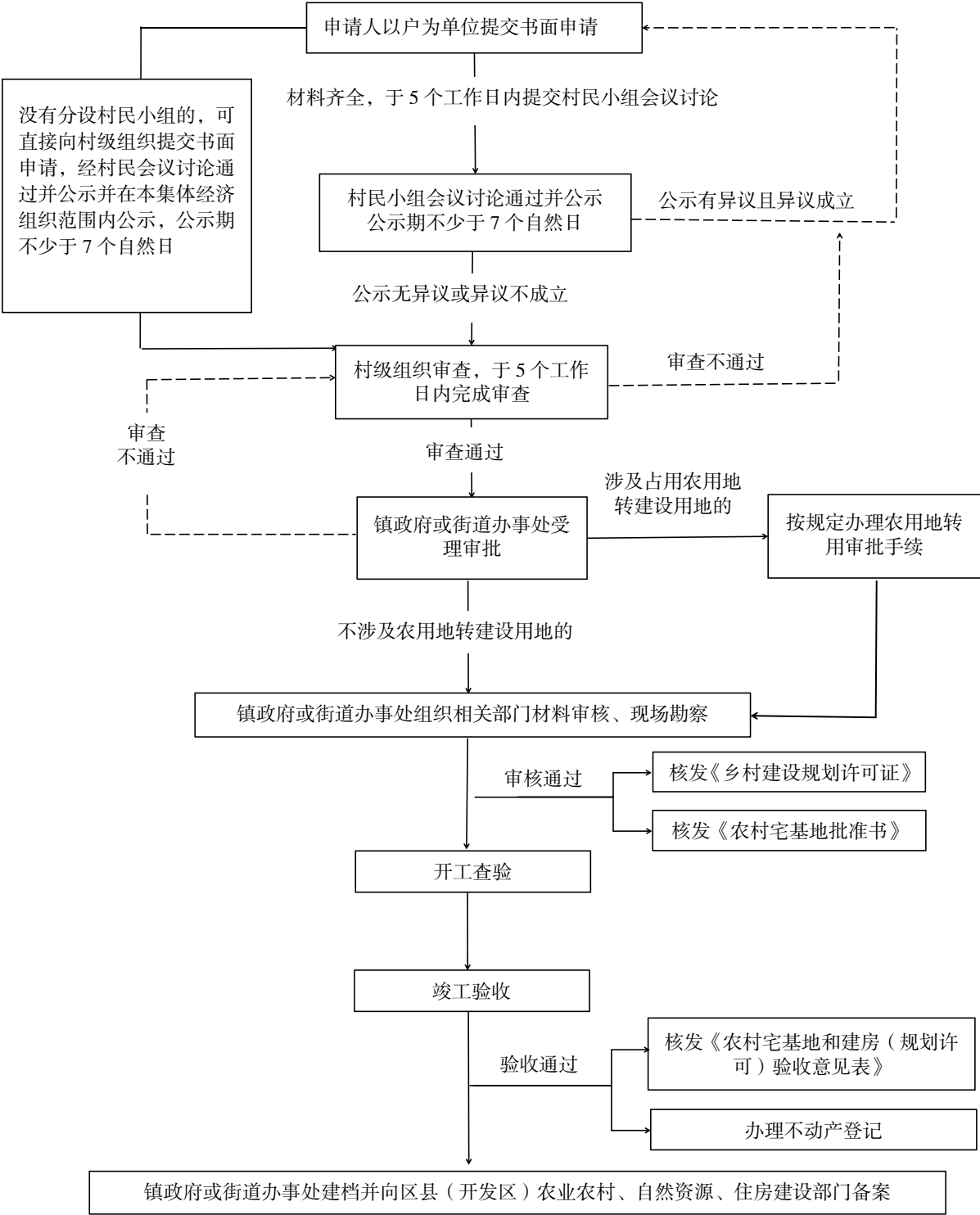
## 附件 6

## 农村宅基地和建房（规划许可）验收 意见表（样式）

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		m <sup>2</sup>	实用宅基地面积		m <sup>2</sup>
批准房基占地面积		m <sup>2</sup>	实际房基占地面积		m <sup>2</sup>
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： <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <div>           镇（街）农业农村 机构意见：             （盖章）            经办人：    年 月 日         </div> <div>           镇（街）资源规划机 构意见：             （盖章）            经办人：    年 月 日         </div> <div>           镇（街）住房建设 机构意见：             （盖章）            经办人：    年 月 日         </div> <div>           镇（街）其他机构 意见：             （盖章）            经办人：    年 月 日         </div> </div>				
镇政府（街办）验收意见	负责人： <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">           （盖章）            年    月    日         </div>				
备 注					

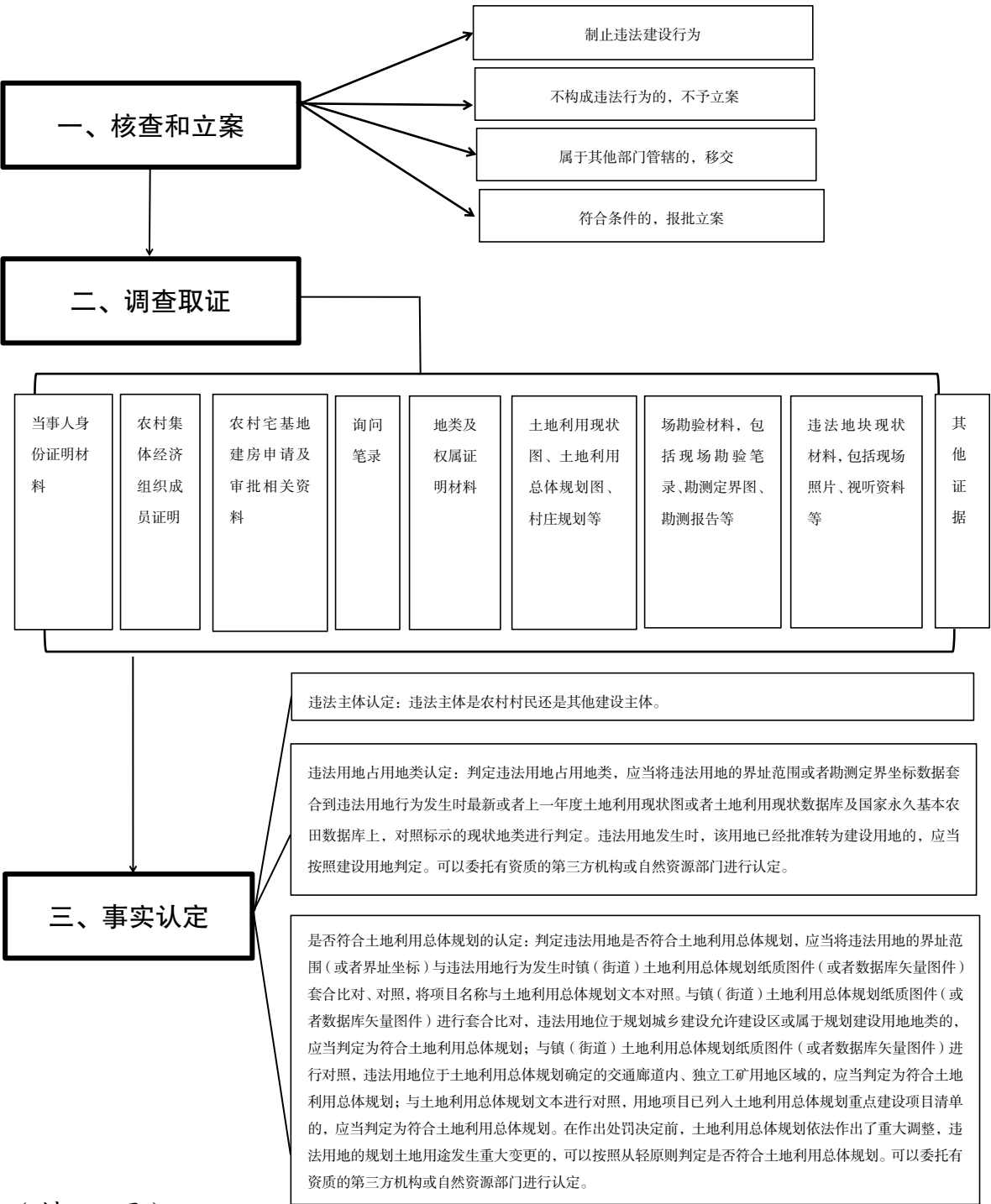
附件 7

农村宅基地审批流程图



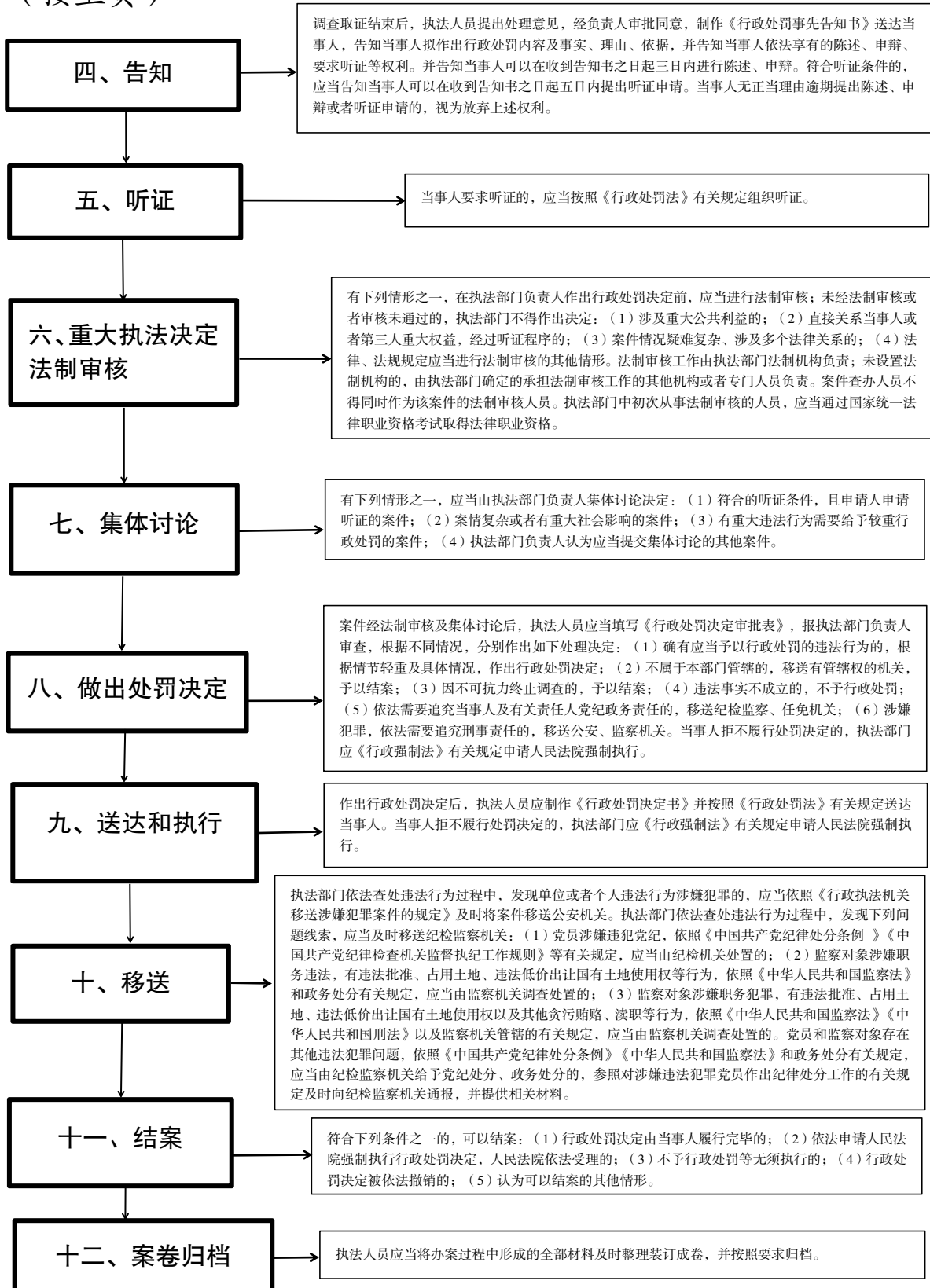
附件 8

农村宅基地执法流程图



(续下页)

(接上页)





---

抄送：市委各部门，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，西安警备区。

市监委，市法院，市检察院，各人民团体。

---

西安市人民政府办公厅

2023 年 12 月 14 日印发

---