



一张图看懂湖北省农村宅基地 和农房审批管理工作的通知

背景介绍

农村宅基地用地建房审批管理事关广大农民居住权益和社会和谐稳定，对推进乡村治理、节约集约用地、建设美丽乡村、实施乡村振兴战略意义重大。

为贯彻落实新修正的《中华人民共和国土地管理法》等法律法规和近两年的中央、省委一号文件精神，2020年8月，湖北省农业农村厅、湖北省自然资源厅、湖北省住房和城乡建设厅联合印发《关于进一步做好农村宅基地和农房审批管理工作的通知》（鄂农发〔2020〕25号），围绕“加强审批管理”主题，明确部门职责，强化属地管理，严格规范共抓落实，提出工作要求。

农村宅基地包括农户住房、附属用房和庭院用地

农业农村（农经）主管部门

- 负责指导宅基地分配、使用、流转工作
- 指导宅基地合理布局、用地标准、违法用地查处
- 负责闲置宅基地与闲置农房利用等工作
- 建立相关管理制度
- 组织现状需求调查，上报用地需求
- 参编国土空间规划和村庄规划。

自然资源主管部门

- 负责国土空间规划、土地利用计划和规划许可工作
- 国土空间规划中统筹安排宅基地用地规模和布局
- 指导编制村庄规划
- 依法办理农用地转用审批和规划许可等相关手续
- 依法办理农民住宅的不动产登记

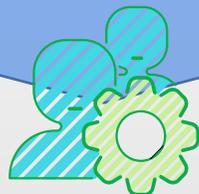
住房和城乡建设主管部门

- 负责组织编制和推广农村住宅图集
- 加强乡村建筑风貌引导
- 组织开展农村工匠培训
- 指导做好农房建设质量和安全等工作

强化属地管理

按照“省市指导、县级主导、乡镇主责、村组主体”的原则，认真落实县（市、区）、乡（镇、街）和村级组织（村级集体经济组织或村民委员会）属地管理责任，要优化审批流程，提高审批效率，切实做好农村宅基地审批和建房规划许可有关工作，为农民提供便捷高效的服务。

三级政府组织审核、审批、主导

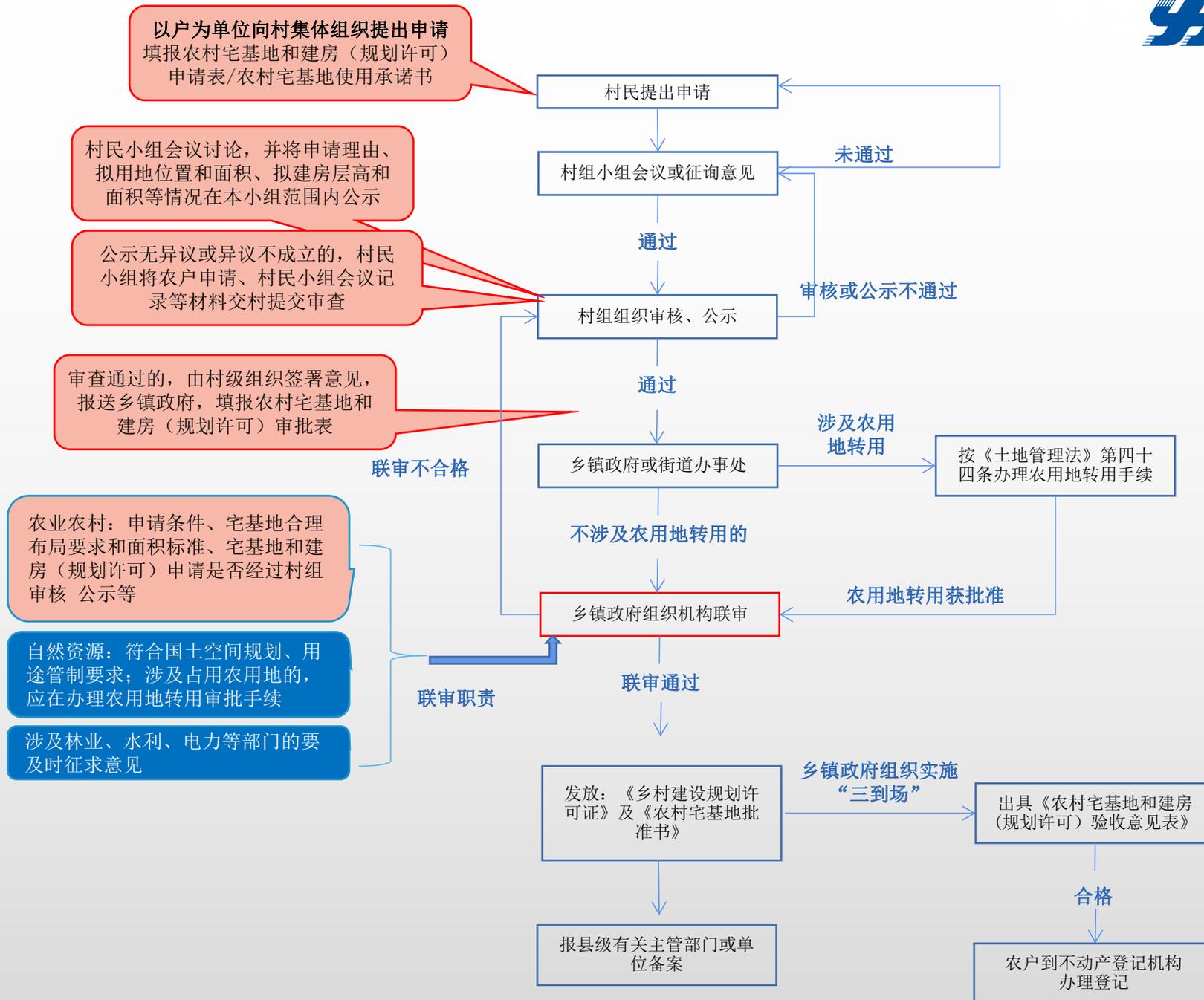


村级组织
负责审核

乡（镇）
政府负责
审批

县级政
府负责
主导

宅基地审批流程



严格规范共抓落实

1. 严格“一户一宅”法律规定

农村村民**一户只能拥有一处宅基地**，面积不得超过所在地县级人民政府规定的面积标准，并严格按照批准面积和建房标准建设住宅；

村民**出售、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的不予批准**。在新房建成六个月内，村民应将易址建房后的原宅基地或在原址建房后多余的宅基地交还村级组织；

人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地区，由县级人民政府在充分尊重农村村民意愿的基础上，采取稳妥措施，保障农村村民实现**户有所居**。

四个禁止

1

禁止未批先建、超面积占用宅基地

2

禁止在国土空间规划确定的禁止建设区建房

3

禁止占用永久基本农田建房

4

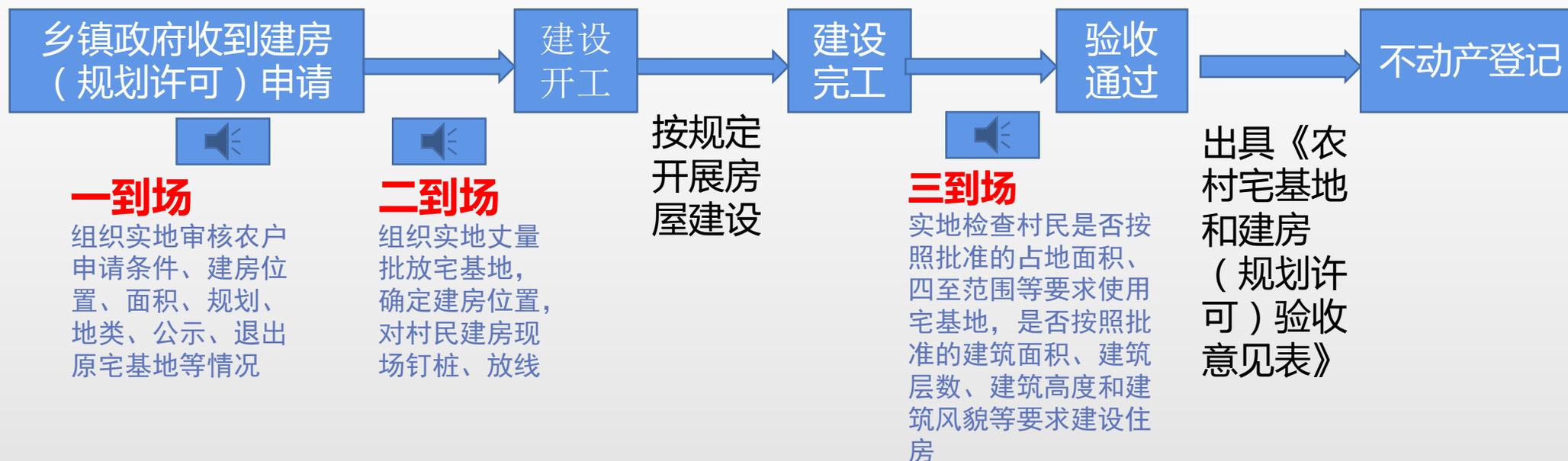
禁止在地质灾害隐患点建房

严格规范共抓落实

2. 严格用地建房全过程管理

乡（镇）人民政府要组织有关机构，全面落实**申请审查到场**、批准后**丈量批放到场**、住宅**建成后核查到场**“三到场”要求

积极推广具有荆楚风格和本地民族特色的农村建筑风貌，促进美丽乡村建设



3.坚持“公开、公平、公正”原则

县级人民政府

- 县级人民政府应将农村宅基地和农房有关限定标准、宅基地分配资格条件、宅基地和农房审批管理制度、办事指南等通过政府门户网站、有关行政审批系统和媒体等向社会公开，公布咨询、投诉、举报电话和邮箱等。

乡（镇）人民政府

- 乡（镇）人民政府要推行农村宅基地和建房规划许可申请审批管理“六公开”制度，即乡（镇）**国土空间规划**公开、**村庄规划**公开、**申请条件**公开、**审批程序**公开、**审批结果**公开、**投诉举报方式**公开。

村级组织

- 村级组织要充分发挥村民自治作用，健全宅基地申请审核有关制度，并纳入村规民约，完善宅基地民主管理程序，确保宅基地分配使用公开透明；要实行建房公示牌制度，督促村民严格按照批准的宅基地范围和面积、建筑层数、建筑高度和建筑风貌等进行施工。

4. 强化监管严肃纪律

各地要依法组织开展农村宅基地用地建房动态巡查，及时发现和处置涉及宅基地使用和建房规划的各类违法违规行。

村级组织

- 村级组织对未批先建、少批多建、批东建西等违建行为要做到早发现、早制止，鼓励设立村级宅基地协管员。

乡（镇）人民政府乡（镇）人民政府严肃查处未依法取得建房规划许可或未按照建房规划许可的规定进行建设的行。

县级以上农业农村主管部门

对违法行为进行监督检查；对农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建住宅的，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。

县级以上自然资源主管部门

- 对违反土地管理法律法规的行为进行监督检查。

5.加强协调提升服务



各级各有关部门要建立宅基地工作联动机制，相互通报情况，做好国土空间规划、宅基地用地规模指标、农村地籍调查数据、宅基地确权登记颁证、农村集体产权制度改革等信息共享互通，推进农村宅基地用地和建房规划许可审批管理系统实现数字化，提高审批效率，相关审批信息与不动产登记机构共享，实现农户办理不动产登记无缝衔接。