

北京市农业农村局 北京市规划和自然资源委员会 北京市住房和城乡建设委员会

京政农函〔2020〕59号

北京市农业农村局 北京市规划和自然资源委员会 北京市住房和城乡建设委员会 关于进一步加强和规范农村宅基地及建房 审批管理的通知

各相关区人民政府：

为贯彻落实《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）和《北京市人民政府关于落实户有所居加强农村宅基地及房屋建设管理的指导意见》（京政发〔2020〕15号，以下简称《指导意见》），因地制宜采取多种方式落实户有所居，进一步加强和规范农村宅基地及建房审批管理，现就有关事项通知如下。

一、规范农村宅基地申请审批程序

（一）村民申请

依据村庄规划村内有供地空间且符合《指导意见》中规定的宅基地申请条件的农村村民（以下简称村民），应当持下列材料以

户为单位向村委会提出申请：

1. 申请人户口簿、身份证及家庭成员的有效身份证件复印件；
2. 《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》（附件1）；
3. 《农村宅基地使用承诺书》（附件2）；
4. 法律、法规规定应提交的其他材料。

（二）村委会审核

1. 核实审议。村委会接到村民申请后，要及时核实情况并召开村民会议或村民代表会议进行审议。

2. 公开公示。审议通过后，要及时将申请宅基地村民的共同居住家庭成员人数、申请理由、拟用地位置和面积、拟用地建房是否符合村庄规划等情况在本村张榜公示，征询本村村民意见，公示期不少于7天。

3. 签署意见。张榜公示期间，村民对公示有异议的，由村委会进行调查，经调查异议成立的，撤销或修改宅基地分配方案，对修改后的分配方案需再次予以公示；村民对公示无异议或经调查异议不成立的，村委会应当在《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》中签署意见。

4. 上报乡镇政府。村委会要及时将签署意见的《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》及其他申请材料报送所在乡镇政府。

（三）乡镇政府审批

1. 到场核实。乡镇政府要会同村委会实地审查申请人是否符合条件、拟用地是否符合村庄规划和用途管制要求等。

2. 签署意见。根据到场核实情况并严格依据村庄规划及有关法规，在《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》（附件3）中

签署意见。审批表至少一式两份，由乡镇政府、村委会各存档一份。

3. 制作并发放审批文书。对符合审批条件的，制作《农村宅基地批准书》（附件4）并加盖骑缝章；对不符合审批条件的，制作《农村宅基地和建房不予批准通知书》（附件5）并加盖骑缝章。由村委会将审批结果张榜公示后，及时将审批文书发放给村民，审批文书存根由乡镇政府留存。

4. 到场钉桩放线。批准用地后，乡镇政府要会同村委会到现场实地钉桩放线，丈量批放宅基地，确定新建房屋的位置和基底高度。

二、规范村民建房申请审批程序

（一）村民申请

依法、合理取得宅基地的村民申请在宅基地上新建、改建、扩建、翻建房屋（以下简称“村民建房”，包括住房和附属用房），应当征询相邻土地使用权人意见，并持下列材料向村委会提出申请：

1. 依法取得的宅基地批准文件（权属证书）或村委会出具的权属证明材料；
2. 申请人户口簿、身份证及家庭成员的有效身份证件复印件；
3. 《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》；
4. 《农村宅基地使用承诺书》；
5. 选定的通用标准图集中相应户型图或满足基本质量标准且具有基本结构设计的施工图；
6. 法律、法规规定应提交的其他材料。

（二）村委会审核

1. 核实审议。村委会接到申请后，要及时入户核实情况并召开村委会会议进行审议，其中，相邻土地使用权人意见不一致的，由村委会会议形成是否同意其建房的决议并在《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》中相应位置注明。

2. 公开公示。审议通过后，要及时将申请建房村民的家庭成员人数、建房位置、宅基地和房屋占地面积及建设方案等情况在本村张榜公示，征询本村村民意见，公示期不少于7天。

3. 签署意见。张榜公示期间，村民对公示有异议的，由村委会进行调查，经调查异议成立的，撤销或修改建房方案，对修改后的建房方案需再次予以公示；村民对公示无异议或经调查异议不成立的，村委会应当在《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》中签署意见。

4. 上报乡镇政府。村委会要及时将签署意见的《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》及其他申请材料报送所在乡镇政府。

（三）乡镇政府审批

1. 到场核实。乡镇政府要会同村委会实地审查申请人是否符合条件、现有宅基地及房屋情况、是否征询四邻意见等，现场确定建房位置和基底高度。

2. 签署意见。根据到场核实情况并严格依据村庄规划及有关的规定，在《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》中签署意见。审批表至少一式两份，由乡镇政府、村委会各存档一份。

3. 制作并发放审批文书。对符合审批条件的，制作《农村宅基地建房批准书》（附件6）并加盖骑缝章；对不符合审批条件的，

制作《农村宅基地和建房不予批准通知书》并加盖骑缝章。由村委会将审批结果张榜公示后，及时将审批文书发放给村民，审批文书存根由乡镇政府留存。

（四）乡镇政府验收

1. 到场验收。村民经批准建房完工后，乡镇政府要组织村委会、村民、设计、施工等各方人员到现场进行验收，实地检查村民是否按照批准面积、四至、基底高度等要求使用宅基地，是否按照批准和规划要求建设房屋等情况。

2. 制作并发放验收文书。依据验收情况，填写《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》（附件7）。验收意见表至少一式三份，其中，一份发放给村民，另外两份分别由乡镇政府、村委会存档。通过验收后，村民可持《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》及其他规定的材料，向区规划自然资源部门申请办理确权登记手续。

三、建立健全审批管理机制

（一）明确职责和审查重点

各相关区政府要结合实际，对乡镇农业农村、规划建设等部门在宅基地及建房申请材料审核、现场勘查各环节的工作职责和办理期限作出明确规定，并要求乡镇重点对申请人是否符合申请条件、拟用地是否符合宅基地布局要求和面积标准、申请是否经过村级审核公示、用地建房是否符合村庄规划和用途管制要求以及是否落实抗震设防和绿色发展措施等进行审查。

（二）创新审批管理机制

乡镇政府要探索建立一个窗口对外受理、多部门内部联动运

行的宅基地及建房联审联办工作机制，实行“一站式服务”，充分发挥综合便民服务作用。要加快信息化建设，逐步实现宅基地和建房审批数字化管理。村民新申请宅基地建房的，乡镇政府和村委会应创新机制，尽量将宅基地和建房的申请、审核、审批等手续协同办理，同步发放宅基地和建房审批文书。

（三）加强档案和审批结果备案管理

乡镇、村要建立健全宅基地和建房审批管理台账，对有关资料及时进行归档留存。乡镇政府要及时汇总村民宅基地审批结果，填写《农村宅基地审批结果备案表》（附件8），按季度分别报送区农业农村、规划自然资源部门备案。同时每半年对村民建房验收结果进行汇总，填写《农村宅基地建房验收结果统计表》（附件9），于每年6月底和12月底前报送区住房城乡建设部门。

（四）依法办理村民建房占用农用地相关手续

村民建房不得占用永久基本农田，并尽量使用原有的宅基地和村内空闲建设用地，确需占用农用地的，在依照法定程序办理农用地转为建设用地审批手续后，由区规划自然资源部门核发《乡村建设规划许可证》（附件10）。

四、加强村民用地建房全过程监管

（一）依法规范“一户多宅”建房审批

依据“一户一宅”的法律规定，村民一户只能新建、改建、扩建或者翻建一处住宅，对于一户拥有多处住宅的，各区要结合实际严格规范管理，原则上，超出“一户一宅”规定的住宅不应改建、扩建或者翻建。对于因继承、赠与或购买房屋形成“一户多宅”的村民，应鼓励和引导其自愿有偿退出闲置宅基地。

（二）易地建房严格执行“建新拆旧”

凡是经过批准进行易地建房的村民，应当在新房竣工后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，并将原宅基地退还村集体，否则由村委会依法收回交还村集体。乡镇、村要探索建立退还宅基地台账，切实加强管理。

（三）依法处置违法违规建设

村民存在超出宅基地四至范围或者未经批准、骗取批准非法占用土地建设住宅等违法违规行为，未进行整改或者未承诺结合翻建房屋进行整改的，村委会不得受理其建房申请。对村民未经批准使用宅基地进行住宅建设、符合村庄规划的，由乡镇政府责令补办审批手续；对村民未经批准使用宅基地进行住宅建设、不符合村庄规划以及骗取批准、非法占用土地进行住宅建设的，由区农业农村部门责令退还非法占用的土地，由乡镇政府责令限期拆除在非法占用土地上新建的房屋。

（四）强化建房过程管理

乡镇政府要会同村委会依法开展宅基地建房动态巡查，及时发现和处置宅基地使用和建房过程中存在的各类违法违规行为。对村民未按批准要求等建设住宅的，由乡镇政府责令限期进行整改；对拒不整改的，乡镇政府不予通过验收并对违法违规建设依法进行查处，区规划自然资源部门不予办理确权登记及变更手续。

五、加强组织保障

（一）切实履行部门职责

各级农业农村、规划自然资源、住房城乡建设部门要增强责任意识和服务意识，按照部门职能和“放管服”改革要求，在党

委政府的统一领导下，切实履行各自职责。农业农村部门负责指导宅基地分配、使用及责令退还村民建住宅非法占用的土地等工作，组织开展宅基地现状和需求情况统计调查，及时将村民建房新增建设用地需求通报同级规划自然资源部门。规划自然资源部门负责村庄规划、土地利用计划、规划许可、标准建筑图集编制发放以及确权登记颁证等工作，在村庄规划中统筹安排宅基地用地规模和布局，满足合理的宅基地用地需求，依法办理农用地转用审批和规划许可等相关手续。住房城乡建设部门负责宅基地上房屋建设的指导和技术服务等工作。各级农业农村、规划自然资源、住房城乡建设部门要建立部门协调机制，逐步实现各级各部门之间数据信息共享，推进管理重心下沉，共同做好宅基地及建房审批管理工作。

（二）压实各级责任

各相关区政府要加强组织领导，统筹协调相关部门、乡镇政府、村级组织依法履行职责，并结合实际明确审批管理的具体程序和工作要求。乡镇政府要充实力量、健全机构，切实履行属地责任，细化优化审批流程，提高审批效率，加强事中事后监管，组织做好宅基地及建房审批有关工作，为村民提供便捷高效的服务。村委会要建立健全宅基地及建房申请审核有关制度并纳入村规民约，确保宅基地分配使用公开、公平、公正；村集体经济组织负责配合村委会做好集体经济组织成员资格认定等工作，撤村建居后仍涉及宅基地及建房审批管理的，可由村集体经济组织代行原村委会的相关职责。

- 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. 农村宅基地批准书（样式）
5. 农村宅基地和建房不予批准通知书（样式）
6. 农村宅基地建房批准书（样式）
7. 农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表（样式）
8. 农村宅基地审批结果备案表
9. 农村宅基地建房验收结果统计表
10. 乡村建设规划许可证



北京市农业农村局



北京市规划和自然资源委员会



北京市住房和城乡建设委员会

2020年9月23日

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	民族		联系电话	
	身份证号				户口所在地				户口性质：1. 农业 2. 非农业	
家庭成员信息	姓名	年龄	与户主关系	有效身份证件号		户口所在地		户口性质		
现宅基地及房屋情况	宅基地面积	m ²		房屋面积	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情况	宅基地面积:	m ²		房基占地面积:	m ²		基底高度: m			
	地址									
	四至	东至:		南至:		建房类型: 1. 原址翻建 2. 改扩建 3. 易址新建 4. 分户新建 5. 其他				
		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)								
	选用的通用标准图集编号				非通用设计图采用的设计标准					
	房屋面积	m ²		房屋层数	层	房屋高度	m			
	注: 一处宅基地内涉及多处房屋 (如配房) 的, 可根据需要添加此处表格行数。									
	四邻意见: 1. 东: 2. 西: 3. 南: 4. 北:									
申请理由	申请人: 年 月 日									
村委会 (或集体经济组织) 意见	负责人: (盖章) 年 月 日									
备注	1. “基底高度”指从自然地面到地基上平面的高度。 2. “选用的通用标准图集编号”和“非通用设计图采用的设计标准”选填一项。 3. “房屋高度”指从地基上平面到房屋檐口的高度。									

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____乡（镇）____村使用宅基地建房，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、面积以及抗震设防和绿色发展等要求开工建设，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 and 法律责任。

承诺人：

年 月 日

附件 4

农村宅基地批准书（样式）

京__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	m ²
其中：房基地	m ²
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）

京__农宅字____号

户主姓名	
批准用地面积	m ²
房基地面积	m ²
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	

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 位数字表示乡、镇，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：指按照本区宅基地及建房管理有关规定，宅基地申请批准后农户必须开工建设的时间。

附件 5

编号:

农村宅基地和建房不予批准通知书 (样式)

× × × × (申请人姓名) :

你因 (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_____)

申请在本乡 (镇) _____ 村使用宅基地建房, 经审核, 因_____ (写明依据理由) 不符合

审批条件, 经研究决定, 不予批准。

特此通知。

× × × 乡 (镇) 人民政府 (盖章)

年 月 日

编号:

农村宅基地和建房不予批准通知书 (存根)

× × × × (申请人姓名) :

你因 (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_____)

申请在本乡 (镇) _____ 村使用宅基地建房, 经审核, 因_____ (写明依据理由) 不符合

审批条件, 经研究决定, 不予批准。

特此通知。

× × × 乡 (镇) 人民政府 (盖章)

年 月 日

经办人: _____ 批准人: _____

附件 6

农村宅基地建房批准书（样式）

京 农 宅 建 字 号

根据《中华人民共和国土地管理法》《北京市城乡规划条例》规定，本项农村村民宅基地建房业经有权机关批准，特发此书。
请严格按照本批准书要求使用宅基地建房。

填发机关(章):
年 月 日

户主姓名	
宅基地面积	m ²
其中：房基占地	m ²
基底高度	m
土地所有权人	
土地坐落 (详见附图)	
四 至	东
	南
	西
	北
房屋面积	
房屋层数	
房屋高度	
批准书有效期	自 年 月 至 年 月
备注:	1. 建设标准应满足抗震设防与绿色发展要求。 2. 如一处宅基地内涉及多处房屋（如配房），可在“房屋层数”栏进行说明。 3. “基底高度”填写从自然地面到地基上平面的高度。 4. “房屋高度”填写从地基上平面到房屋檐口的高度。

农村宅基地建房批准书（存根）

京 农 宅 建 字 号

户主姓名	
宅基地面积	m ²
其中：房基占地	m ²
基底高度	m
土地所有权人	
土地坐落	
四 至	东
	南
	西
	北
房屋面积	
房屋层数	
房屋高度	
批准书有效期	自 年 月 至 年 月
备注:	1. 建设标准应满足抗震设防与绿色发展要求。 2. 如一处宅基地内涉及多处房屋（如配房），可在“房屋层数”栏进行说明。 3. “基底高度”填写从自然地面到地基上平面的高度。 4. “房屋高度”填写从地基上平面到房屋檐口的高度。

建 筑 平 面 图 和 施 工 图	
备 注	建筑平面图与施工图要体现平面布置、功能布局、结构类型、抗震设防措施、建筑材料等。

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 位数字表示乡、镇，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：指按照本区宅基地及建房管理有关规定，宅基地建房申请批准后村民必须开工建设的时间。

附件 7

农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表（样式）

申请户主姓名		身份证号	
农村宅基地建房批准书号			
农村宅基地批准书号/权属证书号/ 村委会证明信号			
开工日期		竣工日期	
批准房基占地面积	m ²	实际房基占地面积	m ²
批准基底高度	m	实际基底高度	m
批准层数/高度	层/ m	竣工层数/高度	层/ m
注：一处宅基地内涉及多处房屋（如配房）的，可根据需要添加此处表格行数。			
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		
落实抗震设防与绿色发展要求情况	1. 满足抗震设防要求：是 否 2. 外墙保温：是 否 3. 节能门窗：是 否 1. 新建翻建；2. 抗震节能综合改造； 3. 抗震加固改造；4. 节能保温改造； 5. 其他		
竣工平面简图 (标注长宽及四至)	经办人：		
验收意见	乡镇政府农业农村部门意见 (盖章) 经办人： 年 月 日	乡镇政府规划部门意见 (盖章) 经办人： 年 月 日	乡镇政府建设部门意见 (盖章) 经办人： 年 月 日
	村委会意见 (盖章) 经办人： 年 月 日	设计单位意见 (通用标准图集编号：) 经办人： 年 月 日	施工单位意见 经办人： 年 月 日
		监理单位意见 经办人： 年 月 日	村民签字： 年 月 日
乡镇政府验收意见	负责人： (盖章) 年 月 日		
备注	1. “基底高度”指从自然地面到地基上平面的高度。 2. “批准高度”指从地基上平面到房屋檐口的高度。 3. “抗震设防措施”包括但不限于地梁、圈梁、构造柱等；“绿色发展措施”包括但不限于节能门窗、外墙保温、清洁取暖等。要根据审批材料、施工记录、建房检查记录等过程性文件进行严格验收填报。 4. “设计单位意见”中，村民建房如选用通用标准图集，须填写图集编号。		

附件 8

农村宅基地审批结果备案表

填报单位（盖章）： _____ 年 月 日

序号	批准书号	批准日期	申请人	家庭人口数		申请宅基地理由	批准用地位置	批准用地面积 (m ²)
				农业人口数				

填表说明：1. 本备案表由乡镇政府按季度以宗为单位填报。

2. 批准用地位置填写 xx 乡（镇）xx 行政村。

附件 9

农村宅基地建房验收结果统计表

填报单位（盖章）：

年 月 日

序号	批准书号	批准日期	申请人	建房类型	建房面积 (m ²)	抗震设防措施	绿色发展措施	其他

填表说明：1. 本统计表由乡镇政府于每年 6 月底和 12 月底前将半年的宅基地建房验收结果以户为单位填报。

2. “建房类型”包括：原址翻建、改扩建、易址新建、分户新建、其他。

3. “抗震设防措施”包括但不限于地梁、圈梁、构造柱等；“绿色发展措施”包括但不限于节能门窗、外墙保温、清洁取暖等。要根据审批材料、施工记录、建房检查记录等过程性文件进行严格验收填报。

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《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审查，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。