

开江府发〔2021〕1号

开江县人民政府  
关于印发《开江县农村宅基地审批和住房  
建设管理实施办法》(试行)的通知

各乡镇人民政府，淙城街道办事处，县级各部门（单位）：

《开江县农村宅基地审批和住房建设管理实施办法》（试行）已经县委十三届第173次常委会议及县政府十八届第90次常务会议研究同意，现予以印发，请认真遵照执行。

开江县人民政府  
2021年1月11日

# 开江县农村宅基地审批和住房建设管理 实施办法（试行）

## 第一章 总则

第一条 为了规范农村宅基地审批和住房建设管理，合理利用土地资源，切实保护耕地，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》《四川省农村公路条例》等法律法规和《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）、《四川省农业农村厅 四川省自然资源厅 四川省住房和城乡建设厅关于规范农村宅基地审批和住房建设管理的通知》（川农〔2020〕43号）等文件精神，结合我县实际，制定本办法。

第二条 农村宅基地是指农村村民依法取得的用于建造住宅及其生活附属设施的集体建设用地，包括住房、附属用房和庭院用地，不包括与宅基地相连的农业生产性用地、农户超出宅基地范围占用的空闲地等土地。

第三条 本办法适用于本县行政区域内（城市规划区除外），农村村民宅基地审批及住房建设管理的相关事宜。

第四条 县农业农村局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，组织开展违法用地查处、宅基地合理布局、闲置宅基地和闲置农房利用、农村宅基地现状和需求情况统计调查，及时将农村宅基地新增用地需求通报县自然资源局；参与编制国

土空间规划和村规划。牵头指导宅基地改革工作。

县自然资源局负责国土空间规划、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和建房规划许可等相关手续。

县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，因地制宜编制符合当地实际的农房设计图集供农户选用，加强农房风貌管控和农村建筑工匠管理。

县民政局负责指导各乡镇人民政府（街道办事处）将区域内村民建房事宜列入《村民自治章程》及村规民约，引导村民规范有序建房，节约利用土地资源，共建美丽宜居乡村。

各乡镇人民政府、街道办事处是农村宅基地审批和住房建设管理的责任主体，履行属地管理责任，负责做好农村宅基地审批和住房建设规划许可等相关工作。乡镇人民政府（街道办事处）负责农业农村行政管理工作的机构具体承担本辖区农村宅基地管理和改革工作，接受县农业农村局工作指导；片区自然资源所接受县自然资源局工作指导，负责辖区国土空间规划、土地利用计划和规划许可等工作；乡镇人民政府（街道办事处）负责住房建设行政管理工作的机构负责辖区农村住房建设管理工作，接受县住房和城乡建设局工作指导。各乡镇人民政府（街道办事处）负责指导村集体经济组织或村（居）民委员会（以下简称村级组织）建立村级宅基地协管员制度，在村级组织负责人中明确 1 人兼任村级宅基地协管员，协助开展农

村宅基地和建房管理。

公安、交通、水利、电力等相关部门，要切实履行各自职责，协同实施本办法。

第五条 农村宅基地审批管理坚持以下原则：

规划先行原则。在符合县乡镇（街道）国土空间规划的前提下，按照因地制宜、有利生产、方便生活、合理布局、配套建设、协调发展的原则编制村庄规划，按规划审批宅基地。

“一户一宅”原则。农村村民一户只能拥有一处面积不超过标准的宅基地。

依法报批原则。农村村民建造住宅（包括新建、迁建、改扩建和原址翻建）应当依法办理审批手续。未依法取得审批手续的宅基地，不得开工建设。

耕地保护原则。农房建设应当与旧村改造、土地整理、宅基地复垦相结合，充分利用原有的宅基地、村内空闲地、废弃地和村周边的丘陵坡地，严格控制占用耕地建造住宅，禁止在基本农田保护区内建造住宅。

## 第二章 规划选址

第六条 农房建设选址必须符合乡镇（街道）国土空间规划，鼓励自然村向中心村、新村聚居点、易地扶贫搬迁安置点集聚。

第七条 特殊区域选址要求。

（一）铁路、公路两侧控制范围：严禁在铁路、公路两侧夹道新建农房。对在铁路、公路两侧选址建房的，必须距铁路、

高速公路两侧封闭区 30 米外，立交桥 50 米之外，距国道、省道、县道、乡道、村道两侧公路用地外不低于 20 米、15 米、10 米、5 米、3 米外。

（二）水库库区控制范围：校核洪水水位线和库尾回水线（库区护岸线）以下禁止建房，枢纽部分按大、中、小型水库从主坝的下游坡脚和坝肩（含溢洪道）外延分别至 300 米、200 米、100 米以上。渠道控制范围为渠道外延至 10 米以上。

（三）河道两岸控制范围：有堤防（护岸）的，从堤防（护岸）顶部轴线向岸边后退 20 米以上，无堤防（护岸）的，由河道行政主管部门按防洪标准明确规划治导线及河道管理保护范围。

（四）气源区控制范围：距输气管道中心线两侧 75 米外，距气井井口装置中心半径 100 米外；100 人以上居住区距天然气站场 40 米外，100 人以下的散居民房屋距天然气站场 35 米外，距放空火炬 120 米外。

（五）电力线路通道范围内禁止建房，导线边线向外侧水平延伸并垂直于地面所形成的两平行面内的区域，在一般地区各级电压导线的边线延伸距离为：1-10 千伏 5 米、35-110 千伏 10 米、154-330 千伏 15 米、500 千伏 20 米。电力电缆线路保护区：地下电缆为电缆线路地面标桩两侧各 0.75 米所形成的两平行线内的区域。

（六）距离加油站水平距离 25 米外，加气站水平距离 30 米外，易燃易爆危险物品生产厂房、仓库水平距离 100 米外。

（七）禁止在饮用水源一级保护区内修建任何与保护饮用水源无关的建筑或设施。

（八）禁止在文物保护单位的保护范围之内建房。确需在文物保护单位保护范围线建设控制地带内建房的，必须保证文物安全，并送文物行政管理部门提出审核意见。在旅游规划区建房需要符合旅游规划，并送旅游管理部门提出审核意见。

（九）合理避让山体滑坡、泥石流、危岩、塌陷等地质灾害易发区或次生灾害隐患易发地段及影响区域。

（十）禁止在生态保护红线和自然保护区范围内新建任何建筑和设施。

### 第三章 建设标准和条件

第八条 宅基地面积标准。人均占地面积不超过 30 平方米，3 人及 3 人以下的户按 3 人计算，4 人的户按 4 人计算，5 人及 5 人以上的户按 5 人计算。

改扩建住宅所占的土地面积应当连同原宅基地一并计算，不得超过控制规模。

第九条 建筑面积标准。建筑楼层不得超过三层。3 人以下（含 3 人）户建筑面积不得大于 180 平方米，4 人户建筑面积不得大于 240 平方米，5 人及以上户建筑面积不得大于 300 平方米。

第十条 建房农户人口计算。

以公安部门颁发的户口簿中本户农村常住人口数为准，未注销的死亡人口不计入建房人口数。

有以下情况的按照具体情况计算：

（一）因依法征地，户口性质已转为城镇居民，但户口仍在本集体经济组织内，仍长期居住在原地，符合建房条件的，按家庭常住人口计算建房人口数。

（二）现役军人（不含军官）、在校大中专院校学生、复转退军人（不含已在外结婚定居并享受了宅基地政策人员）、服刑人员、劳动教养人员可计算建房人口。

（三）法律、法规规定的其他人员从其规定。

第十一条 宅基地面积计算。

（一）建筑物和构筑物以墙外包为界，接拼的以墙中或柱中为界；

（二）挑出的阳台和楼梯等以突出部分垂直投影计算占地面积；

（三）由二户或二户以上使用同一宗土地的，用地面积按房屋产权的建筑面积与总面积的比例分摊；弄堂用地，使用楼上的农户分摊面积为一半，其余为共用面积；

（四）通过购买商品住房和以公开有偿出让方式取得国有土地使用权或集体土地有偿流转取得的集体土地使用权不计入宅基地面积。

（五）现有宅基地面积超限额的农户，在按规划申请旧房拆建、迁建时，应核减超限额部分。

第十二条 有下列情形之一的本村集体经济组织成员，可以户为单位申请宅基地：

（一）无房户、危房户（土坯房）或现有宅基地面积尚未达到本办法规定限额标准的；

（二）因合法的婚姻、收养关系户口迁入本村的；

（三）因子女结婚等原因已具备分户条件且原有宅基地面积尚未达到本办法规定限额标准的；

（四）因国家或集体建设、移民、灾毁等需要迁建、重建的；实施城市、村庄和集镇规划或旧村改造，需要调整拆迁的；

（五）按现住房进行原基改建的；

（六）法律、法规规定的其他情形。

第十三条 具有以下情形之一的农户，不得申请宅基地新建住房，不得对原有住房进行改扩建、迁建或者原址翻建：

（一）一户多宅或已有宅基地面积已达到本规定面积标准的；

（二）农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，或者将住宅改作他用再申请宅基地的；

（三）以所有家庭成员作为一户申请宅基地并获批准后，不具备分户条件或不合理分户申请宅基地的；

（四）夫妻离婚时，原住房已达到标准，一方或双方自愿放弃法定应得的住房权利，而以无房为由申请建房的；

（五）有非法占地（含擅自非法出售、转让、交易集体土地进行小产权房开发的）、违法建设尚未依法处理结案的；

（六）已享受动迁补偿安置的，或已参加集体建房的；

（七）在城乡规划区、历史文物保护区、风景名胜区（含

地质公园)、风景旅游区、自然保护区、集中饮用水源保护区、自然和文化遗产保护区等禁止建设的区域范围内申请建房的;

(八)拟实施旧村改造的区域或实施规划撤并的自然村,在原宅基地上建住宅的;

(九)对不需要居住的住房不拆除、所占宅基地不交回村集体的;

(十)法律、法规规定不予批准的其他情形。

#### 第四章 申请、审批及规划许可

第十四条 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宅基地用地和建房(规划许可)书面申请。申请应当载明申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积、外观风貌等内容,并填报《农村宅基地和建房(规划许可)申请表》(附件1)、签署《农村宅基地使用承诺书》(附件2),提交户口簿、身份证、农房设计图等相关申请要件。

村民小组收到农户申请后,提交村民小组会议讨论,并将以上申请材料在本小组公示栏或人口集聚区域进行公示,公示时间5日。公示无异议或异议不成立的,村民小组将农户申请、村民小组会议记录、公示情况等材料交村级组织审查。村级组织重点审查提交的材料是否真实有效、是否征求了用地建房相邻权利人意见、外观风貌是否符合相关要求等,已编制村规划的核实是否符合村规划,审查时限5个工作日。审查通过的,由村级组织签署意见,报送乡镇人民政府(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，经村民代表会议讨论通过并在本村村务公开栏进行公示，公示期限 5 个工作日；公示无异议或异议不成立的，由村级组织签署意见，报送乡镇政府。村级组织审查和公示时间合并不超过 10 个工作日。

第十五条 乡镇人民政府（街道办事处）便民服务中心设立“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。乡镇人民政府（街道办事处）受理窗口受理后，即日转交乡镇人民政府（街道办事处）负责农业农村行政管理机构。乡镇人民政府（街道办事处）负责农业农村行政管理机构具体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、宅基地和建房（规划许可）申请及外观风貌等是否经过村组审核公示等内容，并及时将申请材料和《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》（附件 3）送片区自然资源所进行审查和签署意见。片区自然资源所负责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》（附件 4）；在乡、村规划区内使用原有宅基地进行农村村民住宅建设的，需提供户口簿、身份证、原有宅基地批准文件或者原宅基地使用证明、农房设计图和《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》，由片区自然资源所核发《乡村建设规划许可证》。乡镇人民政府（街道办事处）负责农业农村行政管理机构综合有关方面

意见，提出审批建议，报乡镇人民政府（街道办事处）审批。

乡镇人民政府（街道办事处）根据各部门联审结果，对农民宅基地申请进行审批，符合要求的，核发《农村宅基地批准书》（附件5），并将审批结果在申请人所在集体经济组织范围内进行公布。从乡镇人民政府（街道办事处）同意受理用地建房申请到出具审核意见，原则上不超过20个工作日；涉及占用农用地的，按照《中华人民共和国土地管理法》第四十四条规定，办理农用地转用审批手续。由乡镇人民政府（街道办事处）分别于每月底将需要办理农转的用地勘界图和规划审查图报县自然资源部门组卷上报审批。乡镇人民政府（街道办事处）负责建立宅基地用地建房审批管理台账，有关资料归档留存，每季度末将审批情况报县农业农村局、县自然资源局、县住房和城乡建设局备案。

## 第五章 设计和施工

第十六条 农房设计应满足《四川省农村居住建筑设计技术导则（试行）》《四川省农村居住建筑抗震技术规程》等相关技术要求。

县住房和城乡建设部门要建立符合本县实际的农村住房建设方案图库，各乡镇（街道）结合镇村自然风貌、传统文化和建筑元素等，在公布的图库中免费选择作为参考。

第十七条 农房建设施工队伍中，应当配备符合规定的农村建设工匠等人员。

农村建筑施工人员个人不得承揽3层及以上、建筑面积

300 平方米及以上或者跨度 6 米及以上的农村住房建设。

第十八条 农户应当与施工队伍签订建房协议，并约定质量和安全责任。乡镇人民政府（街道办事处）要加强农房建设施工质量和安全监管；县住房和城乡建设局要对农房建设提供咨询服务及技术指导，开展农房建设相关法律知识的宣传培训。

## 第六章 监督管理

第十九条 县级相关部门和各乡镇人民政府（街道办事处）履行农村宅基地管理责任，统筹专业人员充实工作力量，建立部门联动审批机制，落实工作经费、技术装备和办公条件，强化责任落实，完善工作流程，切实承担起宅基地审批和管理职责。健全村组宅基地协管员保障机制。加快信息化建设，实现宅基地用地和建房规划许可数字化管理。

第二十条 全面落实“三到场”要求。收到宅基地和建房（规划许可）申请后，乡镇人民政府（街道办）要及时组织辖区负责农业农村行政管理机构、片区自然资源所实地审查申请农户是否符合条件、拟用地是否符合规划和地类等（“一到场”）。经批准用地建房的农户，应当在开工前向乡镇人民政府（街道办事处）或授权的牵头部门申请划定宅基地用地范围，乡镇人民政府（街道办）在收到申请 5 个工作日内组织辖区负责农业农村行政管理机构、片区自然资源所到现场进行开工查验和实地丈量批放宅基地（“二到场”）。农户建房完工后，要及时向乡镇人民政府（街道办）申请进行验收，乡镇

人民政府（街道办事处）在收到申请 10 个工作日内组织相关部门进行验收，实地检查农户是否按照批准面积、四至等要求使用宅基地，是否按照批准面积和规划要求建设住房，是否符合《四川省农村住房竣工验收管理指导意见》（川建村镇发〔2019〕101 号）要求，并出具《农村宅基地和建房（规划许可及竣工）验收意见表》（附件 6）（“三到场”）。

经批准用地建房的农户，自申请批准之日起，原则上 2 年内完成建房；住宅建成后应拆旧的，要严格按照建新拆旧要求，原则上在通过乡镇人民政府（街道办事处）验收后 90 天内拆除旧房，原有宅基地交由农村集体经济组织安排使用，能复耕的必须复耕。通过验收的农户，在拆除旧房并将原有宅基地交还村集体后，及时向不动产登记部门申请办理不动产登记。

**第二十一条** 村组宅基地协管员负责开展日常监管，及时收集掌握农村宅基地使用、农房建设施工等状况，对违法违规行为做到早发现、早报告。

乡镇人民政府（街道办事处）按照属地管理原则，作为区域范围内农房建设日常管理的监督检查主体，要加强对本区域内农户建房活动和已建房屋的巡查工作，及时发现、制止宅基地使用和建房规划的各类违法违规行为。

县农业农村局会同县自然资源局、县住房和城乡建设局、县综合执法局及各乡镇人民政府（街道办事处）建立动态巡查机制，依法组织开展农村用地建房动态巡查，对涉及宅基地使用、建房规划、建设施工等违法违规行为早发现、

早制止、早报告、早查处。

## 第七章 法律责任

第二十二条 农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地修建住宅的，由县农业农村局责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用的土地上新建的房屋。

对超过批准的面积多占土地建造住宅的，多占的土地按非法占用土地处理。

新建房屋竣工后，不按规定拆除原有房屋、退还宅基地的，按照非法占用土地处理。

第二十三条 在村庄规划区内，未依法取得《乡村建设规划许可证》或者未按照《乡村建设规划许可证》的规定进行建设的，由乡镇人民政府（街道办事处）责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，予以拆除。

第二十四条 当事人对具体行政行为不服的，可以依法申请行政复议，或者依法向人民法院提起诉讼。

第二十五条 相关单位（部门）及工作人员应当依法履行职责。对于违反规定，失职渎职、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、收受贿赂、侵害农村村民合法权益的，由有关部门依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第八章 附则

第二十六条 本办法自 2021 年 2 月 1 日起施行，有效期两年，期满自行废止。原《开江县农村住房建设管理办法》（开江府发〔2019〕18 号）同时废止。

附件：1.农村宅基地和建房（规划许可）申请表  
2.农村宅基地使用承诺书  
3.农村宅基地和建房（规划许可）审批表  
4.乡村建设规划许可证  
5.农村宅基地批准书  
6.农村宅基地和建房（规划许可及竣工）验收意见表  
（需查阅附件请与县住建局联系）