

关于印发《关于规范农村宅基地审批和住房建设管理的实施办法》的通知

东农〔2021〕12号

各乡镇人民政府、县直各单位：

根据《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《安徽省农业农村厅 安徽省自然资源厅关于进一步加强农村宅基地审批管理的实施意见》（皖农合〔2020〕38号）文件精神，为规范我县农村宅基地用地建房申请审批管理，现将《东至县农业农村局 东至县自然资源和规划局 东至县住房和城乡建设局 关于规范农村宅基地审批和住房建设管理的实施办法》予以印发，请遵照执行。

附件：《东至县农业农村局 东至县自然资源和规划局 东至县住房和城乡建设局 关于规范农村宅基地审批和住房建设管理的实施办法》

东至县农业农村局

东至县自然资源和规划局

东至县住房和城乡建设局

2021年1月28日

东至县农业农村局 东至县自然资源和规划局 东至县住房和城乡建设局 关于规范农村宅基地 审批和住房建设管理的实施办法

为深入贯彻党和国家机构改革精神，落实新修订的《土地管理法》有关要求，深化“放管服”改革，进一步加强部门协作配合，落实属地管理责任，按照《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）、《安徽省农业农村厅 安徽省自然资源厅关于进一步加强农村宅基地审批管理的实施意见》（皖农合〔2020〕38号）文件精神及要求，结合我县实际，为规范我县农村宅基地用地建房申请审批管理，制定本实施办法。

一、切实履行部门职责

农村宅基地用地建房审批管理事关广大农民居住权益，涉及农业农村、自然资源和规划、住房和城乡建设等部门。县有关部门和各乡镇人民政府要增强责任意识和服务意识，按照部门职能和国务院“放管服”改革要求，在县委县政府的统一领导下，切实履行各自职责，建立部门协调机制，做好信息共享互通，推进管理重心下沉，共同做好农村宅基地审批和建房规划许可管理工作。

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、违法用地查处等管理制度，完善宅基

地用地标准，指导宅基地合理布局、闲置宅基地和闲置农房利用；组织开展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和规划局；参与国土空间规划和村规划编制。牵头指导宅基地改革工作。

县自然资源和规划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，满足合理的宅基地需求，依法办理建房规划许可和承办农用地转用申报等相关手续。

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。

各乡镇人民政府是农村宅基地审批和住房建设管理的责任主体，要切实履行属地管理责任，负责做好农村宅基地审批和住房建设规划许可的相关工作；接受上级主管部门业务指导；负责指导村（居）民委员会建立村级宅基地协管员制度，在村（居）民委员会负责人中明确 1 人兼任村级宅基地协管员，协助开展农村宅基地日常监管。

二、规范农村宅基地申请

（一）农村宅基地申请条件。

农村村民具有农村土地承包经营权，已在公安部门登记常住户口，取得农村经济组织成员资格，符合下列条件之一的，可以向户口所在地集体经济组织申请使用宅基地。

1. 家庭成员有两个及两个以上子女，因结婚需要且在本村无

其他房屋，可申请宅基地建房，但父母跟随一个子女享有一宗宅基地；

2. 因自然灾害或者实施村镇规划需要搬迁的；

3. 经县级以上人民政府批准回原籍落户，没有住宅需要新建住宅的；

4. 原有宅基地被依法征收，或者因公共设施和公益事业建设被占用的可以申请使用宅基地；原有住宅拆迁时已按规定进行补偿安置的除外；

5. 县级以上人民政府规定的其他条件。

有下列情形之一的，申请宅基地不予批准：

1. 申请人年龄未满 18 周岁的；

2. 宅基地选址不符合乡镇国土空间规划和村庄规划的；

3. 占用永久基本农田的；

4. 申请另址新建住房，未签订退出原有宅基地协议的；

5. 申请位置在已查明的地质灾害隐患点、可能造成切坡建房的；

6. 将原有住房出租、出卖、赠与、以其他形式转让或者改作生产经营用途的；

7. 原有宅基地面积已达到两户及两户以上宅基地面积标准，要求分户的；

8. 其他不符合法律、法规政策规定的情形。

有下列情形之一的，农村居民不得改建、扩建原住宅，但是危房改造除外：

1. 已安排新宅基地的；
2. 原住宅已被列入征地范围的；
3. 原住宅不符合国土空间规划的；
4. 原住宅属文物保护单位或者省级以上历史文化名村（镇）保护规划确定的保留建筑风貌的；
5. 法律、法规规定的其他情形。

（二）农村宅基地用地面积标准。

宅基地是农村村民用于建造住宅及其附属设施的集体建设用地，包括住房、附属用房和庭院等用地，农村村民一户只能拥有一处宅基地。农村村民新建住宅，其宅基地的面积标准：

1. 城郊、农村集镇和圩区，每户不得超过 160 平方米；
2. 利用荒山荒地建房，每户不得超过 300 平方米；
3. 涉及占用农用地建房的，不得超过审批面积，审批上限 160 平方米。

原宅基地合法合规、申请拆旧建新的，在原址四至范围内翻建，每户不得超过 300 平方米。农村村民应当严格按照批准面积建设住宅，禁止未批先建、超面积占用宅基地。超过规定的标准，多占的宅基地以非法占用土地论处。

（三）农村宅基地申请程序

1. 申请。农村村民需要宅基地用地建房的，应当填写《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》，签署《农村宅基地使用承诺书》，提交相关申请要件，以户为单位向所在村民小组提出宅基地和建房（规划许可）书面申请。

2. 公示。村民小组收到申请后，应当在 10 个工作日内提交村民小组会议讨论，并将申请理由、宅基地分配方案(拟用地位置和面积)和建房(规划许可)方案(拟建房层高和面积)等情况在本小组范围内公示。公示时间不得少于 5 个工作日，公示有异议的，由村集体经济组织或村民委员会(以下简称村级组织)进行调查，经调查异议成立的，撤销或修改宅基地分配方案和建房(规划许可)方案再予以公示;异议不成立的，按程序上报审查。

3. 审查。公示无异议或异议不成立的，村民小组将农户申请、村民小组会议记录等材料交村级组织审查。村级组织应当在收到材料后 5 个工作日内完成，重点审查提交的材料是否真实有效、拟用地建房是否符合村庄规划(没有编制村庄规划的，审查是否符合乡镇国土空间规划中明确的村国土空间用途管制规则和建设管控要求)、是否征求了拟用地建房相邻权利人意见等。

4. 报送。审查通过的，由村级组织在《农村宅基地和建房(规划许可)申请表》签署意见，连同申请人提交的其他相关材料一并报送乡镇人民政府。

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集体经济组织范围内公示后，由村级组织签署意见，报送乡镇人民政府。

(四)农村宅基地申报材料.

村级组织应当向乡镇人民政府报送以下申报材料:

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. 家庭户口簿复印件、户主及申请人身份证复印件、农户建房申请、征求宅基地相邻户意见情况；

4. 村民小组会议记录、公示情况，村级组织出具的调查、审查情况说明。

三、依法规范农村宅基地审批和建房规划许可管理

农村村民宅基地审批和建设规划许可，由各乡镇人民政府审核批准；其中，涉及占用农用地的，依照《中华人民共和国土地管理法》规定办理农用地转用审批手续。乡镇政府要切实履行属地责任，优化审批流程，提高审批效率，加强事中事后监管，组织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。

（一）完善审核批准机制。

各乡镇人民政府要建立“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，公布办理流程和申请要件，印制办事指南，方便农民群众办事。乡镇人民政府要设立宅基地审批和住房建设管理的受理窗口，窗口受理后，由乡镇农业综合服务中心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）送自然资源和规划部门进行审查和签署意见；在乡镇、村规划区内使用原有

宅基地进行农村村民住宅建设的，按有关要求办理规划许可。涉及交通、公安、林业、水利、电力等部门的，乡镇农业综合服务中心要及时征求有关部门意见，有关部门原则上应在10个工作日内签署意见。自然资源和规划部门负责审查用地建房是否符合国土空间规划、用途管制要求，其中涉及新建住宅申请宅基地需要办理农用地转用审批手续的，应在规划确定的村庄或聚居点范围内选址，分户对宅基地范围按国家大地2000坐标制作勘测定界图，分批次编制勘测定界报告书，按程序上报审批农用地转用手续后核发《乡村建设规划许可证》（附件4）；乡镇农业综合服务中心综合有关方面意见，提出审批建议，报乡镇人民政府审批。

乡镇人民政府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），原则上一并发放《乡村建设规划许可证》，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；需要办理农用地转用审批手续的，乡镇自然资源和规划部门按有关规定确定办理时限。各乡镇要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级农业农村、自然资源、住房城乡建设等部门备案。

（二）严格用地建房全过程管理。

全面落实“四到场”要求。收到宅基地和建房（规划许可）申请后，镇政府要及时组织**乡镇农业综合服务中心**等部门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。经批准用地建房的农户，应当在开工前向乡镇政府或授权的牵头部门申请划定宅基地用地范围，乡镇政府在收到申请5个工作日内组织**自然资源和规划、住建**等部门到现场进行开工查验和实地丈量批放宅基地。农房建设过程中，要组织**自然资源和规划、住建**等部门联合村级组织进行过程监督检查，重点检查是否按照批准面积、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，发现问题及时制止，责成整改。农户建房完工后，要及时向乡镇政府申请进行验收，乡镇政府在收到申请10个工作日内组织相关部门对照审批内容进行验收，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）。

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，原则上在通过乡镇政府验收后90天内拆除旧房，能复耕的必须复耕。新建房屋可依法依规向不动产登记部门申请办理不动产登记。

（三）严格执行总体规划，科学选址。

1. 依法科学选址。农房建设选址应当符合空间规划，科学选址。充分利用规划区内原有宅基地、空闲地和其他未利用地，禁止占用基本农田、饮用水源保护区、天然林地、公

益林地，避免占用耕地。引导村民在规划区和聚居点建房。合理避让地质灾害隐患区、山洪灾害危险区和行洪泄洪通道。在历史文化名镇、名村和传统村落内的农房建设，应符合历史文化名镇、名村保护规划和传统村落保护与发展规划的相关规定。

2. 安全评估。各乡镇编制村庄建设规划和村民聚居点规划，依据乡镇、村规划和地质灾害普查分布图等，对新建农房的宅基地及相邻区域的地质、地理环境进行安全评价。确需进行安全评估的，由县住建局牵头，组织县住房和城乡建设、农业农村、水利、林业、防震减灾等部门进行安全性评估。

3. 控制距离。农房建设应当与公路建设相协调，并与公路保持规定的距离。禁止在公路两侧建筑控制区内进行农房建设以及堆放砂石、砖瓦等建筑材料。在河道、水库、渠道等水利工程设施、加油站、储气站、高压、光缆、管线等周边农房选址建设的应符合对应的关于控制范围的相关规定。

（四）严格控制建房建筑规模。

农村住房建设原则上不超过3层，总高度不超过11米（不含地下室和半地下室、坡顶按檐口高度计），每户建筑面积不得超过300平方米；确需建设3层以上住房的应按照《中华人民共和国建筑法》等有关规定报建。为方便农业生产生活，在法定宅基地内结合住房建设经营服务设施的，经村、乡镇同意后可增加一定的建筑面积。鼓励农民按需建房，反

对盲目攀比造成浪费。建筑层数、面积计算方法参照《建筑工程建筑面积计算规范》和《建筑设计防火规范》等规定。

（五）农房建设工程施工许可。

村民新建、改建、扩建住宅满足“3层以上、建筑面积300平方米及以上、6米跨度及以上”任一条件的，应当委托有资质的建筑施工企业、劳务分包企业承担施工。建房户必须主动向乡镇人民政府申报，纳入建设工程基本监督程序，办理《农房建设工程施工许可证》。

（六）加强动态巡查管理。

各乡镇人民政府是本行政区域内农村宅基地建房审批管理主体单位，应依法组织开展农村用地建房动态巡查、加强日常监管，及时发现及时处置。县农业农村局应会同各乡镇落实监督管理职能，提供技术力量支持，整合县自然资源、住房和城乡建设、交通运输、市场监管、生态环境、水利、林业等部门成立农业综合执法中队，依法负责农房建设的相关监督管理工作。建立动态巡查机制，依法组织开展农村用地建房动态巡查，切实做到对涉及宅基地使用、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。村级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。

四、加大工作保障力度

（一）强化规划引领。结合国土空间规划调整，自然资源

和规划部门指导各乡镇从农村实际出发，尊重村（居）民意愿，体现地方和农村特色，结合各区地质灾害防治规划和地质灾害危险性调查评估情况，因地制宜编制或修编村庄规划或控制性详细规划，预留一定的建设用地规模解决历史遗留宅基地问题，保障村（居）民新增分户建房的合理需求，合理布局农村生产、生活和生态用地，鼓励农民集中建房，切实避开危险区域，形成相对集中、集约高效、安全可靠的村庄用地建设布局。

（二）强化用地保障。自然资源和规划部门要加强对农民建房办理建设用地审批手续的指导，新增建设用地审批所需计划指标在年度土地利用计划中统筹安排，应保尽保。各乡镇人民政府负责安排农民建房用地，督促各村居（村集体经济组织）按规定办理建设用地手续。乡镇负责指导村居（村集体经济组织）进行用地选址并出具用地规划选址意见，指导村居（村集体经济组织）组织用地报批材料。村居（村集体经济组织）作为农民建房用地的申请主体，具体负责组织村（居）民建房新增建设用地材料。

（三）强化公示公开力度。充分发挥基层自治，运用村集体经济组织成员代表大会、村内公示等方式实施规范管理，推行农村住宅建设“六公开”制度（村庄规划公开、审批程序公开、申请条件公开、建房名单公开、审批结果公开、投诉举报方式公开），农村建房现场必须自觉接受政府和村（居）民监督。

（四）组织实施保障。按照部省指导、市县主导、乡镇主责、村级主体的要求，县农业农村、自然资源和规划、住房和城乡建设等部门要主动入位，建立完善相关制度，加强对宅基地审批和建房规划许可相关工作的指导。城市管理、综合执法、民政、公安等其他相关部门依职责协同配合做好农村住宅建设的组织实施保障工作。乡镇政府要加强组织领导，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，村（居）民委员会要健全宅基地申请审核相关制度，确保宅基地分配使用公开、公平、公正。各乡镇人民政府负责组织开展农民住房需求调查摸底工作，可根据本实施意见制定本辖区具体操作细则。统筹协调辖区农村住宅建设管理工作，提供资金、人员等方面的支持，保障农村住宅建设规范化管理。

（五）纳入目标考核。将农村宅基地审批和住房建设管理工作纳入全县目标考核。对审批不及时、巡查监管不到位、违规建设现象突出的乡镇和部门进行通报。对工作不力，玩忽职守，滥用职权，徇私舞弊的，依法严肃追责。

五、本办法自发布之日起实施。

六、本实施办法由县农业农村局、县自然资源局、县住房和城乡建设局负责解释。

- 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
7. 农村宅基地审批指南

东至县农业农村局
东至县自然资源和规划局
东至县住房和城乡建设局
2021年1月28日

附件 1

东至县农村宅基地和建房（规划许可）申请表

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 地及农 房情况	宅基地面积	m ²	建筑面积	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 (规划 许可) 情况	宅基地面积	m ²			房基占地面积	m ²			
	地址								
	四至	东至:				南至:			
		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 - -)				建房类型: 1. 原址翻建 2. 改扩建 3. 异址新建				

附件 2

东至县农村宅基地使用承诺书

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、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，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

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

东至县农村宅基地批准书

东农宅字 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)：

东至县农村宅基地批准书 (存根)

东农宅字 号

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	

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：

东农宅字 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）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:指按照本省（区、市）宅基地管理有关规定，宅基地申请批准后农户必须开工建设的时间。

附件 6

东至县农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

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 ²	实用宅基地面积	m ²
批准房基占地面积	m ²	实际房基占地面积	m ²
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:		
验收单	农业农村部门意见:	自然资源部门意见:	住建部门意见

附件 7:

东至县农村宅基地审批办事指南

农村宅基地是农村村民用于建造住宅及其附属设施的集体建设用地，包括住房、附属用房和庭院等用地。

根据《中华人民共和国土地管理法》、《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)、《安徽省城乡规划条例》、《安徽省农业农村厅 安徽省自然资源厅关于进一步加强农村宅基地审批管理的实施意见》(皖农合〔2020〕38号)、《池州市住房和城乡建设局 池州市农业农村局 池州市自然资源和规划局关于印发池州市加强农房规划建设管理的意见的通知》(池建村函〔2019〕404号)要求，进一步加强农村宅基地审批管理，切实保护耕地。牢固树立“规划即法”意识，宅基地选址及规模应符合村庄规划。

一、设定依据:

1. 《中华人民共和国土地管理法》第六十二条 农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地的面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。农村村民建住宅，应当符合乡（镇）土地利用总体规划、村庄规划，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地。农村村民住宅用地，由乡（镇）人民政府审核批准；其中，涉及占用农用地的，依照本法第四十四条的规定办理审批手续。农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申

请宅基地的，不予批准。

2. 《安徽省城乡规划条例》第五十六条 违反本条例规定，在乡、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，由镇、乡人民政府责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，可以拆除。

二、实施主体：乡镇人民政府

三、所属部门：乡镇农业农村、自然资源等部门

四、服务对象：农村村民

五、信息分类：村镇规划

六、受理条件：农村村民具有农村土地承包经营权，已在公安部门登记常住户口，取得农村经济组织成员资格，符合下列条件之一的，可以向户口所在地集体经济组织申请使用宅基地。

1. 家庭成员有两个及两个以上子女，因结婚需要且在本村无其他房屋，可申请宅基地建房，但父母跟随一个子女享有一宗宅基地；

2. 因自然灾害或者实施村镇规划需要搬迁的；

3. 经县级以上人民政府批准回原籍落户，没有住宅需要新建住宅的；

4. 原有宅基地被依法征收，或者因公共设施和公益事业建设被占用的可以申请使用宅基地；原有住宅拆迁时已按规定进行补偿安置的除外；

5. 县级以上人民政府规定的其他条件。

有下列情形之一的，申请宅基地不予批准：

1. 申请人年龄未满 18 周岁的；
2. 宅基地选址不符合乡镇国土空间规划和村庄规划的；
3. 占用永久基本农田的；
4. 申请另址新建住房，未签订退出原有宅基地协议的；
5. 申请位置在已查明的地质灾害隐患点、可能造成切坡建房的；
6. 将原有住房出租、出卖、赠与、以其他形式转让或者改作生产经营用途的；
7. 原有宅基地面积已达到两户及两户以上宅基地面积标准，要求分户的；
8. 其他不符合法律、法规政策规定的情形。

有下列情形之一的，农村居民不得改建、扩建原住宅，但是危房改造除外：

1. 已安排新宅基地的；
2. 原住宅已被列入征地范围的；
3. 原住宅不符合国土空间规划的；
4. 原住宅属文物保护单位或者省级以上历史文化名村（镇）保护规划确定的保留建筑风貌的；
5. 法律、法规规定的其他情形。

符合条件的农村村民，填写申请表，以户为单位向所在村民小组提出书面申请；交村级组织审查；报送乡镇人民政府。

村民申请在符合村庄规划的现有宅基地上改建住宅的，在不突破规定宅基地面积、符合农房规划设计要求、不涉及切坡建房的情况下，确需改建的，适用简易审批程序；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集体经济组织范围内公示后，由村级组织签署意见，报送乡镇人民政府。

七、联办机构：乡镇农业农村部门、自然资源部门；涉及林业、水利、电力、公路等部门的，及时征求意见。

八、办理层级：三级

九、申请材料：村级组织应当向乡镇人民政府报送以下申报材料：

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. 家庭户口簿复印件、户主及申请人身份证复印件、农户建房申请、征求宅基地相邻户意见情况；

4. 村民小组会议记录、公示情况，村级组织出具的调查、审查情况说明。

十、办理时间：

工作日上午：8：00-12：00；下午2：30-5：30

十一、办理地点：各乡镇人民政府农村宅基地用地审批办事窗口（为民服务大厅）

十二、办结期限：60日

十三、承诺期限：45日（简易审批程序）

十四、咨询电话：0566-3275522

十五、监督电话：0566-3275522