

云南省人民政府办公厅

云政办函〔2022〕51号

云南省人民政府办公厅关于 全面加强农村宅基地建房管理的通知

各州、市人民政府，省直有关部门：

近年来，全省持续推进“大棚房”、违建别墅、农村乱占耕地建房问题整治等专项行动，农村宅基地建房管理取得明显成效，但未批先建、无规乱建、超标准随意建设等情况依然存在。为进一步规范农村宅基地建房管理秩序，解决“该不该建”、“在哪里建”、“怎么建”等问题，引导农村有序建房，维护农民建房合法权益，避免房屋建成后闲置浪费和占用有限的土地资源，根据有关法律法规规定，经省人民政府同意，现就全面加强农村宅基地建房管理有关事项通知如下：

一、畅通审批渠道，明确办理时限

(一) 村民申请。村民有建房需求的，应当填写农村宅基地和建房（规划许可）申请表（以下简称建房申请表），以户为单位向村民小组提出宅基地建房申请。

(二) 村民小组讨论和公示。村民小组收到建房申请后，及时组织村民小组会议讨论，并在本小组范围内公示，公示期不低于7日。公示无异议或异议不成立的，自收到建房申请表10日

内提交村民委员会审查；公示有异议且异议成立的，自收到建房申请表 10 日内书面告知申请人，并说明理由。

未分设村民小组的，村民可直接向村民委员会提出建房申请，由村民委员会组织村民代表会议讨论并在本村范围内公示。

（三）村民委员会审查。村民委员会收到建房申请后，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）等有关要求，及时组织对申请材料的真实性、用地四至、用地地类以及是否征求相邻权利人意见等情况进行审查。审查通过的，自收到建房申请表 10 日内报送乡镇人民政府；审查未通过的，自收到建房申请表 10 日内书面告知申请人，并说明理由。

（四）乡镇人民政府审批。乡镇人民政府收到建房申请后，及时组织联审，填写农村宅基地和建房（规划许可）审批表。未通过联审的，乡镇人民政府自收到建房申请表 15 日内，书面告知申请人，并说明理由。通过联审的，按照是否涉及农用地转用 2 种情形进行办理。

1. 不涉及农用地转用的建房申请。乡镇人民政府自收到建房申请表 20 日内，核发《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》，并通知村民委员会在本村范围内公告。

2. 涉及农用地转用的建房申请。乡镇人民政府自收到建房申请表 15 日内，将农村宅基地建房农用地转用申请报县级人民政府，并抄送县级自然资源部门。县级人民政府收到农村宅基地

建房农用地转用申请 15 日内完成审批并通知乡镇人民政府。取得农村宅基地建房农用地转用审批手续的，乡镇人民政府 5 日内核发《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》，并通知村民委员会在本村范围内公告；未取得农村宅基地建房农用地转用审批手续的，乡镇人民政府 5 日内书面告知申请人，并说明理由。

（五）乡镇人民政府验收。房屋竣工后，村民向乡镇人民政府提出农村宅基地和建房（规划许可）验收申请。乡镇人民政府要及时组织竣工验收，实地检查是否按照批准面积、位置等使用宅基地，是否按照质量安全要求建房。对符合要求的，自收到验收申请 15 日内，出具农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表；不符合要求的，指导督促村民进行整改，直至符合验收要求。通过验收的，可向当地不动产登记部门申请办理不动产登记。

乡镇人民政府要建立农村宅基地建房管理台账，及时归档保存有关审批资料，定期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、严格规划管控，引导集中建设

农村宅基地建房应当符合村庄规划和国土空间用途管制要求，不得在规划确定的建设用地范围外选址建设。已编制村庄规划的，严格按照村庄规划选址建设；尚未编制村庄规划的，应当在村庄建设边界内统筹安排农村宅基地用地规模和布局，引导集

中建设。涉及城镇开发边界内的农村宅基地建房，按照各地详细规划或管控要求进行审批。

农村宅基地建房要优先利用村内闲置宅基地、空闲土地和未利用地等，不占永久基本农田、生态保护红线；要充分考虑自然灾害防治要求，避让山洪、滑坡、泥石流、崩塌等自然灾害危险区，以及陡坡、冲沟、泛洪区等灾害易发地段。涉及切坡建房的，要开展地质灾害危险性评估，并将评估结果作为农村宅基地建房审批的重要依据。

三、加强风貌引导，提高居住品质

要结合国土空间规划和村庄规划编制，对农村宅基地建房的形体、层数、高度、外观立面以及人居环境等提出规划管控条件，引导农村住宅的建设风貌与当地民族特色、乡土风貌、地域特点等协调一致。要积极推广责任（社区、乡村）规划师制度，鼓励推动规划专业人才下基层、进乡镇、入乡村，深入基层提供村庄规划设计服务。

要按照规划管控条件，结合当地实际编制民居建筑通用导则和图集，免费提供给村民选择采用，引导村民按照专业的设计标准建设农村住宅，提高建设水平。新建农村住宅的地基基础、结构形式、墙体厚度、建筑构造等要适应当地经济发展水平和建筑施工条件，确保房屋质量符合安全及抗震设防要求。3层及以上新建农村住宅（包括分期建设的住宅）以及经营性的农村住宅，必须依法依规经过专业设计和专业施工，严格执行房屋质量安全

强制性标准。省住房城乡建设厅要制定农村民居室内功能提升技术指南，引导完善卧、厨、卫、厅等居住功能，方便水、电、气、信使用，提升保暖、隔音、防火等性能，规范太阳能安装，使农村住宅逐步具备现代生活条件。

四、遏制违法增量，依法解决问题存量

2020年7月3日以后新增的农村乱占耕地建房问题属于“顶风违建”，要坚决发现一起、处置一起、曝光一起，依法依规严肃进行查处，加快推进问题整改。要综合运用卫片检查、村组巡查、信访举报等多种手段，定期不定期开展动态巡查和执法检查，及时发现和处置少批多建、批甲占乙、未批乱建、不按照批准要求建设、私搭乱建等农村违法违规建房行为，切实维护农村宅基地建房秩序。农村村民未经批准或者骗取批准，非法占用土地建设住宅的，各地要责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用土地上新建的房屋；未按照规定时限拆除的，依法申请法院强制执行。

2020年7月3日以前的农村乱占耕地建房历史遗留问题，要按照国家的统一部署，依法依规、稳妥有序、统筹协调推进有关工作。纳入农村乱占耕地建房专项整治试点的地区，要成立工作专班，制定具体方案，切实抓好各项工作落实，确保取得实效；未纳入专项整治试点的地区，要抓紧核准前期摸排成果，完善问题台账。

五、明确工作职责，落实各级责任

（一）州、市负总责。州、市人民政府要强化组织领导，建立工作协调机制，细化工作举措，加强工作调度，协调解决农村宅基地建房管理中的重大问题，切实做好农村宅基地建房的督促检查和跟踪问效等各项工作。要按照有关规定将农村宅基地建房农用地转用审批事项委托县、市、区人民政府批准。

（二）县乡抓落实。县、市、区人民政府要加大对农村宅基地建房的指导和服务力度，细化农村宅基地建房审批、管理、巡查、排查等制度，加强农村宅基地建房管理体系建设，做好村庄规划、农村宅基地建房农用地转用等审批工作。

乡镇人民政府要组织编制村庄规划，统筹安排宅基地用地，盘活利用闲置宅基地。成立联审联批工作组或办公室，按照有关规划、规定和技术图则，及时对农村宅基地建房申请进行审批，对建房实施全过程监管和服务指导，做到申请审核到场、开工丈量到场、建设检查到场、竣工验收到场，不得以任何理由不受理村民的建房申请。要建立农村宅基地建房协管员机制，开展动态巡查，及时发现、处置各类违法违规行为和房屋安全问题。

（三）村级发挥主体作用。村民委员会、村民小组要严格落实农村宅基地建房申请的核实、讨论、公示等要求，确保农村宅基地分配使用公开、公平、公正。强化村规民约的监督约束作用，有条件的地区要安排专人巡查，及时发现、劝阻和报告农村宅基地建房违法违规行为。认真细致开展群众工作，及时化解矛盾纠纷，维护社会稳定。

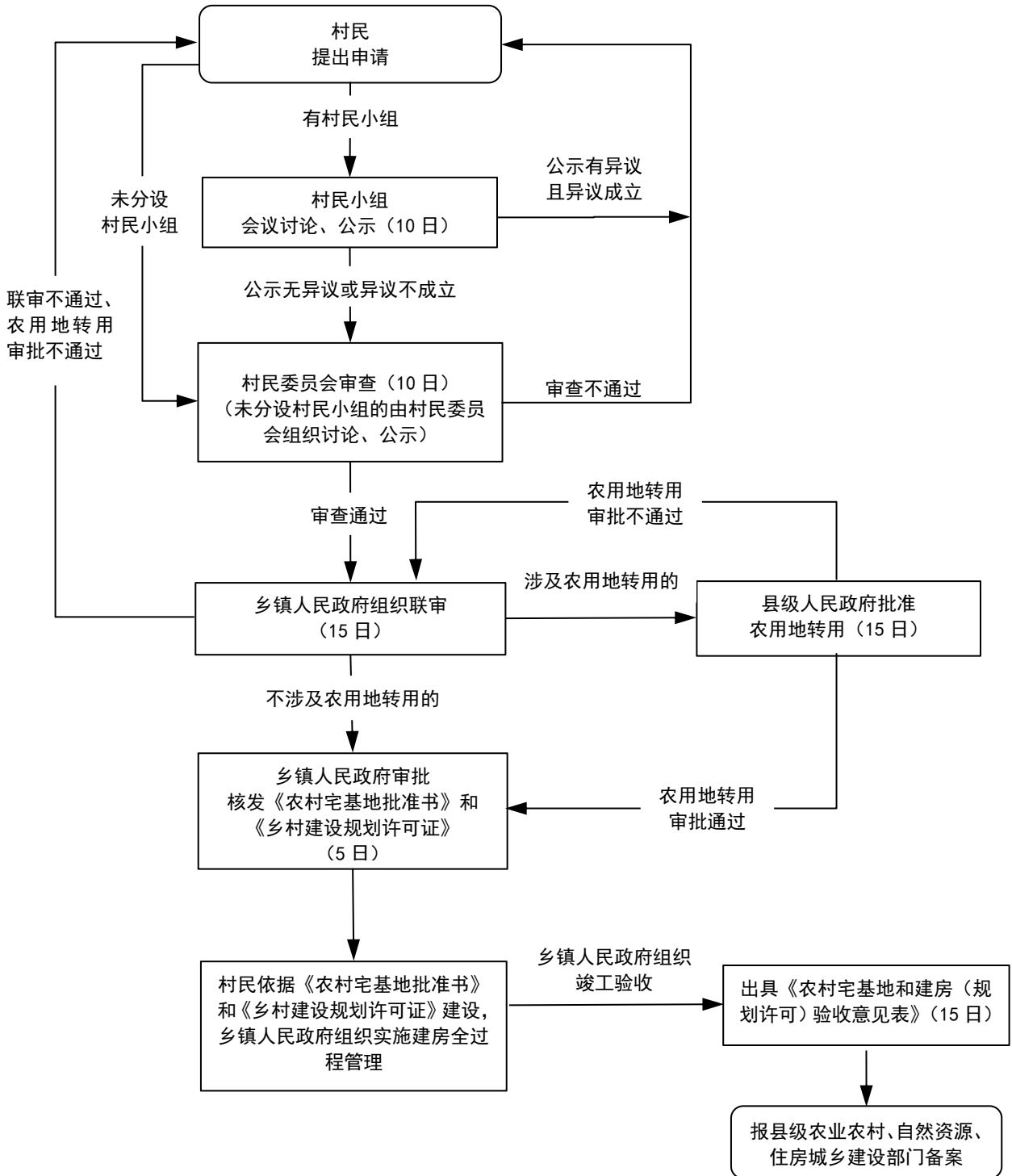
六、健全工作机制，坚决稳妥推进

省农业农村厅、省自然资源厅、省住房城乡建设厅要牵头建立农村宅基地建房省级联席会议机制，健全定期会商、检查核查、违法处置、联合监督、信息共享、通报问责等工作推进制度，强化工作衔接，形成工作合力，共同做好农村宅基地建房管理各项工作。要建立从村民小组到省级联席会议机制，自下而上的农村宅基地建房管理报告制度，重点报告违法违规建设情况，一级对一级负责；建立从省级联席会议机制到村民小组，自上而下的农村宅基地建房管理动态巡查制度，一级追究一级责任。严格落实国家农村宅基地建房政策要求，态度坚决、及时查处整改新增违法违规建设行为。对工作推进中出现的新问题，结合实际认真研究，讲究方式方法，稳妥解决，不搞一刀切、简单化。

省农业农村厅要会同省直有关部门建立健全宅基地分配、使用、流转、违法用地查处等管理制度，制定出台农村宅基地建房管理办法，完善宅基地用地标准。省自然资源厅要指导各地编制好国土空间规划和村庄规划，明确规划管控要求，按照“实报实销”要求，保障农村宅基地合理用地需求；将2020年7月3日以及最新遥感影像资料全面、准确、免费提供各州、市、县、区使用，并定期更新，方便各级准确判断农村宅基地建房是否违法。省住房城乡建设厅要牵头制定农村宅基地建房的工作指引和负面清单，指导各地因地制宜编制民居建筑通用导则和图集，对农村住宅设计、建筑质量安全等进行检查指导。其他有关部门按

附件 1

农村宅基地建房办理流程图



附件 2

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		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：		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、其他）							
	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								
以上由申请人填写									
村民小组 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 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、其他 ）					
住房建筑面积	m ²	建筑层数	层	建筑高度	米		
自然资源部门 意见	(盖章)					负责人：_____	年 月 日
住房城乡建设 部门意见	(盖章)					负责人：_____	年 月 日
其他部门 意见	(盖章)					负责人：_____	年 月 日
农业农村部门 审查意见	(盖章)					负责人：_____	年 月 日
乡镇人民政府 审核批准意见	(盖章)					负责人：_____	年 月 日

附件 4

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）	<p style="text-align: right;">经办人：</p>		
验收单位意见	农业农村部门意见： （盖章） 经办人： 年 月 日	自然资源部门意见： （盖章） 经办人： 年 月 日	住房城乡建设部门意见： （盖章） 经办人： 年 月 日
乡镇人民政府验收意见	<p style="text-align: right;">（盖章）</p> 负责人： 年 月 日		
备注			

抄送：省委办公厅，省人大常委会办公厅，省政协办公厅。

