

高平市人民政府办公室文件

高政办发〔2025〕20号

高平市人民政府办公室 关于印发高平市农村宅基地审批管理 实施办法的通知

开发区管委会，各乡镇人民政府，各街道办事处，市直及驻高各有关单位：

《高平市农村宅基地审批管理实施办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

高平市人民政府办公室

2025年8月20日

（此件公开发布）

高平市农村宅基地审批管理实施办法

第一章 总则

第一条 为加强和规范农村宅基地审批管理工作，保护农民合法权益，推动美丽乡村建设，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》《山西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等法律法规，以及《国土资源部 中央农村工作领导小组办公室 财政部 农业部关于农村集体土地确权登记发证的若干意见》（国土资发〔2011〕178号）、《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）、《自然资源部办公厅关于加强村庄规划促进乡村振兴的通知》（自然资办发〔2019〕35号）、《自然资源部 生态环境部 国家林业和草原局关于加强生态保护红线管理的通知（试行）》（自然资发〔2022〕142号）、《山西省人民政府办公厅关于印发山西省农村宅基地审批管理实施办法的通知》（晋政办发〔2024〕20号）等文件规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内农村宅基地的申请、审批、管理等。法律、法规、规章和上位文件另有规定的，从其规定。

第三条 本办法所称农村村民，是指具有农村集体经济组织成员资格的人员；所称农村宅基地，是指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。

第四条 农村宅基地审批管理坚持节约集约利用土地，严格土地用途管控，实行一户一宅。

第五条 按照部省指导、市县主导、乡镇主责、村级主体的原则，建立健全农村宅基地管理机制，加强和规范农村宅基地审批管理。

第六条 农村宅基地所有权属于本农村集体经济组织成员集体所有。成员家庭依法享有申请农村宅基地的资格权。国家保护集体土地所有者的合法权益，保护宅基地使用权人的合法权益，任何组织和个人不得侵犯。

第二章 规划管控

第七条 坚持先规划后建设原则，乡镇人民政府（街道办事处）应依法组织编制乡镇国土空间规划、村庄规划。根据农村人口数量和变化趋势、宅基地现状和使用标准等情况，为农村村民住宅建设用地预留空间，合理确定农村居民点的数量、布局、范围和用地规模。

第八条 农村村民建房应当符合村庄规划，未编制村庄规划的应当符合乡镇国土空间规划，位于自然保护区、风景名胜区、

文物保护单位、历史文化名村、传统村落等区域的，还须符合相关专项规划。

第九条 农村村民新建住宅应尽量使用原有宅基地和村内空闲地。占用存量建设用地的由乡镇人民政府（街道办事处）审批并报市农业农村局、市自然资源局备案；确需占用农用地的，应当依法先行办理农用地转用审批手续后，由乡镇人民政府（街道办事处）审批，报市农业农村局、市自然资源局备案。农村村民新建住宅不得占用永久基本农田、生态保护红线。

第十条 农村村民建房用地实行计划管理。各农村集体经济组织应当在每年年底前将本村下一年度住宅用地计划需求报乡镇人民政府（街道办事处），乡镇人民政府（街道办事处）审核汇总后报市农业农村局。市自然资源局根据市农业农村局提供的农村村民建房新增建设用地需求，统筹安排新增建设用地计划指标，保障农村村民住宅建设用地。

第十一条 农村村民建房选址原则上应当避让地质灾害危险区、洪涝灾害频发区、地下采空区和地震断裂带等危险区域。确需在以上区域建房的应当符合已批准的村庄规划并按照规划中制定的防灾减灾措施执行，未编制村庄规划的应当以村为单位开展综合评估后实施建房。

第十二条 因生存条件恶劣、生态环境脆弱、自然灾害频发、重大项目建设以及人口流失特别严重等原因，拟实施搬迁撤并的村庄，应当严格限制建房活动。

第十三条 严格控制切坡建房，确因用地困难需要切坡建房的，应当在乡镇人民政府（街道办事处）指导下，按照有关技术规范做好坡体防护，确保建房安全。

第三章 建房类型

第十四条 农村村民建房样式、风格应和当地已有建筑物风格相一致，同时充分发挥我市民居特色，将生产、生活、旅游、休闲相结合，保持村庄建设整体和谐。

第十五条 农村村民建房应根据村庄规划和住宅项目规划设计进行建设，建房类型可为单独院落或住宅楼。单独院落建设原则上不超过2层，住宅楼建设一般以多层为主。修建住宅楼的，需配建供水、供电、供气、供暖等基础设施，同时可根据人口自然增长实际预留一定套数的房屋。

第四章 申请审查

第十六条 农村村民可依法申请宅基地，宅基地以户为单位计算，一户只能拥有一处宅基地。新申请的宅基地面积每户不超过200平方米。在原有合法宅基地上改建、扩建和翻建住宅的，每户应按规定面积重新确定使用权，超过部分退还原农村集体经济组织。

第十七条 农村村民符合下列条件之一的，可向本农村集体经济组织申请使用宅基地：

（一）无住宅的；

（二）原有住宅被鉴定为危房或已倒塌且无其他住宅，需原址改建或新审批建设的；

（三）因结婚等原因确需分户，且当前户内人均宅基地面积小于 50 平方米的；

（四）符合政策规定迁入农村集体经济组织，落户成为正式农村集体经济组织成员且在原籍无宅基地的；

（五）因征地或村庄改造现住房需拆迁的；

（六）因自然灾害损毁、地质灾害治理、采煤沉陷区治理等现住房需搬迁的；

（七）因现住房被列入文物、饮用水水源保护范围等需搬迁的；

（八）现住房影响乡村建设相关规划需搬迁的；

（九）法律法规规定的其他情形。

第十八条 农村村民申请宅基地有下列情形之一的，不予批准：

（一）村民出卖、出租、赠与原住宅的；

（二）将原宅基地改作他用的；

（三）申请另址新建住房，未签订退出原有宅基地协议的；

（四）农村家庭户整户户口虽已合法迁入农村集体经济组织，但原籍宅基地未退出的；

（五）一户多宅的；

（六）虽符合分户条件，但当前户内人均宅基地面积达到或者超过 50 平方米的；

（七）法律法规规定不得批准的其它情形。

第十九条 符合申请条件的农村村民，以户为单位向所在农村集体经济组织提出宅基地使用和建房书面申请，并提供以下材料：

（一）农村宅基地使用和建房（规划许可）申请表；

（二）农村宅基地使用承诺书；

（三）家庭户口簿复印件、申请人身份证复印件；

（四）选用的由政府部门免费提供的通用房屋设计图纸、具备资质的设计单位设计或者审核的房屋设计图纸，或者由符合条件的专业技术人员提供的房屋设计图纸；

（五）拟用地建房相邻权利人意见。

第二十条 组级农村集体经济组织收到申请后，应当在 10 日内提交本级农村集体经济组织成员（代表）会议讨论，并将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积等情况在本农村集体经济组织范围内公示，公示时间不得少于 5 日。

公示无异议的或者异议不成立的，组级农村集体经济组织负责人在农村宅基地和建房（规划许可）申请表上签署意见，连同村民申请、承诺书、成员（代表）会议记录等材料一并提交村级农村集体经济组织或村民委员会（以下简称村级组织）审查。

第二十一条 村级组织应当在收到申请材料后 5 日内完成审查，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（未编制村庄规划的是否符合乡镇国土空间规划），建筑层高、外观风貌等是否符合当地相关规定，是否征求了拟用地

建房相邻权利人意见等。

第二十二条 经村级组织审查通过的，由村级组织负责人在农村宅基地和建房（规划许可）申请表上签署意见，连同申请人提交的其他相关材料一并报送乡镇人民政府（街道办事处）审批。村级组织应当做好档案资料留存工作。

第二十三条 未成立组级农村集体经济组织的，由农村村民向农村村民小组提出申请，依照上述程序办理。没有分设农村村民小组或者宅基地申请等事项已由村级组织办理的，农村村民直接向村级组织提出申请，经村级农村集体经济组织成员代表会议或者村民代表会议讨论通过、村级组织范围内公示、村级组织审查后，由村级组织负责人签署意见，报送乡镇人民政府（街道办事处）审批。

第五章 审批验收

第二十四条 乡镇人民政府（街道办事处）应当整合经济发展办公室、社会事务办公室、规划建设办公室、综合便民服务中心等相关资源力量，设立由党委或政府主要负责人任组长、相关机构人员参与的农村宅基地审批管理工作专班及办公室，建立一个窗口受理、多个机构联动的农村宅基地和建房联审联办制度，实行宅基地申请审查、批准后丈量批放、住宅建成后核查验收“三到场”。

第二十五条 申请材料不完备或者不符合规定形式的，乡镇

人民政府（街道办事处）应当在收到申请材料后 5 日内，一次性告知申请人需要补正的材料和相关要求。逾期不告知的，自收到申请材料之日起即为受理。

第二十六条 乡镇人民政府（街道办事处）受理农村宅基地申请后，农村宅基地审批管理工作专班办公室应当组织安排乡镇（街道）经济发展办公室、社会事务办公室、规划建设办公室等在 15 日内完成实地审查。经济发展办公室实地审查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、建房图纸是否符合要求、房屋结构是否符合安全标准等，综合各有关方面意见提出审查意见，并填写农村宅基地和建房（规划许可）审批表。社会事务办公室实地审查宅基地申请是否经过村组公示、审查等。规划建设办公室实地审查用地建房是否符合村庄规划的用途管制要求（未编制村庄规划的审查是否符合乡镇国土空间规划的用途管制要求），建筑是否符合本地区风貌管控要求，涉及占用农用地和未利用地的是否办理了农用地转用和未利用地转用审批手续等。

第二十七条 乡镇人民政府（街道办事处）对联审结果进行审核，认为符合条件、材料完备的，应当在收到联审结果后 5 日内完成审批，在农村宅基地和建房（规划许可）审批表上签署意见，向申请人发放农村宅基地批准书和乡村建设规划许可证。同时，将审批情况书面报市农业农村、自然资源等部门备案。

经联审不符合农村宅基地审批条件的，乡镇人民政府（街道

办事处)应当自作出决定之日起5日内书面答复申请人,并说明理由。

乡镇人民政府(街道办事处)自受理农村宅基地申请之日起至作出审批决定,原则上不超过20日。乡镇人民政府(街道办事处)应当建立农村宅基地审批管理台账,有关资料归档留存。

第二十八条 经批准用地建房的村民,应当在开工前向乡镇人民政府(街道办事处)申请划定宅基地用地范围。乡镇人民政府(街道办事处)应当在收到申请后5日内完成开工查验,实地丈量批放宅基地,确定四至及建房位置。

第二十九条 乡镇人民政府(街道办事处)应对农村村民建房过程进行监督检查,重点包括建房位置、用地面积、建筑层数、建设户型等。农村村民建房过程中,乡镇人民政府(街道办事处)应及时与通过政府采购确定的监理单位联系,免费为村民建房提供监理服务。建设住宅楼的,由有资质的监理单位进行施工监督。对不符合要求的农村建房行为责令停止,限期改正。

第三十条 村民建房完成后应当及时申请验收。乡镇人民政府(街道办事处)应当在收到申请后15日内组织实地验收,检查村民是否按照批准的面积、四至等要求使用宅基地,是否按照设计图纸、规划要求建设住房,提交的房屋竣工验收资料是否齐全等。未按批准要求使用宅基地的,由乡镇人民政府(街道办事处)责令整改。属于建新退旧的,应在新宅基地批准后90日内将旧宅基地退还本级农村集体经济组织,方予验收。验收合格的,

由乡镇人民政府（街道办事处）出具农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表。通过验收的村民可以向不动产登记部门申请办理不动产登记。

第三十一条 有下列情形之一的，依法收回宅基地使用权：

- （一）自批准建房之日起两年内未动工建设的；
- （二）非法转让宅基地的；
- （三）采取欺骗手段骗取批准的；
- （四）法律、法规规定的其他情形。

第六章 闲置宅基地利用

第三十二条 积极稳妥开展农村闲置宅基地盘活利用工作，制定相关扶持政策和措施，鼓励有一定经济实力的农村集体经济组织对闲置宅基地和闲置住宅进行统一盘活利用，提高农村土地资源利用效率、增加农民收入，为激发乡村发展活力、促进乡村振兴提供有力支撑。

第三十三条 在尊重农民意愿并符合规划的前提下，鼓励村集体经济积极稳妥开展闲置宅基地整治，整治出的土地优先用于满足农民新增宅基地需求、村庄建设和乡村产业发展。

第三十四条 鼓励村集体和农民盘活利用闲置宅基地和闲置住宅，通过自主经营、合作经营、委托经营等方式，依法依规发展农家乐、民宿、乡村旅游等。

第三十五条 对利用方式、经营产业、租赁期限、流转对象

等进行规范，防止侵占耕地、大拆大建、违规开发，确保盘活利用的农村闲置宅基地和闲置住宅依法取得、权属清晰。

第七章 监督管理

第三十六条 切实维护农民权益，不得以任何名义违背农民意愿强制流转宅基地和强迫农民“上楼”，不得违法收回农户合法取得的宅基地，不得以退出宅基地作为农民进城落户的条件。

第三十七条 市农业农村、自然资源等部门对农村宅基地审批管理工作进行指导和监督。乡镇人民政府（街道办事处）应当充实工作力量，安排工作经费，保障农村宅基地审批管理工作有序开展。

第三十八条 乡镇人民政府（街道办事处）应当建立农村宅基地审批管理“五公开”制度，主动公开村庄规划（乡镇国土空间规划）、申请条件、审批程序、审批结果、投诉举报方式等信息。

第三十九条 乡镇人民政府（街道办事处）应当建立宅基地动态巡查制度和村级宅基地协管制度，做好日常管理和巡查工作，及时发现、制止违法违规行为。

第四十条 乡镇人民政府（街道办事处）应当及时处置涉及宅基地的未批先建、批少建多等各类违法违规行为。

第四十一条 乡镇人民政府（街道办事处）及村级组织应当加强人民调解组织建设，有序开展各自辖区内宅基地纠纷调

解工作。

第四十二条 宅基地面积超标、一户多宅、未批先建、违规审批等历史遗留问题，由乡镇人民政府（街道办事处）按照宅基地占用时国家及地方有关法规政策分类认定，结合农村宅基地和集体建设用地使用权确权登记颁证工作稳妥处理，逐步调整到位。

第四十三条 本办法自 2025 年 9 月 21 日起施行，有效期 5 年。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，
市检察院，各人民团体，各新闻单位。

高平市人民政府办公室

2025 年 8 月 20 日印发
