

隆兴镇人民政府

关于农村社员建房审批流程告知书

一、宅基地用地标准和申请资格

(一)农村村民一户只能拥有一处宅基地。含住房、附属用房和庭院等。

(二)农村宅基地用地标准。每人建设用地不超过 30 m²、建筑面积标准为每人原则上不超出 60 m²，3 人以下户按 3 人计算，4 人户按 4 人计算，5 人以上户按 5 人计算，改扩建面积合并计算。禁止未批先建，超面积占用宅基地。批准迁建的，应严格按照“建新拆旧”要求，将原宅基地交还村集体。

(三)符合下列情形之一的，农村村民可以申请使用宅基地。

- 1.因结婚等原因，法定收养、自然出生、政策性移民确需建房的。
- 2.需要新建住宅无宅基地，或现有宅基地面积尚未达到规定限额标准需扩建的。

3.原住宅影响城乡规划建设需要搬迁的。

4.宅基地因自然灾害等原因灭失，需要重新分配宅基地的。

5.外来人口经落户，成为本社成员，没有宅基地的。

6.批准回原籍落户，农村确无住房的。

(四)下列情形之一的，不予以批准。

- 1.年龄未满二十周岁的。
- 2.原有宅基地面积已达到规定标准或者能够解决分户需要的。
- 3.户口已迁出本社，不在当地居住的。
- 4.将原宅基地及其地上建筑物出卖、出租、赠与或改做他用，又申请宅基地的。
- 5.不符合镇（街）、村庄规划和土地利用总体规划的。
- 6.其他不符合法律法规和有关规定的情形。

二、宅基地申请审批程序

(一) 农户申请。符合申请条件的，以户为单位向所在村民小组提出书面申请，填写《农村宅基地和建房规划许可申请表》和《农村宅基地使用承诺书》。

(二) 申请受理。村民小组会议讨论通过后，在本社范围内公示7天。公示无异议或异议不成立的，交村民委员会审查。

(三) 村级审查。村级组织审查通过后，将材料报镇农业服务中心。

(四) 调查审核。

1、办理流程

镇农业服务中心收到相关资料后，组织相关办公室实地审查。

2、涉及林业、水利、交通、电力等部门的要征求意见。

3、审查合格后报镇人民政府。

4、镇政府审核同意后由镇规划建设管理环保办公室出具《乡村建设规划许可证》

(五) 申请审批。根据各部门审核结果，镇人民政府出具《中华人民共和国乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》。

(六) 开工申报。建房户应当在开工前向镇街相关部门申请工作人员到现场放样，并督促施工人员严格批准内容修建。

(七) 竣工验收。房屋竣工后六个月内，建房户应向镇街相关部门申请竣工验收，验收合格的出具《农村宅基地和建房（规划）许可验收意见表》

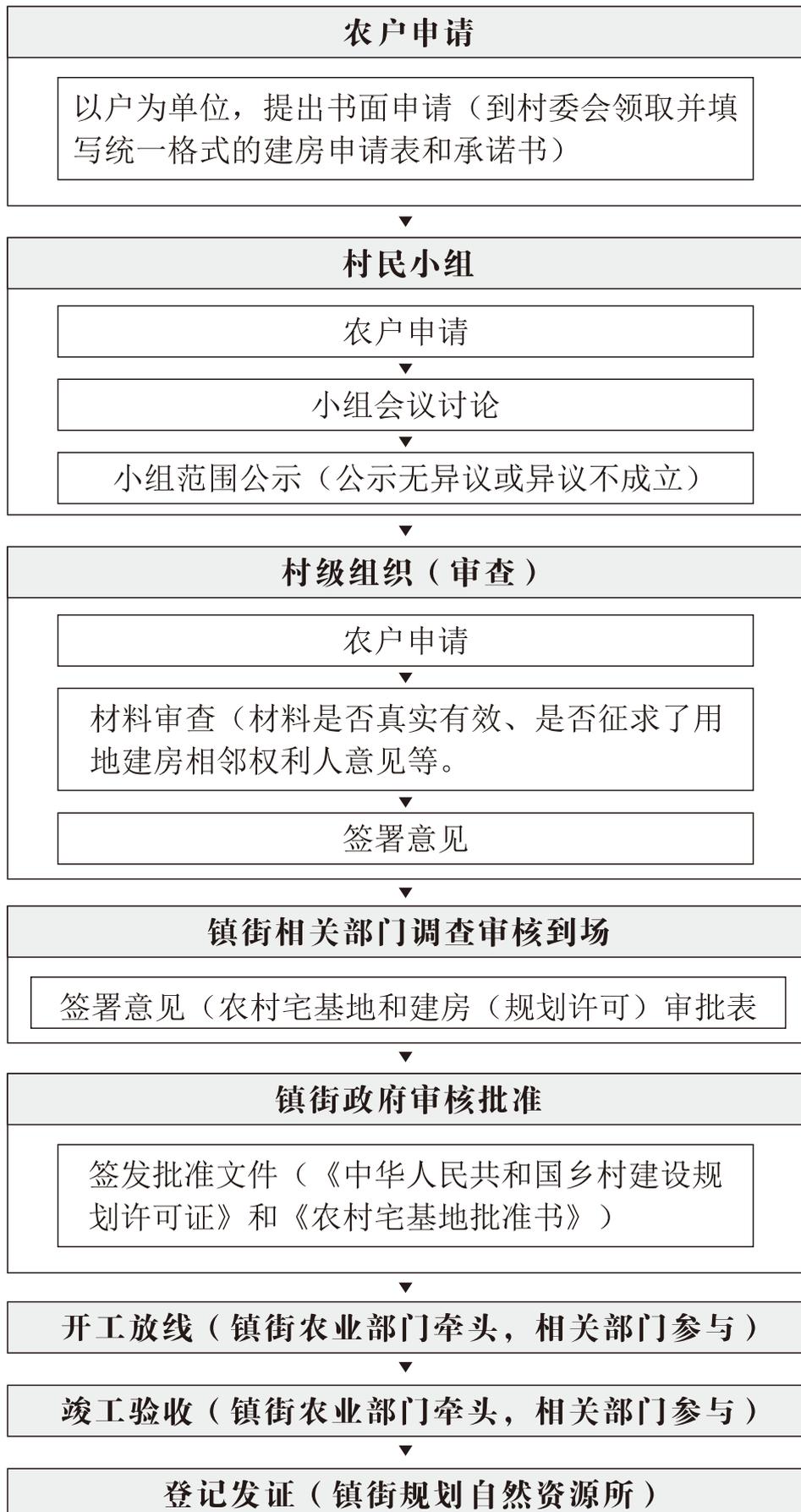
(八) 办理产权登记。通过验收合格的住宅，建房户凭相关资料（附件）向镇规划和自然资源所申请办理不动产登记。

附件：1.农村宅基地审批流程图

2.提交资料清单

附件1

农村宅基地审批流程图



附件 2

提交资料清单

1、初审资料（农业服务中心）：

- (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) 申请人身份证复印件
- (4) 申请人户口本复印件（需要近三年之内出具的）
- (5) 原房产证复印件、建设用地使用证复印件（原房屋未办证的提供原房屋审批手续复印件，已办证但遗失的至镇规资所查询或到镇规资所出具证明至区规资局查询）

2、规划许可补充提交资料（规划建设环保办公室）：

- (6) 计划新建房屋草图；
- (7) 施工工匠证复印件；
- (8) 施工安全协议；

3、办理房屋产权证提交资料（规划与自然资源管理所）：

- (9) 原房产证、建设用地使用证原件
- (10) 农村宅基地批准书
- (11) 乡村建设规划许可证
- (12) 农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表