椹涧乡人民政府农村宅基地自建房审批流程

为加强村镇规划建设管理，根据国家有关法律法规，结合我镇实际，特制定本审批流程。农村宅基地自建房审批实行农户申请、村组受理、村委审核、乡镇审批：

1. 农村宅基地自建房规划许可申请材料清单
2. 申请人身份证、共同居住生活人员的户口簿及原权属证书复印件；
3. 农村宅基地自建房申请表（需所在组组长签字同意）
4. 土地性质认定表（需张潘镇国土资源所签字、盖章）
5. 村镇规划认定表（需村镇规划办公室签字）
6. 农村宅基地使用承诺书（附件3,村民填写，村组干部签字，村支书签字）；
7. 征求相邻权利人意见书（附件4，村民填写，四邻户主签字，村组干部签字，村支书签字）；
8. 农村宅基地自建房（规划许可）申请表（附件5，村文书填写，村支书签字）；
9. 村（社区）“四议两公开”研究会议记录、公示照片复印件；

所有申报材料均一式四份，分别由国土规划建设所、村镇规划建设办公室、综合行政执法大队、各行政村（社区）留存备案。

1. 审查批复
2. **用地申请。**

建房村民应按照申请材料要求，以户为单位，向镇政府提出书面建房申请。

1. **村组受理。**

所在组组长、包组的村干部负责对申请人材料进行初审，核查材料真实性、调查四邻意见、规范填写申请表格，确定无误后签字，并将农户申请交村级组织审查。

1. **村委审核。**

进行“四议两公开”研究，并村级公示。公示无异议或异议不成立的，村支部书记对申请材料进行签字。报送镇政府。

1. **乡镇受理。**

收到村级申请材料后，镇规委会办公室负责审查申请人是否符合条件，对于符合相关法律法规规定及申请村（社区）实际的，上报镇规委会共同研究。

**（五）会议研究。**

镇规委会共同研究用地申请，严格按照镇规委会议事规则进行。

**（六）建房放样。**

申请建房项目经镇规委会共同研究通过后，建房村民取得《建设规划许可证》，镇规委会成员单位负责到现场放样验线。放样验线通过后，申请用地村民（居民）方可动工建设。

**（七）竣工验收。**

竣工后，由规委会成员单位、包村干部、村委会主任、组长、包组村干部、村民代表到实地进行竣工验收，并做好验收档案。

1. 执法监管

（一）对村民违法用地、未批先建、违规建房等违法违规行为，由镇人民政府责令停止建设，限期规范整改，逾期未整改的予以强制拆除，或没收宅基地及其建筑物。

（二）居民未经批准或者以欺骗手段骗取批准宅基地，非法占地建房的，撤销其建筑许可，限期拆除或没收在非法占用的土地上新建的房屋。

（三）村级组织在乡镇政府的指导下，制定完善本村宅基地民主管理办法，依法管好宅基地。村级组织要加强日常巡查，建立协管员制度，及时发现和制止各类违法违规建房行为，对不听劝阻、拒不改正的及时向乡镇政府报告。

(四）建房村民和设计、施工、材料供应单位或个人依法对住房建设工程的质量和施工安全承担相应法律责任。

附件1

# 农村宅基地和村民自建住房申请表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 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 | 平方米 | 建筑面积 | 平方米 | 权属证书号 |  |
| 现宅基地处置情况 | 1. 保留 | ( 平方米);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 | 平 方米 | 房基占地面积 | 平方米 |
| 地址 |  |
| 四至 | 东: 南: | 建房类型:原址翻建改扩建异址新建 |
| 西: 北: |
| 地类 | 1. 建设用地 2. 未利用地3. 农用地 (耕地、林地、草地、其他 ) |
| 住房建筑面积 | 平方米 | 建筑层数 | 层 | 建筑高度 | 米 |
| 是否征求相邻权利人意见:1. 是 | 2. 否 |  |
| 申请理由 | 理由：申请人: 年 月 日 |
| 村民小组意见 |  负责人: 年 月 日 |
| 村集体经济组织或村民委员会意见 | (盖章) 负责人: 年 月 日 |

附件2：

农村宅基地使用承诺书

因(1.分户新建住房 2.原址改扩翻建 3. 其他\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)，本人申请在张潘镇 村 组使用宅基地建房，我已知晓宅基地统一面积标准和建设标准（原则上以不超过二层的低层住宅为主），现承诺：

1. 本人为村集体经济组织成员，本人及家庭成员符合“一户一宅”申请条件，在村内自觉履行村民义务，严格遵守村规民约，申请材料真实有效;

2.本人将严格按照批复位置、面积、选定的设计图纸进行建设，在批准后 月内建成并使用;

3.建筑垃圾不乱倾倒，不破坏村内环境，竣工后将建筑垃圾及时处理干净，不占道、不影响四邻生活。

4.新住房建设完成后,按照规定\_\_\_\_日内无偿退出原有\_\_\_\_宅基地。

如有隐瞒或未履行承诺，本人愿承担一切经济和法律责任。

申 请 人 签 字：

支 部 书 记 签 字：

 年 月 日

附件3：

**农户用地建房征求相邻权利人意见书**

拟（新建、改扩建、原址翻建）\_\_\_\_\_层住房，建房户经和东邻户\_\_\_\_\_\_、西邻户\_\_\_\_\_\_\_、南邻户\_\_\_\_\_\_\_、北邻户\_\_\_\_\_\_\_（原则上与户主或户主委托人）共同协商，对可能影响的通风、采光、出行等基本功能已征求相邻权利人意见，同意规划房屋\_\_\_\_层，座\_\_\_朝向\_\_\_\_\_，按批准面积和规定进行建设。

申请建房户主签字：

四 邻 签 字：

村组审核人签字：

村支部书记签字：

年 月 日

附件4：

农村宅基地和村民自建住房(规划许可)审批表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申请户主 信息 | 姓 名 | 性别 | 身份证号 | 现住址 | 申请理由 |
|  |  |  |  |  |
| 拟批准宅基地建房情况 | 宅基地面积\_\_\_\_m2 | 建筑层数\_\_\_层 | 建筑高度\_\_\_米建筑高出地面\_\_\_米 |
| 四至 | 东 ： 南 ： | 性质：1.原址翻建2.改扩建3.异址新建 |
| 西 ： 北 ： |
| 村委会意见 | (盖章)负 责 人 ：年 月 日 | 工作区包村干部、包村班子成员意见 | 负 责 人 ：年 月 日 |
| 镇乡村建设办公室审查意见 | (盖章)负责人 ： 年 月 日 | 镇国土资源所意见 | 负 责 人 ：年 月 日 |
| 镇村镇规划建设办公室 意见 | 负 责 人 ： 年 月 日 |
| 乡镇政府审核批准意见 | (盖章)负 责 人 ： 年 月 日 |

附件5

农村宅基地和农民自建住房验收意见表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 申请人姓名 |  | 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 | 平方米 | 实用宅基地面积 | 平方米 |
| 批准房基占地面积 | 平方米 | 实际房基占地面积 | 平方米 |
| 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) | 现场查看人签字: | 年 月 日 |  |
| 房屋质量验收意见 | 村民 (签字):年 月 日 | 施工方 (签字):年 月 日 | 技术单位 (盖章):经办人: 年 月 日 |  |
| 乡镇管理机构意见 | 农业机构审查意见 (签字):(盖章)年 月 日 | 自然资源机构审查意见(签字):(盖章)年 月 日 | 房屋建设管理机构审查意见 (签字):(盖章)年 月 日 |
| 乡镇政府验收意见 | 负责人 (盖章)年 月 日 |  |  |
| 备 | 注 |  |