

济南市章丘区农业农村局 济南市章丘区自然资源局 文件

章农字〔2023〕68号

济南市章丘区农业农村局 济南市章丘区自然资源局 关于印发《济南市章丘区农村宅基地 审批管理实施细则》的通知

各镇人民政府、街道办事处：

《济南市章丘区农村宅基地审批管理实施细则（试行）》将于2023年9月30日试行期满。为继续做好农村宅基地审批管理工作，我们对试行情况进行了梳理总结，并在进一步征求相关部门、镇街和社会意见基础上对文件进行了适当修改，现将修改后的《济南市章丘区农村宅基地审批管理实施细则》印发给你们，

请遵照执行。



济南市章丘区农业农村局



济南市章丘区自然资源局

2023 年 8 月 31 日

（此文件公开发布）

济南市章丘区农村宅基地审批管理实施细则

第一章 总 则

第一条【目的依据】为进一步加强和规范农村宅基地审批管理，切实保障和维护农民宅基地权益，节约集约利用土地资源，稳步推进乡村振兴战略实施，根据《中华人民共和国土地管理法》《中央农村工作领导小组办公室 农业农村部关于进一步加强农村宅基地管理的通知》（中农发〔2019〕11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）、《山东省自然资源厅 山东省农业农村厅<关于印发山东省保障农村村民住宅建设用地实施细则>的通知》（鲁自然资发〔2020〕10号）、《山东省农业农村厅 山东省自然资源厅关于进一步做好农村宅基地申请审批工作的通知》（鲁农经字〔2021〕11号）和《济南市农业农村局 济南市自然资源和规划局关于进一步加强和规范农村宅基地审批管理的实施意见》（济农字〔2021〕16号）、《济南市农业农村局 济南市自然资源和规划局关于转发鲁农经字〔2021〕11号文件进一步做好农村宅基地申请审批工作的通知》（济农农〔2021〕66号）等法律法规及有关文件精神，结合我区实际，制定本细则。

第二条【审批范围】城镇开发边界内的所有村集体经济组织、城镇开发边界外已经进行村庄拆迁搬迁改造，实现集中安置或补偿的村集体经济组织或已经纳入村庄拆迁搬迁改造计划的村集

体经济组织，不再审批宅基地，其他村集体经济组织可按照本细则规定审批宅基地。

第三条【审批面积】农村宅基地是村集体经济组织成员或符合条件的农户（以下统称“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。按照省自然资源厅、省农业农村厅《山东省保障农村村民住宅建设用地实施细则》规定，宅基地审批面积山区村每户不得超过 133 平方米，容积率不小于 0.4、不大于 1.95，平原村每户不得超过 200 平方米，容积率不小于 0.3、不大于 1.3。山区村、平原村由镇人民政府、街道办事处（以下简称镇街）根据村庄地理位置、地形地貌和土地情况确定。

第四条【审批原则】鼓励符合审批资格条件的村民流转本村集体经济组织成员闲置住宅或闲置废弃宅基地，优先为其办理审批手续；优先为符合宅基地审批资格条件且未购置楼房、常年在农村居住、居住拥挤的村民审批宅基地；其他符合资格条件的村民依法享有宅基地资格权，因用地、规划等原因暂时无法审批的在以后年度积极创造条件逐步审批。

第二章 审批用地

第五条【规划要求】村民申请宅基地建住宅，应当符合已批复的国土空间规划、村庄规划，坚持不规划不建设、不规划不投入。尚未编制村庄规划的，应按照国土空间规划对村庄国土空间用途管制和建设管控的要求为依据进行审批（原则上不得超出现

村庄建设用地范围)，切实保障村民合法居住权益，同时要加快村庄规划编制，为规范审批创造条件。

第六条【用地原则】村民建设住宅使用宅基地，要与旧村改造、土地整治相结合，优先和充分利用旧宅基地、空闲地和未利用地，严格控制新增占用农用地，不得占用永久基本农田。在闲置、废弃宅基地、空闲地未利用完以前，原则上不得新增占用农用地。

第七条【用地保障】区自然资源主管部门在分配、使用年度新增建设用地计划时要统筹安排，将农村宅基地建设用地纳入年度土地利用计划，负责征收落实所需用地，当年保障不足的下一年度优先保障。在实施城乡建设用地增减挂钩项目时，建新地块要优先保障拆迁安置的农村宅基地用地需求。

第八条【转用手续】审批农村宅基地涉及办理农用地转用手续的，根据区核补的新增建设用地计划和实际需要，由镇街提出农用地转用申请。符合农用地转用条件的，区自然资源主管部门按《中华人民共和国土地管理法》第四十四条有关规定及时拟定农用地转用方案，向上级主管部门申请办理农用地转用审批手续。

第三章 资格条件

第九条【资格条件】村民一户只能拥有一处宅基地。严禁城镇居民在农村购买宅基地。村民有下列情况之一，可以以户为单位向村集体经济组织申请审批宅基地：

1. 没有宅基地的；

2. 已有宅基地，但面积低于当地限额标准的 70%，需要异地新建的；

3. 家庭成员已达到法定结婚年龄，需要建房分户居住，现有宅基地面积按照所在镇街用地标准无法分户建房的；农户家庭有 2 个（含）以上子女的，原则上应有 1 个子女与父母共用一处宅基地（确有特殊原因无法共用一处宅基地的，经村集体经济组织成员大会或代表会议审议通过后，可以申请宅基地）；

4. 因规划建设的实施，需要搬迁重建的；

5. 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，但未取得补偿安置的；

6. 符合政策规定迁入本村，并被认定为村集体经济组织成员且在原籍没有宅基地的；

7. 因自然灾害等原因损毁或避让地质灾害搬迁的；

8. 法律、法规、规定的其他情形。

第十条【限制条件】有下列情况之一的，不予批准使用宅基地：

1. 申请异地新建住宅，不签订退出原有宅基地协议的；

2. 宅基地选址不符合已批复的国土空间规划、村庄规划或管控要求的；

3. 村民住房拆迁时已按房屋征收规定或旧村改造方案进行补偿或安置的；

4. 占用永久基本农田的；

5. 原宅基地能够满足分户需要或一户多宅的；

6. 申请人不属于本村集体经济组织成员的;
7. 出卖、出租、赠予、自愿退出现有宅基地或者将住宅改作生产经营用途的;
8. 实行社区化集中居住后预留新增人口建设用地的;
9. 其他不符合法律、法规、规章有关规定的。

第四章 审批程序

第十一条【村民申请】符合申请条件的村民申请宅基地，应当以户为单位向所在村集体经济组织提出书面申请，申领填写并报送下列材料：

1. 《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》（附件 1）;
2. 《农村宅基地使用承诺书》（附件 2，由宅基地全体使用人或分户建房后的使用权人逐一签名）;
3. 家庭户口簿复印件和户主及申请人身份证复印件;
4. 住宅建筑方案（能够反映拟建住宅位置、基本情况的位置图和建设简图）;
5. 其他应提交的材料。

为提高工作效率，增强工作效能，一般每年 4、5 月份为集中申请时间，特殊情况可随时申请。

第十二条【村级审核】村集体经济组织要对村民申请资料进行审核公示并签署意见。

1. 核实审议。收到村民申请后，村集体经济组织应当在 10 天内召开成员代表大会，核实情况，讨论审查，重点审查村民是

是否符合申请的资格条件、申请材料是否真实有效、是否征求了拟用地建房相邻权利人意见等，留存好会议记录、决议、影像等资料。

2. 公开公示。审议通过后，要及时张榜公示宅基地分配方案、申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积等情况（公示模板见附件 8），公示期不少于 7 天，并留存公示图片等资料。

3. 签署意见。张榜公示期间村民有异议的，由村集体经济组织进行调查，经调查异议成立的，撤销或修改宅基地分配方案，对修改后的分配方案需再次予以公示；对公示无异议或经调查异议不成立的，村集体经济组织负责人应当在《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》中签署意见并盖公章。

4. 组织上报。村集体经济组织应当在签署意见后 5 天内将《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》及审查情况、会议记录、公示情况、有关说明等相关材料报送所在镇街。

第十三条【审核批准】农村村民住宅用地由镇街审核批准。

1. 内部联审。镇街收到申请材料后，应当在 5 个工作日内组织镇街农业农村机构、区自然资源部门派驻镇街机构（以下简称镇街自然资源机构）或指定相关机构进行实地联合审查。镇街农业农村机构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）申请是否经过村集体经济组织审核公示等，并综合各有关机构意见提出审批建议。镇街自然资源机构负责审查用地建房是否符合国土空间规划、用途管制要求，是否取得用地计划。涉及占用农用

地的，要对农用地转用审批手续进行审查。涉及林业、水利、电力、交通等部门的应征求其意见。

2. 签署意见。镇街根据各相关机构联审结果，在《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》（附件3）中签署意见。审批表至少一式两份，由镇街、村集体经济组织各存档一份。

3. 制作发放审批文书。对符合审批条件的，制作《农村宅基地批准书》（附件4）并加盖骑缝章，自联审合格之日起，于5个工作日内发放，按照管理权限由相应管理部门按程序核发《乡村建设规划许可证》（附件5），审批文书存根由镇街留存并同步将审批情况书面报区农业农村、自然资源和规划部门（单位）备案。对不符合审批条件的，镇街应当在5个工作日内依法书面答复申请人并说明理由；属报送材料不完备的，应当在5个工作日内一次性告知申请人需要补正的材料和相关要求。

第五章 审批服务

第十四条【审批效能】镇街要建立一个窗口对外受理、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（附件7）和要件，明确办理期限，实行“一站式服务”，充分发挥综合便民服务作用。

第十五条【平台建设】区农业农村主管部门要按照政府信息公开规定，建立农村宅基地“区、镇街、村”三级审批信息公开平台，主动将农村宅基地用地申请条件、申报审批程序、审批工作时限、审批权限等相关规定和年度用地计划向社会公开。

第十六条【结果公示】经依法批准的农村宅基地，镇街、村集体经济组织应当及时公开审批结果。

第十七条【档案管理】镇街、村集体经济组织要建立健全宅基地和建房审批管理台账，按档案管理有关规定对有关资料及时归档留存。

第十八条【四到场管理】镇街应严格用地建房全过程管理，全面落实“四到场”要求，及时组织相关工作人员进行实地审查，做到申请审查到场、批准后丈量批放到场、地基开挖砌筑到场、住宅建成后验收到场。验收合格的，出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》（附件6）。通过验收的村民可以向区不动产登记部门申请办理不动产登记。

第六章 审批后管理

第十九条【建房规定】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。在取得宅基地使用权后建设房屋要遵守《济南市农村村民自建住房建设管理办法》规定和村规民约，征求相邻权利人意见。

第二十条【建房时限】村民宅基地使用权自批准之日起两年内未动工建设的，视为自动放弃，报经原批准机关批准后，收回其使用权。

第二十一条【违法查处】根据《山东省乡镇（街道）职责任务清单指导目录（试行）》（鲁编发【2021】9号）和《中共济南市委机构编制委员会〈关于印发济南市街道（镇）职责任务清单

（试行）的通知》（济编发【2021】116号）规定，镇街要组织开展日常巡查，及时发现和处置涉及宅基地的各类违法行为，依法依规做出行政处罚。

第七章 组织领导

第二十二条【镇街村职责】镇街要充实力量、健全机构，切实履行属地责任，负责村庄规划编制、报批工作，细化优化审批流程，提高审批效率，加强事前审核、事中事后监管，组织做好审批有关工作，为村民提供便捷高效的服务；指导村级组织完善宅基地民主管理程序，加强村民和村民之间、村民和村集体经济组织之间的宅基地纠纷矛盾调处，做好法律政策宣传解释工作，营造和谐顺畅的工作环境；探索设立村级宅基地协管员。村集体经济组织要依法依规制定符合本地实际的村规民约，完善宅基地民主管理程序，健全宅基地申请审核有关制度，确保宅基地分配使用公开、公平、公正。

第二十三条【农业农村部门职责】区农业农村局负责农村宅基地改革和管理有关工作，建立健全宅基地分配、使用、流转、纠纷仲裁管理、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，及时将农民建房新增建设用地需求通报区自然资源主管部门；参与编制国土空间规划和村庄规划。

第二十四条【自然资源和规划主管部门职责】区自然资源局

和城市规划建设服务中心负责组织编制国土空间规划、土地利用计划实施等工作，在国土空间规划和村庄规划中统筹安排宅基地用地规模和布局，负责农用地转用组卷报批等相关手续，为符合条件的村民办理不动产登记。

第二十五条【协调机制】区农业农村、自然资源和规划部门（单位）要在区政府统一领导下，建立部门单位协调机制，推进管理重心下沉，逐步推行宅基地审批信息和档案的数字化管理，逐步实现信息互通共享，共同指导做好农村宅基地审批和村庄规划工作。

第二十六条【纪律要求】宅基地是保障农民安居乐业和农村社会稳定的重要基础，宅基地管理事关广大农民的切身利益，事关乡村治理的质量水平，事关乡村振兴战略的顺利实施，相关工作人员要提高政治站位，确保宅基地工作有序衔接、平稳过渡，坚决杜绝推诿扯皮和不作为、乱作为现象，防止出现工作“断层”“断档”，对工作不力、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，要依法依规严肃追责。镇街要对农村宅基地历史遗留问题进行全面排查梳理，建档立册。对违法建设类遗留问题，区分违法行为发生时间节点和情节轻重，依法依规分类处置。

第八章 附 则

第二十七条【审批创新】鼓励镇街探索创新宅基地审批方式，采取集中批放、社区安置等方式解决户有所居问题。

第二十八条【有效期限】本实施细则自 2023 年 10 月 1 日起

施行，有效期至 2026 年 7 月 20 日止。

本细则执行期间，如上级部门出台新的办法或标准，按新的办法或标准执行。

按照《济南市章丘区农村房地一体不动产确权登记实施意见》规定需要履行宅基地审批手续的，可参照本细则办理。

- 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. 《农村宅基地批准书》
 5. 《乡村建设规划许可证》
 6. 《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》
 7. 农村宅基地申请审批办理流程图
 8. 宅基地审批前公示模板

附件 1:

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		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：		建房类型： 1. 原址翻建 2. 改扩建 3. 异址新建		
		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）						
	住房建筑面 积	m ²		建筑层数		层	建筑高度	m
	是否征求相邻权利人意见： 1. 是 2. 否							
申请 理由	申请人： 年 月 日							
村集体经 济组织意 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. 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：

其他家庭成员：

年 月 日

附件 3:

农村宅基地和建房（规划许可）审批表

申请户主信息	姓名	性别	身份证号		家庭住址		申请理由	
拟批准宅基地及建房情况	宅基地面积		m ²	房基占地面积		m ²	地址	
	四至	东至：南至：				性质： 1. 原址翻建 2. 改扩建 3. 异址新建		
		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）						
	住房建筑面积		m ²	建筑层数		层	建筑高度	m
镇街自然资源和规划机构意见			负责人：(盖章) 年 月 日					
其他机构意见								
镇街农业农村机构意见			负责人：(盖章) 年 月 日					
镇人民政府（街道办事处）审核批准意见			负责人：(盖章) 年 月 日					

附件 4:

农村宅基地批准书

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）： 年 月 日	农宅字 号	
	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	东西 南北
	批准书有效期	自 年 月至 年 月
备注		

农村宅基地批准书（存根）

农宅字 号	
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 (详见附图)	
四至	东西 南北
批准书有效期	自 年 月至 年 月
备注	

附件 5:

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（章）

日 期： 年 月 日

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。

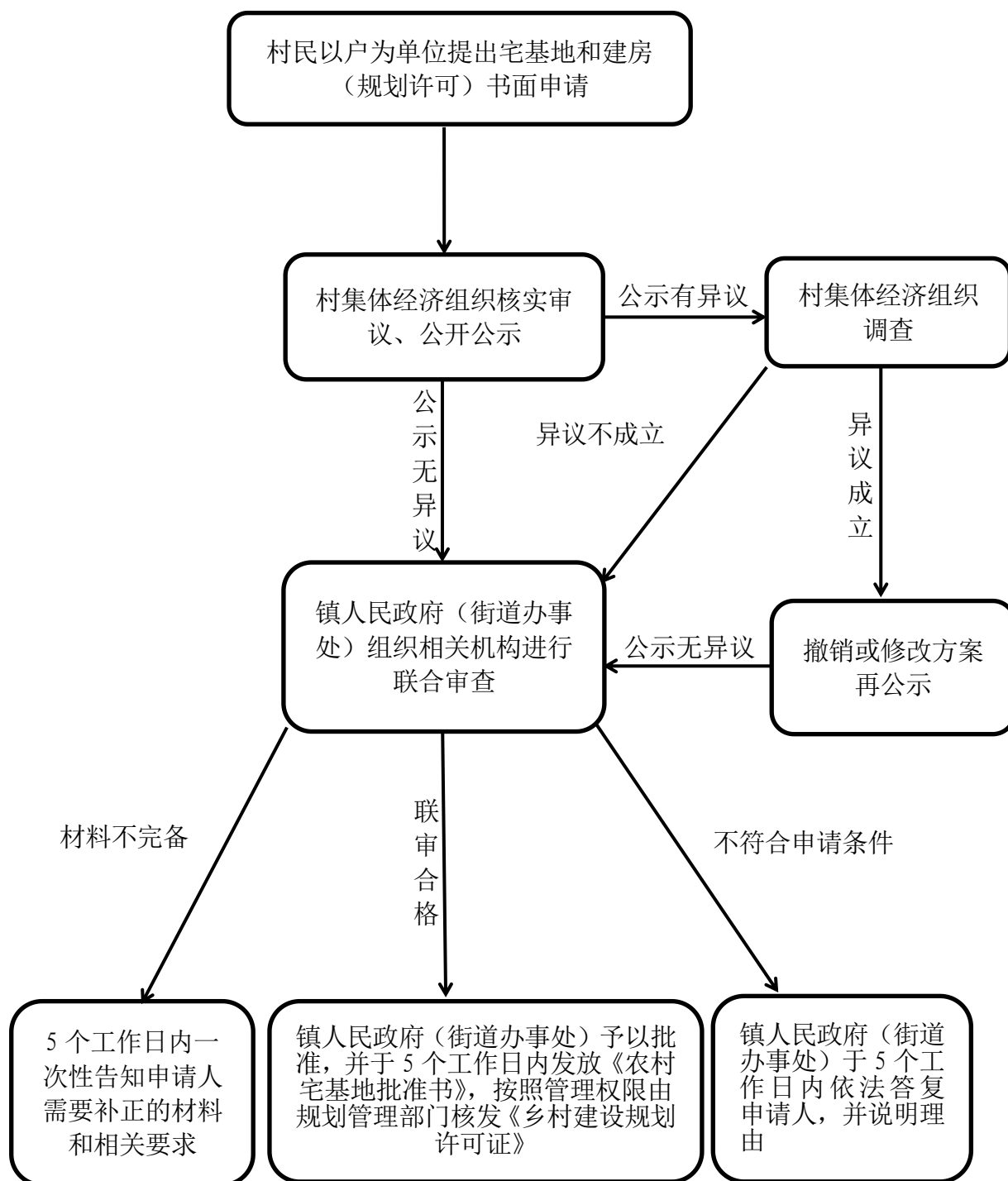
附件 6:

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：		
验收单位意见	镇街农业农村机构意见： （盖章） 经办人： 年 月 日	镇街自然资源和规划机构意见： （盖章） 经办人： 年 月 日	
镇人民政府（街道办事处）验收意见	负责人： （盖章） 年 月 日		
备 注			

附件 7:

农村宅基地申请审批办理流程图



附件 8:

宅基地审批前公示模板

_____镇（街道）_____村集体经济组织_____户申请审批农村宅基地建房已经过本合作社审查，符合申请审批条件，同意上报镇政府（街道办）审批，现将有关情况公示如下：

1、农户人口情况：该户共有人口____人，分别是：_____（户主、申请人）、_____（丈夫或妻子）、_____（儿子）、_____（女儿）。

2、资格条件情况：该户_____为本村集体经济组织成员，家庭成员已达到法定结婚年龄，需要建房分户居住，现有宅基地面积按照本镇街用地标准无法分户建房。

3、现有宅基地情况：该户现有住宅_____处，登记在_____名下并与之共用（土地证号或不动产证号：_____号，占地面积_____平方米）；该户在本村无其他住房，符合一户一宅政策。

4、拟审批宅基地及建房情况：拟批准宅基地四至：东至_____，南至_____，西至_____，北至_____，拟批准使用土地面积_____平方米，符合国土空间规划（土地利用总体规划）和村庄规划；该地块拟建房建筑面积_____平方米，计划建房层数____层，地面以上高度_____米，符合村民自建房和村规民约规定，相邻农户均同意。

5、附图：能够反映拟建住宅位置、基本情况的位置图和建设简图。村民如有异议，请在公告之日起 10 日内向村集体经济组织提出。

特此公示。

联系电话：_____

_____村集体经济组织（盖章）

_____年____月____日