

湖口县人民政府

湖府字〔2025〕29号

湖口县人民政府关于印发《湖口县农村宅基地和住房建设管理办法》的通知

各乡（镇）人民政府，县政府各部门、县直及驻县各单位：

《湖口县农村宅基地和住房建设管理办法》经县十七届政府第58次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。



（此件主动公开）

湖口县农村宅基地和住房建设管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范农村宅基地管理,改善农村村民居住条件,促进宅基地节约集约利用,保护农村村民合法权益,助力乡村振兴。根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国农村集体经济组织法》《中华人民共和国城乡规划法》《江西省乡村振兴促进条例》《江西省农村村民自建房管理办法》《江西省农业农村厅江西省自然资源厅关于规范农村宅基地审批管理的通知》等法律法规和文件精神,结合我县宅基地制度改革试点探索成果,制定本办法。

第二条 本办法适用于全县农村宅基地和农村村民建房审批管理。

本办法所称宅基地是指农村村民依法取得,用于建造住宅及其附属设施的集体建设用地,包括住宅、附属用房和生活庭院等用地。

本办法所称农村村民是指具有农村集体经济组织成员身份并取得宅基地资格权的人员。

第三条 宅基地管理坚持依法依规、程序规范、公平公正公开,正确处理国家、集体和个人的利益关系,尊重村规民约,妥善处理历史遗留问题,防范道德风险,确保土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损。

第四条 宅基地属于农村村民集体所有,以户为单位占有

使用。宅基地不得买卖。

第五条 农村宅基地审批和村民住房建设要适应村庄演变规律，坚持规划先行、节约用地、因地制宜、保障安全的原则，体现当地历史文化、地域特色、民居风格和乡村风貌。

第二章 村庄规划编制

第六条 村庄布局规划。以县为单位，结合村庄人口变化、区位条件和发展趋势，合理确定村庄布局和规模，逐村明确集聚发展类、城郊融合类、特色保护类、整治提升类、搬迁撤并类等类型，统筹县域村庄基础设施、公共服务设施布局。对短时间内难以确定类型的村庄可暂不分类。

第七条 实用性村庄规划。按照先规划后建设、无规划不建设的原则，乡镇政府要依据国土空间规划，统筹考虑土地利用、产业发展、居民点布局、抗灾防灾、人居环境整治、生态保护和历史文化遗产等因素，编制“多规合一”的实用性村庄规划，报县政府审批。

对于村庄规划编制需求不突出的村，可以行政村为单元编制“通则式”规划，为乡村土地使用和用地审批提供支撑。

引导村民全程参与村庄规划编制，充分听取村民意见，规划成果应在村内显著位置公示。在规划农村宅基地时，要考虑工程建设质量安全因素，避开自然灾害易发地带和地质条件不稳定区域。村庄规划一经批准必须严格实施，任何单位和个人不得随意调整和变更。

第八条 村庄用地规模（或边界）。基于自然村（组）人口规模和规划期（2021—2035年）分户预测，审查自然村（组）现状村庄用地规模，合理规划村庄建设边界。

在村庄建设边界内通过预留宅基地和集中收储闲置宅基地，尽力保障村民建房用地需求。

第三章 宅基地集体所有权落实

第九条 宅基地所有权一般确权到组集体。各村民小组应根据实际建立组级集体经济组织，代表集体行使宅基地所有权，依照法律规定管理本集体所有的宅基地，引导村民合理利用宅基地。

第十条 组级集体经济组织是组集体资产经营管理的主体，具有特别法人资格，是独立的市场主体。组级集体经济组织可以称为经济合作社或股份经济合作社。

第十一条 组集体经济发展不充分的，可暂不建立组集体经济组织。未建立组集体经济组织的，由村民小组代表集体行使宅基地所有权。村民小组必须成立村民事务理事会，以议事协商方式，行使所有权。

村民事务理事会以村民小组为单位组建，在村党组织的领导下开展工作，由村民会议或村民代表会议选举或推荐产生。有多个组的自然村（湾），可以以自然村（湾）为单位组建。

村民事务理事会的组建、调整，应依照《中华人民共和国村民委员会组织法》的有关规定，按照突出代表性、注重公认

性、保证稳定性的要求，在公平、公正、公开、择优的原则下进行。

理事会成员应具备以下条件：政治可靠、遵纪守法、熟悉村情、办事公道、热心公益、村民信任、身体健康、担当作为。

村民事务理事会应重点履行以下几项职责：

（一）负责组织村民制订农村宅基地管理制度和村规民约，并推进实施。

（二）组织实施新农村建设、农村基础设施建设等公益事业和社会事务管理。

（三）维护农村社会稳定，积极化解民间纠纷。

（四）负责分配管理使用本村小组集体资金、资产、资源。

第十二条 各村应当建立完善村民议事协商制度，按照“四议两公开”的原则，依托村民事务理事会、集体经济组织成员（代表）会议、村民大会或村民代表大会，开展宅基地分配管理使用的议事协商。

（一）日常性事务。由村民事务理事会或组级集体经济组织理事会研究决定，并向全体村民公布，广泛征求意见。参会人员必须达到理事会成员三分之二以上，并经到会人员过半数以上通过。

（二）重大性事务。对涉及村庄规划，宅基地资格权的认定，宅基地的分配、收回、退出、流转、有偿使用、收益分配方案等事项由集体经济组织成员（代表）会议或村民（代表）会议表决通过。

集体经济组织成员（代表）会议或村民（代表）会议参会人数应当由本村三分之二以上具有完全民事行为能力的村民或成员（代表）参加。村民或成员（代表）无法在现场参加会议的，可以通过即时通讯工具在线参加会议，或者书面委托本农村集体经济组织同一户内具有完全民事行为能力的其他家庭成员代为参加会议。大会作出决定，应当经本村村民或农村集体经济组织成员（代表）大会全体成员（代表）三分之二以上同意。

（三）召开会议要有详细的会议记录，会议决定要上墙公示，公示时间不少于7天。

第四章 宅基地资格权保障

第十三条 宅基地资格权是指保障农村集体经济组织成员实现其基本居住需求的权利，宅基地资格权认定应限定在本集体经济组织成员范围内，以农户申请、村民（代表）会议表决并公示、行政村审核并公示、乡镇备案的程序，予以确认。

第十四条 有下列情形之一的，人员享有宅基地资格权：

（一）世居在本集体经济组织内生产生活，且形成权利和义务关系的居民及其自然繁衍的人员；

（二）与本村村民依法结婚，且户口已迁入本村、形成权利和义务关系的人员（包括入赘女婿）；

（三）本村村民家庭经合法程序收养的子女，且户口登记在本村的居民；

（四）因夫妻离婚，退出该集体经济组织成员资格后，户口迁回至原居住地，并在原居住地生产生活、经原居地集体经济组织同意形成权利和义务关系的居民；

（五）因国家移民政策，依法迁居本集体经济组织内，在本集体经济组织内生产生活，形成权利和义务关系的居民；

（六）其他符合法律法规或政策规定享有宅基地资格权的人员。

第十五条 下列人员可以保留宅基地资格权：

（一）原籍在本集体经济组织的在校学生；

（二）因就学户籍迁出，但毕业后户籍迁回乡镇集体或落户城镇，未被招录为国家公务员、事业单位、国有企业和县属大集体企业等正式编制、未稳定纳入城镇社会保障体系的人员；

（三）原籍在本集体经济组织的现役士兵，政府未安置的复员退伍军人；

（四）现服刑的原农村村民；

（五）因务工经商进城落户，在原籍保留生产生活资料、未曾放弃其权利义务的农村集体经济组织成员。

第十六条 农村宅基地资格权因下列情形而丧失：

（一）宅基地资格权人死亡的；

（二）宅基地资格权人被招录为国家公务员，或其他丧失农村集体经济组织成员身份的；

（三）已经享受其他集体经济组织宅基地资格权的；

（四）以书面形式自愿申请放弃本集体宅基地资格权的；

（五）其他法律法规或政策规定丧失宅基地资格权的。

第十七条 非本集体经济组织成员在农村合法拥有住房而占有宅基地的，其不因此享有宅基地资格权。

未规定的其他对象可由本集体经济组织在遵守相关法律法规的前提下，由本集体经济组织成员（代表）会议或村民（代表）会议讨论，经依法表决同意后予以认定。

第十八条 宅基地资格权的实现以“户”为单位保障，宅基地资格权人可以以“户”为单位申请宅基地使用权建房，“一户一宅，面积规定”。人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地区，在充分尊重农村村民意愿的基础上，可以采取集中统建、多户联建等方式保障村民实现户有所居。也可以放弃宅基地资格权或使用权后，申请纳入城镇住房保障体系。

第十九条 宅基地资格权户是以“分户建房”的“户”为单位提出，宅基地资格权户认定的原则：

（一）对于多子女家庭，子女达到法定结婚年龄，可申请单独立户，但父母必须与其中一个子女合户。

（二）离婚三年以上或离婚后虽未滿三年但一方再婚的，经本集体经济组织成员（代表）会议或村民（代表）会议同意，可申请单独立户。

（三）多子女家庭中非集体经济组织成员的子女已婚，其配偶为本集体经济组织成员的，经本集体经济组织成员（代表）会议或村民（代表）会议同意，可以本集体经济组织成员身份的配偶为户主申请单独立户。

（四）经本集体经济组织成员（代表）会议或村民（代表）会议同意，多子女家庭中允许计入家庭人口的非集体经济组织成员身份子女，可与本集体经济组织成员身份的父母合户（父母不得拆分）。

（五）本办法未规定的其他资格权户的认定，可由本集体经济组织在遵守相关法律法规的前提下，由成员或村民（代表）会议讨论，经依法表决同意后予以认定。

第二十条 严禁以户口簿作为宅基地资格权户认定的唯一依据，不得随意变通界定标准。除符合分户条件外，属于下列情况的，严禁单独分立为宅基地资格权户：

（一）擅自将户口簿内具有宅基地资格的人员分割为宅基地资格权户；

（二）将具有赡养义务的独生子女单独立为宅基地资格权户；

（三）父母双方均为非本集体经济组织成员或均已取消成员资格的，将其未成年子女单独列为宅基地资格权户；

（四）将有子女的独居老人单独立为宅基地资格权户。

第二十一条 按照村民依法自主自治的原则，宅基地资格权可以实行动态调整，报乡（镇）人民政府备案。

第五章 历史遗留问题处理

第二十二条 农户必须符合“一户一宅”规定，每户宅基地 150 平方米（涉及占用耕地的 120 平方米）以内实行无偿

使用。对本办法下发之前形成的一户多宅、超面积占用、非集体经济组织成员占用、乱占耕地建房等历史遗留问题，采取无偿收回、集体收储、有偿使用、转让退出等方式稳妥处理。

第二十三条 以下情形宅基地无偿收回，并拆除相关建筑物。

（一）超面积占用的户外的厕所、闲置废弃的畜禽舍、倒塌二年以上住房，或影响村内道路及公共设施建设的院落等建筑物或构筑物；

（二）建新未拆旧或拆旧未到位的；

（三）“一户多宅”不符合规划的多宅部分；

（四）恶意强占多占，影响交通出行的；

（五）非集体经济组织成员占用耕地建房的。

第二十四条 以下情形宅基地无偿收回，对构筑物给予适当补偿，补偿标准由集体经济组织根据相关规定协商确定。

（一）“一户一宅”影响规划需要迁建的；

（二）集体经济组织成员合法继承，形成“一户多宅”，愿意退出的；

（三）非本集体经济组织成员合法继承，自愿退出的。

第二十五条 第二十三条、第二十四条以外情形可以实行有偿使用，由本集体经济组织通过村民议事协商后，收取有偿使用费。有偿使用费一般不低于如下标准：

户用地面积超出规定面积 50 平方米以内（不含）的部分，有偿使用费不低于 5 元/年·平方米；每多超出 50 平方米（含）

的部分，梯次提高标准不低于 2 元/年·平方米，以此类推。

非本集体经济组织成员，在规定户用地限额标准面积内的部分，有偿使用费按不低于 2 元/年·平方米的标准缴纳；超出户用地规定面积的部分，按本集体经济组织成员有偿使用费收取标准的 2 倍缴纳。

第二十六条 因第十六条第二项、第三项情形丧失宅基地资格权的和第四项未落实资格权的，其原依法合规拥有的农房，宅基地用地限额标准面积内的部分可不收取有偿使用费。

本集体经济组织成员的第一代直系亲属属非集体经济组织成员，通过继承受赠合法房屋居住的，占有的宅基地在规定限额标准面积内的部分，免收有偿使用费；超出户用地规定面积的，按本集体经济组织成员有偿使用费标准的 2 倍缴纳。

第二十七条 对超占面积缴清有偿使用费的，在核发的《不动产权证书》上注明“土地或房屋的超占（建）面积”；对超出规定面积的部分，只登记，不确权。

第二十八条 鼓励向符合建房条件的农户流转宅基地，或采取分户的方式化解历史遗留问题。鼓励将符合有偿使用条件的宅基地通过议事协商由集体收储。集体收储的方式有：适当资金补偿、入股分红、宅票置换等。集体收储土地通过村庄整治重点用于村民建房的刚性需求和公共设施建设；有富余的，用于发展乡村产业，增加农民和集体收入。

第六章 宅基地及农房使用权适度放活

第二十九条 在依法维护农民宅基地合法权益和严格规

范宅基地管理的基础上,允许进城落户的农民合法合规的宅基地依法自愿有偿退出;允许农户合法拥有的住房通过出租、入股、合作等方式盘活利用。鼓励村组集体通过收储闲置宅基地和闲置农房,采取自主经营、委托经营、合作经营等多种方式,盘活闲置宅基地和闲置农房资源,发展具有乡村特点的休闲农业、乡村旅游、餐饮民宿、文化体验、创意办公、电子商务等新产业新业态及农产品冷链、初加工、仓储、农事服务等项目。

第三十条 自愿有偿退出宅基地,需提供有房居住的证明。全部退出宅基地或符合宅基地申请条件而放弃申请资格到城镇居住的村民,可按照相关规定程序优先租住本县保障性住房,购买县域范围内的商品房享受政府相关优惠政策。

宅基地退出分永久退出和暂时退出:永久退出宅基地,指退出宅基地资格权,应当提交不再重新申请宅基地的承诺书;暂时退出宅基地,指保留资格权,放弃一定时期的使用权,应当提交一定时期不再申请宅基地的承诺书。

依法维护进城落户农民的宅基地使用权,不得以任何名义违背农民意愿强制退出宅基地和强迫农民“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村村民进城落户的条件。

第三十一条 农村村民住宅出租的,出租人和承租人应当依法订立租赁合同,明确双方权利义务。承租人可以按照合同约定范围,依法依规使用宅基地。租赁合同期限不得超过二十年,超过二十年的,超过部分无效。

利用闲置住房开展经营性活动,应当符合相关法律、法规、规章和政策规定,并征得宅基地所属的农村集体经济组织同意,不得损害农村集体经济组织和其他农村村民的合法权益。

第三十二条 经农村集体经济组织同意,农村村民向符合宅基地申请条件的本集体经济组织农户转让或者赠与住宅的,宅基地使用权一并转移,受让人或受赠人应当依法向登记机构申请转移登记。

第三十三条 农户与城镇居民依法依规合作建房的宅基地使用权和房屋所有权属于农户,合作建房人仅取得宅基地和房屋租赁权,且期限不超过 20 年。

第三十四条 采取转让、赠与、置换方式进行住宅流转的,受让人、受赠人、置换人应为本集体经济组织且符合宅基地申请条件的成员。

转让方必须同时满足以下条件方可流转:

(一) 转让方转让住宅后在农村或城镇仍有合法住所,能保证基本居住需要,转让后不得再申请宅基地(“一户一宅”的除外);

(二) 转让的住宅,必须依法取得宅基地使用权,且产权明晰无争议;

(三) 转让的住宅,必须符合土地利用总体规划、村庄规划;

(四) 转让住宅必须经本集体经济组织同意;

(五) 转让的住宅不得擅自改变用途。

第三十五条 住宅流转程序

（一）申请。住宅流转双方必须同时向集体经济组织申请，经集体经济组织成员（代表）会议或村民（代表）会议同意后，集体经济组织将申请流转双方的相关信息在本集体经济组织内部公示 7 天，无异议的，报村（居）委会审查。

（二）审查。村（居）委会对流转双方的资格进行审查，通过审查的报乡（镇）人民政府审核。

（三）审核。乡（镇）人民政府农村村民建房管理机构在接到申请后，组织人员对住宅流转进行调查，符合条件的，乡（镇）人民政府采取办公会议形式集中审核，审核结果在政务栏公示，公示期限不少于 7 天。

（四）签订流转协议。经乡（镇）人民政府批准后，流转双方签订协议。

（五）产权登记。受让方按照转移登记的相关要求，准备资料，到自然资源部门申请产权登记。

第三十六条 严禁城镇居民到农村购买宅基地和住宅，严禁退休干部到农村占地建房，严禁违法违规买卖宅基地和违规搞合作建房。严禁为城镇居民在农村违法建造和购买的住房确权发证。严禁下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。严格禁止以利用农村闲置宅基地的名义开发或变相开发住宅类商品房项目。

第三十七条 农村集体经济组织应加强规划引领，按照宜耕则耕、宜林则林、宜建则建的原则，改善农民生活条件和居

住环境，发展民宿、电子商务、乡村旅游等新产业、新业态，壮大集体经济，增加村民收入。

鼓励探索农村闲置宅基地转变为集体经营性建设用地途径，并通过集体经营性建设用地入市出让方式，增加集体财产性收入。

第三十八条 规范收益分配。农村宅基地增值收益主要包括：有偿使用费、流转、出租、择位竞价、对外投资、土地增减挂收益等。坚持“收益决定分配”的原则，妥善处理好个人和集体的关系。

（一）对腾退的宅基地增值收益，在集体经济组织成员（代表）会议或村民（代表）会议研究同意的基础上，允许制订在集体和原占有人之间确定合理比例的分配办法，调动农民退出闲置宅基地和闲置住宅的积极性。

（二）流转收益分为房屋收益和宅基地收益，房屋收益归产权人所有，宅基地收益须在集体经济组织和原宅基地使用者之间进行合理分配，集体经济组织的宅基地收益按不低于总收益的 20%计收。

（三）实行按收入分配比例退出“一户多宅”和超规定面积宅基地的，个人占比一般不超过增值收益的三分之一。

第三十九条 宅基地集体收益扣除宅基地退出补偿和集体支出，弥补亏损后，提取一定比例的公积金和公益金，结余部分实行按股分红。

公积金主要用于村内基础设施建设和集体产业发展；公益

金主要用于社会保障、集体福利、困难户补助、老年人补助等公益事业。

经集体经济组织成员（代表）会议或村民（代表）会议研究同意，增值收益可留存集体不进行分配。

第四十条 宅基地增值收益由组级集体经济组织管理，未建立组级集体经济组织的，由行政村集体经济组织通过设立子目录的形式进行代管。宅基地增值收益分配情况要纳入湖口县农村集体“三资”管理服务平台统一管理，纳入村务公开内容，接受审计监督和政府监督。

第七章 农村宅基地审批和住房建设管理

第四十一条 具有宅基地资格权且符合下列条件之一的，可以向本集体经济组织申请使用宅基地。

- （一）无房户；
- （二）符合分户条件的；
- （三）因自然灾害或者实施村镇规划需要搬迁安置的；
- （四）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；
- （五）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；但原有住宅拆迁时已按规定进行了补偿安置的除外；
- （六）县级以上人民政府规定的其他条件。

第四十二条 有下列情形之一的，申请宅基地不予批准：

- (一) 申请人年龄未满 18 周岁的;
- (二) 宅基地选址不符合村庄规划的;
- (三) 占用永久基本农田的;
- (四) 申请另址新建住房, 未签订退出原有宅基地协议的;
- (五) 申请位置在已查明的地质灾害隐患点、可能造成砌坡建房的;
- (六) 将原有住房出租、出卖、赠与以及其他形式转让或者改作生产经营用途的;
- (七) 原有宅基地面积达到分户后宅基地使用标准的, 或通过分户解决超占的历史遗留问题的;
- (八) 其他不符合法律法规和政策规定的情形。

第四十三条 有下列情形之一的, 农村村民不得改建、扩建原住宅:

- (一) 已安排新宅基地的;
- (二) 原住宅已被列入征地范围的;
- (三) 原住宅不符合国土空间规划的;
- (四) 原住宅属于县城、工业园区规划区范围, 纳入县城、工业园区建设规划管理的;
- (五) 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;
- (六) 法律法规规定的其他情形。

第四十四条 农村住房建设选址应当符合村庄规划, 充分利用原有的宅基地、村庄空闲地和荒山、荒坡, 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。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。在道路、河流、水库、沟渠、油（气）站、高压电线、电缆管线等周边选址建设农房的应符合范围控制的相关规定。传统村落内建房，应符合传统村落保护与发展规划的相关规定。引导村民在规划区和聚居点建房。

第四十五条 各行政村或自然村庄应结合现有村规民约以及村庄规划房屋风貌，统一制定或选定符合本自然村庄的房屋建设外观风格立面效果图，提交乡镇备案；村民应选择符合当地农房建筑风格的农房设计图，或按照当地村规民约约定的建房要求自制立面效果图提供乡镇审定；乡镇人民政府应加强农房风貌管控，做到带图审批。

第四十六条 农村宅基地审批执行用地面积限定标准：

（一）占用原有宅基地和村内空闲地以及利用新规划的宅基地建房，每户宅基地不得超过 150 平方米。

（二）涉及占用耕地的，宅基地面积不得超过 120 平方米。

第四十七条 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 350 平方米；确需建设 3 层以上住房的，必须严格按程序报批，不得未批先建。

第四十八条 农村住房建设应从培训合格的乡村建设工匠名录中选择工匠；建房开工前，必须办理农民建房保险。新建、改建、扩建建筑物满足“3 层以上、建筑面积 350 平方米

以上、6 米跨度及以上”任一情形的，应当委托有相应资质的单位设计及建筑施工企业或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》。

第四十九条 农村宅基地申请程序：

（一）申请。农村村民申请宅基地用地建房的，以户为单位（原则上以户主为申请人）向所在组级集体经济组织提交宅基地和建房（规划许可）书面申请，并填写《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》，签订《农村宅基地使用承诺书》。

（二）决定。组级集体经济组织收到申请后，提交集体经济组织成员（代表）会议或村民（代表）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）等情况在本集体范围内公示。公示时间不得少于 10 日，公示有异议的，由理事会进行调查，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。

（三）审查。公示无异议或异议不成立的，理事会将农户申请、组级集体经济组织成员（代表）会议或村民（代表）会议记录、会议照片等材料提交村（居）委会审查。村（居）委会应当在收到材料后 5 个工作日内开会研究，出具审查结果。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（暂时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。

（四）报送。审查通过的，由村（居）委会在《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。

第五十条 村（居）委会应当向乡（镇）人民政府报送以下申报材料：

（一）《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》；

（二）《农村宅基地使用承诺书》；

（三）农户用地建房征求相邻权利人意见书；

（四）申请人身份证、户口簿复印件；

（五）组级集体经济组织成员（代表）会议或村民（代表）会议记录复印件、会议照片、公示照片；

（六）村（居）委会农村宅基地和建房（规划许可）审查意见和会议记录复印件。

第五十一条 乡（镇）人民政府应当建立一个窗口受理、各相关工作机构联动运行的宅基地用地建房联审联办机制，在受理场所公示宅基地用地建房审批办事指南，明确申请条件、审批程序、办理时限和所需材料等内容，提供拟用地块规划查询等用地选址服务。

乡（镇）人民政府收到村级上报的农户申请宅基地材料后，组织相关人员召开联席会议，审核是否符合申请条件、拟用地是否符合宅基地布局要求和面积标准、是否符合相关规划，宅基地和建房（规划许可）申请是否经过村组审核公示、是否有

农房设计方案等，做到带图审批。对符合条件的，核发《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》，审核审批一般不得超过 20 个工作日。除不可抗力等原因外，经批准的宅基地，两年内未开工建设住宅的，原批准文件失效。确需使用的，依法重新报批。

第五十二条 农民建房管理落实“四到场”：

（一）宅基地申请审查到场：收到宅基地和建房申请后，乡（镇）应及时组织乡（镇）农业农村、自然资源等相关岗位人员实地审查申请人是否符合条件、是否征求相邻权利人意见、拟用地是否符合规划和地类等，做到带图审查。

（二）开工前丈量批放到场：批准用地建房开工前，农户应向乡（镇）申请划定宅基地用地范围，执法人员到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置，做到带图放样。

（三）建设中巡查监管到场：乡（镇）综合行政执法机构要切实加强农村住房建设日常巡查，实地检查用户是否按照批准的宅基地面积、四至等要求使用宅基地；是否按照规划要求批准的建筑户型、建筑风貌、建筑面积和施工要求建设住房，将宅基地纳入网格化管理，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为。

（四）建成后验收到场：农户建房完工后，向乡（镇）人民政府申请验收，乡（镇）人民政府应当在收到申请的 10 个工作日内组织相关机构对照审批内容进行验收，出具《农村宅

基地和建房（规划许可）验收意见表》和测绘报告（包括房屋权籍调查表、分层分户图、宗地图及矢量数据）。

第五十三条 不动产登记。乡（镇）政府通过线下的方式将矢量数据提交给不动产登记中心进行落宗，生成不动产单元号。乡（镇）业务人员在收到农户的颁证申请后，通过湖口县农村宅基地管理信息系统向行政服务中心窗口平台推送办证信息及附件（包括宅基地批准书、乡村建设规划许可证、宅基地验收意见表、身份证及户口簿复印件、征求相邻权利人意见书、不动产登记申请表）提交办证申请，再由窗口平台将申请数据推送给不动产登记平台进行审核办证。

不动产登记中心业务人员在收到农户的颁证申请后，通过不动产登记平台审核农户是否符合颁证条件，对于审核通过的农户生成不动产权证电子版，并交由乡（镇）便民服务中心进行打印，打印完成后，委托村（居）委会转交至农户手中。

第八章 农村宅基地和村民建房管理职责

第五十四条 按照“县级指导、乡镇主责、村级主体、村民参与”要求，农村宅基地的监督管理实行分级负责，坚持“谁审批、谁管理”的原则，落实属地管理责任。全县建立“县、乡、村、组、员”五级农村宅基地管理及村民住房建设管理责任机制，充分利用专业队、网格化、无人机巡查等多种手段加强巡查监管，形成全流程、多层次、立体式管理网络，及时发现、制止和依法处置涉及宅基地和村民建房的违法违规行为。

(一)县农业农村局牵头指导全县农村宅基地制度改革和规范管理工作;组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查;探索建立健全宅基地分配、使用、流转、违法用地查处、纠纷仲裁等管理制度,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;参与国土空间规划和村庄规划编制;指导乡(镇)人民政府开展查处有关宅基地违法行为。

(二)县自然资源局负责村庄规划编制指导、规划管控和规划许可及房地一体确权登记颁证、变更登记、注销登记等工作;在国土空间规划、镇村布局规划中统筹安排宅基地用地规模和布局,满足合理的宅基地增长需求;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。村庄范围内,《乡村建设规划许可证》可以委托乡镇办理。

(三)县住房和城乡建设局负责指导农村住房建设,健全完善农房建设有关政策和技术导则,因地制宜编制符合当地实际的农房设计图集免费供农户选用,加强农房风貌管控和农村建筑工匠培训管理;加强对乡镇人民政府开展村民自建房建设质量安全管理、隐患排查、整治工作的技术指导,规范农村房屋安全鉴定管理;对有历史文化底蕴的自然村庄和房屋要进行保护审查,做到农村建房按照建筑风貌统一协调。

(四)县林业局负责农村建房使用林地的管理,指导乡(镇)人民政府依法办理农村建房使用林地手续,加强农村建房使用林地监管。

(五)县市场监督管理局负责生产、销售环节建筑材料产

品质量的监督管理，依法发布不合格建材信息。

（六）县公安、民政、水利、交通、生态环境、文化旅游、应急管理、通信和电力等有关部门和单位结合各自职责，配合做好农村宅基地监督管理的相关工作，提供相关法律依据。建立多部门联动的监督检查执法机制，形成工作合力。落实宅基地监督管理责任，保障农村宅基地分配、流转和使用规范有序进行。

（七）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，加强工作专班人员的配备，积极开展好农村宅基地法律政策宣传和培训，接受上级主管部门业务指导；组织做好村庄规划编制、规划管控，履行属地责任，优化建立乡镇农村宅基地建房申请联审、联批工作制度审批流程，设立一事通办窗口，提高审批效率，建立宅基地审批管理台账，及时将审批结果报县农业农村局和县自然资源局备案；积极承接按照法定程序和要求赋予的宅基地和农房建设执法权，组织实施执法工作；加强房屋质量安全排（检）查，督促农户及时采取切实可行的整改措施消除隐患；负责指导村（居）委会建立村级宅基地协管员、网格员制度。

（八）村、社区“两委”、村民小组具体负责所辖区域内农村宅基地的管理与监督，指导村民依法依规办理相关审批手续。村级宅基地协管员要切实肩负起宅基地巡查监督管理责任，全程参与村民建房“四到场”审批监督管理。村民自建房产权人依法对其房屋质量安全负主体责任。

第五十五条 县农业农村、自然资源、住房和城乡建设、市场监督管理等部门要建立形成联合执法制度，经常性联合对乡（镇）农房建设管理情况开展督导检查，加强农房建设和工程质量安全管理。

第五十六条 乡（镇）人民政府和有关部门应当制定农房建设举报制度，设立举报电话并公示，对违法违规建房行为和质量安全隐患实行奖励举报。探索建立建筑工匠对村民自建房的监督管理，逐步建立建筑工匠质量安全责任追究和公示制度，向社会公布有不良记录的工匠“黑名单”。各乡镇要将宅基地和村民建房管理纳入乡村干部包村工作内容，全方位强化宅基地和村民建房管理责任。

第五十七条 强化农村宅基地和村民建房管理的责任追究，对违反农村宅基地和住房建设管理规定，违规审批和未落实履行岗位职责，对未批先建、批东建西、批小建大等行为制止处置不力，出现乱占耕地建房行为的，追究责任人员的责任；引发质量安全事故的，依法依规从严查处。

第九章 附则

第五十八条 本办法适用于湖口县城镇规划区外农村宅基地和住房建设审批管理。乡镇集镇规划区（县中心城区城镇开发边界内除外）涉及农村（含村改社区）村民建住房的管理可参照执行。

第五十九条 本办法由县农业农村局负责解释。

第六十条 本办法自 2025 年 6 月 10 日起施行。2021 年 8 月 9 日湖口县人民政府印发的《规范农村宅基地审批和住房建设管理的暂行实施办法》（湖府发〔2021〕7 号）同时废止。

- 附件：1. 湖口县农村宅基地审批办事指南
2. 湖口县农村宅基地和建房申请审批流程图
3. 湖口县农村宅基地和建房（规划许可）申请表
4. 农户用地建房征求相邻权利人意见书
5. 湖口县农村宅基地使用承诺书
6. 湖口县农村宅基地和建房公示表
7. 湖口县农村宅基地和建房（规划许可）审批表
8. 湖口县农村宅基地和建房公示牌
9. 中华人民共和国乡村建设规划许可证
10. 湖口县农村宅基地批准书
11. 湖口县农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

附件 1:

湖口县农村宅基地审批办事指南

一、受理条件

具有农村宅基地资格权的农村村民，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，但父母必须跟随其中一个子女享有同一宗宅基地；

2. 因自然灾害或者实施村镇规划需要搬迁的；

3. 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；

4. 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、法规和政策规定的情形。

有下列情形之一的，农村居民不得改建、扩建原住宅：

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. 原住宅属于县城、工业园区规划区范围，纳入县城、园区建设规划管理的；

5. 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；

6. 法律法规规定的其他情形。

二、申请材料

申请人提供：

1. 农村宅基地和建房（规划许可）申请表、农村宅基地使用承诺书、申请人身份证、户口簿复印件；

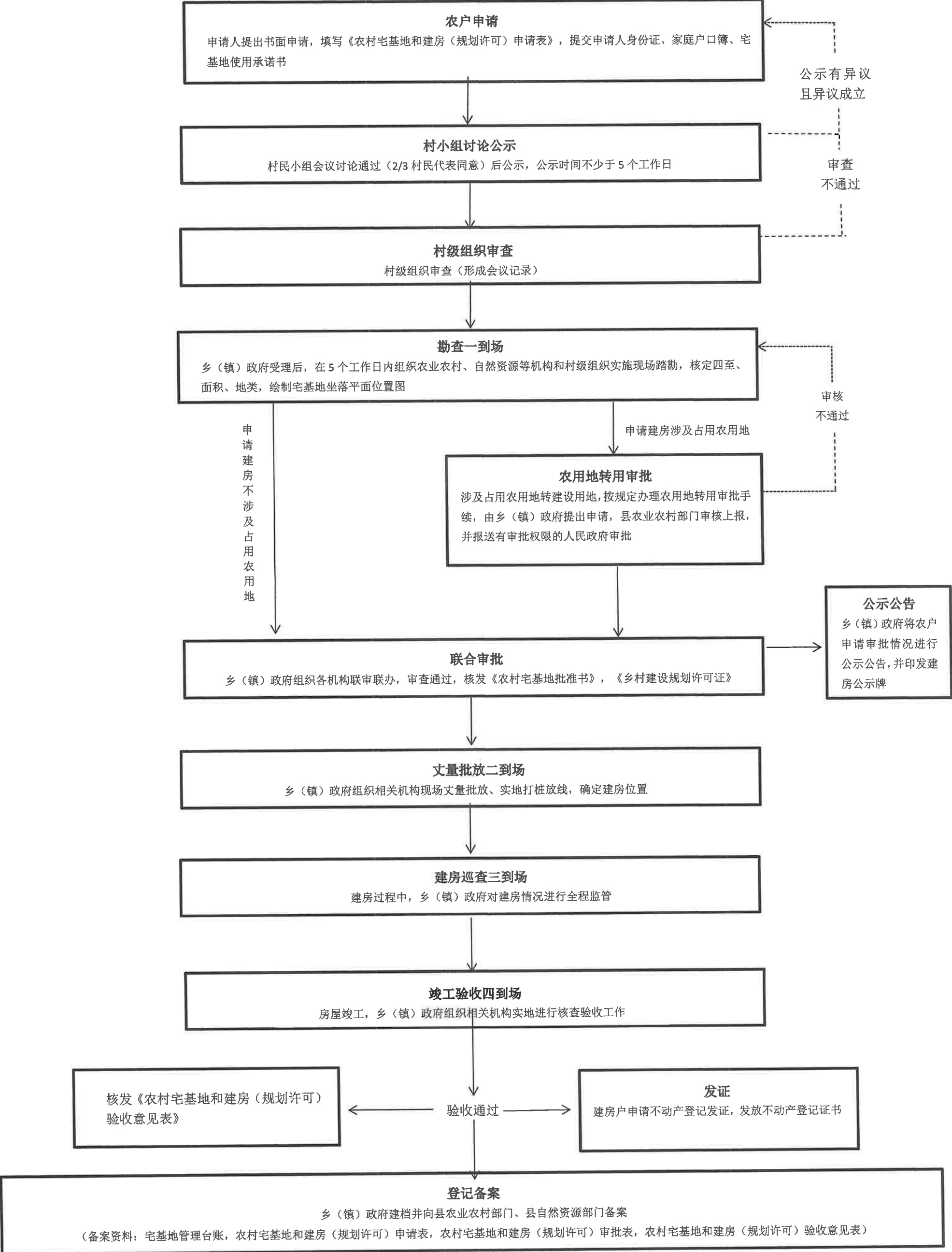
2. 征求建房相邻权利人意见；

村组提供：

1. 村民会议记录复印件、会议照片，公示照片；

2. 村（居）民委员会：农村宅基地和建房（规划许可）审查意见和会议记录复印件。

湖口县农村宅基地和建房申请审批流程图



附件 3

湖口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		房基占地----m ² (其中主房----m ² ,附属房----m ² ,庭院----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	米		
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							
村民小组会议意见	负责人: 年 月 日							
村民委员会意见	(盖章) 负责人: 年 月 日							

附件 4

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（若涉及相关补偿事宜另签订补偿协议附后），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：

相邻权利人签字（相邻权利人不签字的，由村委会就征求相邻权利人意见情况作出说明）：

时间： 年 月 日

附件 5

湖口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）_____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. 建房时不形成高陡切坡（切坡高度不大于 10 米，切坡坡度不大于 45 度），若形成中低切坡则按专业技术单位意见在建 房前先对切坡实施护坡工程；

3. 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___个月内建成并使用；

4. 新住房建设完成后，按照规定_____日内（限 年 月 日前）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 6

湖口县农村宅基地和建房公示表

申请户主信息	姓名		性别		年龄	岁			
	身份证号					户口所在地			
家庭成员信息	姓名	年龄	与户主关系	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		房基占地----m ² (其中住房面积----m ² , 附属房----m ² , 庭院----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			米	
	征求了意见的相邻权利人姓名:								
公示时间									
建房申请理由									
监督电话									

_____村_____村民小组 (村民理事会)

附件 7

湖口县农村宅基地和建房（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		地址			
	房基占地面积----m ² , 其中住房占地----m ² , 附属房----m ² , 庭院----m ²						
	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 ²		
自然资源机构 意见	（盖章） 负责人： 年 月 日						
涉及其他机构 意见	（盖章） 负责人： 年 月 日						
农业农村机构 审查意见	（盖章） 负责人： 年 月 日						
乡（镇）政府 审核批准意见	（盖章） 负责人： 年 月 日						

湖口县农村宅基地和建房公示牌

宅基地坐落平面位置图		户主姓名	
		批准用地面积	
		建房类型	
		房基占地面积 m ² （其中主房 m ² 附属房 m ² ，庭院 m ² ）	
		建筑层数	建筑高度
		建筑面积	
土地所有权人			
土地用途			
土地坐落			
		东：南：	
		西：北：	
开工时限		日后	竣工时限
监督电话		日前	
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			
备注			

乡（镇）人民政府

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

、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。

湖 口 县 农 村 宅 基 地 批 准 书

湖农宅字

号

湖 口 县 农 村 宅 基 地 批 准 书

(存根)

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。

印发机关（章）：

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	

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、乡、镇，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 11

湖口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 （其中主房 ---m ² ，附属房 ---m ² ，庭院 ---m ² ）			实际房基占地面积 ---m ² （其中主房 ---m ² ，附属房 ---m ² ，庭院 ---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	农业农村机构意见： （盖章） 经办人： 年 月 日		自然资源机构意见： （盖章） 经办人： 年 月 日		住建机构意见： （盖章） 经办人： 年 月 日
乡镇政府验收意见	（盖章） 负责人： 年 月 日				
备 注					