

长沙市望城区农业农村局
长沙市自然资源和规划局望城分局
长沙市望城区住房和城乡建设局
长沙市望城区城市管理和综合执法局

文件

望农〔2022〕23号

关于印发《长沙市望城区农村宅基地和村民
住宅建设审批管理办法（试行）》的通知

各街道办事处、镇人民政府，区直各有关单位：

《长沙市望城区农村宅基地和村民住宅建设审批管理办法（试行）》已经区人民政府第10次常务会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

(此页无正文)

长沙市望城区农业农村局


长沙市自然资源和规划局望城分局


长沙市望城区住房和城乡建设局


长沙市望城区城市管理和综合执法局


2022年8月31日

长沙市望城区农村宅基地和村民住宅建设 审批管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为进一步规范和加强农村宅基地和村民住宅建设管理，合理利用土地资源，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》《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《湖南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》《湖南省农村住房建设管理办法》（湖南省人民政府令第299号）《湖南省人民政府办公厅关于进一步加强农村住房质量安全监管的通知》（湘政办发〔2021〕78号）《长沙市农村村民住宅建设管理条例》《长沙市农村住房建设竣工验收管理办法（试行）》等法律法规及文件的规定，结合我区实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本辖区国土空间规划城镇开发边界以外区域。

第二章 申请条件

第三条 规范宅基地申请条件审查。

（一）农村村民申请宅基地应符合下列条件之一：

1. 本村农村村民具备分户条件确需另立户建设的；

2. 现有住宅属旧房、危房需拆除新建或改(扩)建的;
3. 因国家、集体建设需要搬迁或者按照政策规定实行移民搬迁需要建设住宅的;
4. 住宅因灾害损毁需重建的;
5. 自愿退出现有宅基地,向村民集中居住区集聚需要建设住宅的;
6. 其他符合法律、法规、规章规定情形的。

(二)农村村民有下列情形之一的,不予批准宅基地:

1. 不符合“一户一宅”规定或者不具备立户条件的;
2. 不符合国土空间规划(土地利用总体规划)、村庄规划的;
3. 不是本集体经济组织成员的(引导跨镇、村集中居住的除外);
4. 已有农村宅基地上住宅因出售、出租、赠与或将住宅改作生产经营用途的;
5. 已经参加集中建设住宅或者通过征地拆迁安置及预拆迁安置的;
6. 夫妻共有一处宅基地,虽已分户再申请宅基地的;夫妻双方户口未在同一集体经济组织,其中一方已有宅基地的;
7. 法律、法规、规章规定不得批准的其他情形。

第四条 下列人员可纳入家庭人口计算宅基地使用面积:

- (一) 家庭人口为本集体经济组织成员;
- (二) 现役义务兵、士官、在读大中专学生;

(三)正在服刑的人员;

(四)原属本集体经济组织的现役军人配偶及子女,已落户并获得本集体经济组织成员资格,且在集体土地上无住宅。

第五条 独生子女住户不论几代人,均认定为一个家庭户型,不得分户新建;父母必须伴靠一名本集体经济组织的子女建住宅。

第六条 农村村民住宅建设层数原则上不超过3层,正负零以上总高度不超过12米,其中第一层高度不超过3.6米,其他层高不超过3.3米;1人户宅基地占地面积不超过60平方米。2-4人户宅基地占地面积不超过100平方米,4人以上每增加1人相应增加20平方米(独生子女家庭另按每一本独生子女父母光荣证增加20平方米)。每户的总用地面积,涉及占用耕地的最高不超过130平方米;使用耕地以外其他土地的最高不超过180平方米;全部使用村内空闲地和原有宅基地的最高不超过210平方米。

确需建设附属生产用房的,占地面积不得超过30平方米,限建一层,由街镇负责登记管理。

农村村民住宅建设应当按照现行技术标准和要求,自主配套建设无害化厕所。

第三章 选 址

第七条 农村村民建住宅应当符合国土空间规划(土地利用

总体规划、村庄规划），位于自然保护区、文物保护区、历史文化名村等区域的还应符合相关保护规划，不得占用永久基本农田。按照农户自愿、方便生产、符合规划、节约土地的原则，鼓励村民到农村集中居住点建房。住宅建设涉及占用农用地的应当先办理农用地转用手续。

第八条 宅基地选址应避开地质灾害易发区和隐患点、洪涝灾害、地下采空等危险区域，严格控制切坡建住宅。

选址涉及道路、河道、高压线、危爆等因素，须按照交通、水利、电力、应急等行业规范要求留足安全距离。

第四章 用地审批和建设管理

第九条 农村宅基地审批和村民住宅建设管理程序如下：

（一）审批管理

1. 农村村民申请。农村村民向村（社区）提出申请，填写农村宅基地和建房（规划许可）申请表、农村宅基地使用承诺书、村民住宅建设质量安全责任承诺书。

2. 村民小组初审。村（社区）收到申请 15 日内安排村民小组到现场查看并组织召开村民小组会议讨论。经会议认定符合宅基地申请条件后，将申请理由、拟用地位置、拟建住宅层数和面积等情况公示 7 日。公示期满无异议后，由村民小组组长签署同意意见，并将申请表、村民小组会议记录、公示结果等材料交村（社区）审查。

3. 村(社区)审查。村(社区)在收到村民小组提交的相关材料后于5日内审查申请材料并签署意见。

通过村(社区)审查后,由村(社区)通知申请人初步选定意向图、确定建筑风貌,并将申请表等相关材料提交至街镇。

住宅建筑风貌应当符合古镇、湖区、丘陵等片区风貌管控要求,确保住宅面积、层高、色彩、风格、立面相对统一。

未通过审查,或申请宅基地权属存在争议、经村(社区)调查核实不具备申请条件的,村(社区)应将申请材料在审查完成后5日内退回申请人并告知原因。申请人有异议可在15日内向街镇申请核查,街镇应当在20日内予以答复。

4. 街镇现场踏勘。街镇接到村(社区)提交的申请资料后,于5个工作日内组织现场踏勘和测绘。踏勘前建房户可从区人民政府提供的住宅建筑设计图集中选定图纸、风貌。如不在图集中选定,也可由建房户自行选择具备资质的技术单位绘制图纸,在踏勘时一并提交街镇备案。参与现场踏勘人员和相关负责人签署踏勘意见。

5. 街镇审批。街镇收集申请表、承诺书、户口簿、村民小组专题会议记录、图纸、审批表等相关材料后,于5个工作日内召开联审会议,形成会议纪要。

联审会议审批通过后,办理乡村建设规划许可证和长沙市望城区农村宅基地批准书。

联审会议审批未通过的,街镇于3个工作日内对申请人送达

农村村民申请宅基地不予批准通知书。

(二) 建设管理

1. 放线定桩。宅基地用地手续完善后，建房户应当委托建筑技能培训合格的农村建筑工匠或者有资质的建筑施工企业施工，并将签订的施工合同、农村住宅质量保修书、村民住宅建设质量安全责任承诺书等材料报送至街镇，提出放线定桩申请。

街镇收到申请 5 个工作日内会同村(社区)、测绘技术单位及施工方到现场进行放线定桩，设立村民住房建设公示牌。公示牌设立后方可开工建设。

2. 基槽验收。建房户在基槽(桩)建设完工后向街镇申请基槽(桩)验收。街镇收到申请后 2 个工作日内会同村(社区)及测绘技术单位进行基槽(桩)验收。

3. 街镇应选择纳入政府采购库的监理单位签订监理协议，并委托监理单位在住宅建设过程中对建筑材料及施工过程进行质量安全监管。

(三) 验收管理

1. 规划和用地核实。住宅竣工后，建房户须及时向街镇提交规划和用地核实申请，街镇收到申请后 5 个工作日内会同村(社区)及施工方进行现场核实。核实通过后，街镇在农村宅基地和建房(规划许可)验收意见表上签署意见。

2. 竣工验收。农村住宅竣工验收由建房户负责邀请设计单位、监理单位及施工方进行竣工验收。街镇、村(社区)负责对

验收组织形式、验收程序、执行验收标准等情况进行现场监督。竣工验收合格后，方可投入使用。

3. 不动产登记。建房户可依规向区不动产登记中心申请办理不动产登记。

第十条 拟建三层或建筑面积 300 平方米以上(含 300 平方米)住宅的，须纳入基本建设程序管理，按市资规局望城分局和区住建局制定的相关操作规程实施。

第十一条 非本集体经济组织成员非法购买宅基地或房屋的，不得为其批准宅基地和办理不动产权证。因农转非、接受继承房产或经有权批准机关批准使用集体经济组织内土地的非本集体经济组织成员，只能按原批准宅基地的占地情况使用，且不能对房屋进行改、扩建。房屋所有权灭失，宅基地使用权随之灭失，宅基地由集体经济组织依法收回。

第十二条 严格控制“一户一宅”。房屋竣工后，由街镇监督建房户在承诺拆除期限将原宅基地上的旧宅拆除到位。在旧宅未拆除前，街镇不得组织对新建住宅验收，市资规局望城分局不得发放不动产权证。旧宅拆除并按规定复垦后，原宅基地由本集体经济组织收回。

第十三条 乡村建设规划许可证有效期 1 年。凡需要申请延期，应当在许可证期满 30 日前向原审批部门申请办理延期手续，延长期限不得超过 1 年。

农村宅基地批准书有效期为 1 年。凡需要申请延期，应当在

许可证期满 30 日前向原审批部门申请办理延期手续，延长期限不得超过 1 年。

建筑工程施工许可证有效期为 3 个月，凡需要申请延期，应当在有效期满 30 日前向原核发部门申请办理延期手续，延长期限不得超过 3 个月。

第十四条 住宅建设确需新增占用农用地，申请人应提前向所属街镇申请办理农用地转用审批手续，并按规定缴纳耕地占用税费。街镇每月将受理并经初审的农用地转用申请资料报市资规局望城分局，在取得农用地转用审批手续后，再由街镇核发乡村建设规划许可证、农村宅基地批准书。耕地占补平衡指标由区人民政府统筹保障。

第十五条 农村村民建住宅鼓励使用绿色环保节能建筑材料、技术，采用装配式建筑。

第五章 职能职责

第十六条 部门职能职责

（一）区农业农村局

1. 牵头负责农村宅基地改革与管理，承担长沙市望城区农村个人建房管理工作领导小组办公室日常工作；
2. 指导、监督、检查街镇农村宅基地批准书核发工作；
3. 负责建立健全宅基地分配、使用、流转、违法用地查处等管理制度，按照《中华人民共和国土地管理法》的有关规定开

展农村宅基地违法用地查处工作；

4. 组织开展年度农村宅基地现状和需求情况统计调查，参与编制国土空间规划和村庄规划；

5. 指导街镇做好闲置宅基地和闲置农房利用等工作；

6. 负责指导集体经济组织对宅基地申请资格权进行认定。

(二) 市自然资源和规划局望城分局

1. 指导、监督、检查街镇乡村建设规划许可证核发工作；

2. 依法办理农用地转用、权属登记等工作；

3. 指导街镇编制国土空间规划、村庄规划；负责农村村民住宅建筑风貌、设计等监督管理服务工作；编制达到图审深度要求的农村住宅建设标准设计图集，免费供村民选择；

4. 在日常巡查、检查工作中，将涉及违反规划、用地、面积、建筑层数等规定的行为移交至城管执法部门；

5. 在年度土地利用计划中单列安排农村宅基地建设用地指标，专项保障农村村民住宅建设用地合理需求。

(三) 区住房和城乡建设局

1. 建立健全农村住宅质量安全监管制度，开展日常巡查，将涉及违反农村住宅质量安全有关规定的行为移交至城管执法部门，并出具认定意见；

2. 会同区市场监督管理部门编制农村村民住宅建设施工合同示范文本，引导农村村民依法签订施工合同；对本辖区内农村建筑工匠免费提供专业技能、安全知识等培训并建立管理档案。

（四）区城市管理和综合执法局

1. 指导派驻执法中队配合街镇开展违法用地、违法建（构）筑物日常巡查；对派驻执法中队（在街镇统筹调度下）行使土地管理方面法律、法规、规章规定的违法占用集体土地修建建筑物和设施及城乡规划管理方面法律、法规、规章规定的行政处罚权的工作，进行业务指导、法制审核；
2. 指导街镇制定违法建（构）筑物拆除行动方案，配合参与街镇牵头组织的拆除行动；
3. 负责对市资规局望城分局、区住建局移交或受理举报的问题依法依规及时处置。

（五）交通、水利、电力、生态环境、文物、通讯、燃气等部门（单位）按照各自职能职责，做好农村村民住宅建设的相关监督管理服务工作。

第十七条 街镇、村（社区）职能职责

（一）街镇

1. 负责对集体经济组织成员宅基地申请资格权进行审核把关；
2. 根据法律、法规授权以及区人民政府有关部门的委托，负责风貌管控、建设监管、竣工验收、档案管理、日常巡查、综合执法、“空心房”治理和宅基地退出等工作；
3. 核发乡村建设规划许可证、农村宅基地批准书；
4. 负责对辖区内违反用地、规划、质量安全的违法行为进行查处；

5. 指导和督促村(社区)做好宅基地初审、公示、巡查控违等工作。

(二) 村(社区)

村(社区)负责审查宅基地申请资格,制定村规民约,建住宅申请审查、代办、巡查控违等工作。

村民小组负责宅基地申请资格及相关事项的初审、公示,并出具初审意见。

第六章 监督管理

第十八条 农业农村、资规、住建、城管等部门分别牵头开展资格权、用地和规划、质量安全、违法建设等的监督管理工作,建立全区统一的管理制度和技术规范,指导街镇开展好日常监管工作,分头组织对全区宅基地建住宅的巡查、抽查,对发现的问题及时交办,督促落实。

第十九条 街镇、村(社区)应当建立宅基地建住宅动态巡查、农村住宅质量安全监督管理等工作制度,开展日常巡查、监督、专项检查等工作。村(社区)分网格、分片区开展常规巡查,街镇联村干部包片负责开展动态巡查、专项检查。村(社区)对巡查发现的违法建设行为应采取有力措施制止,并及时报告街镇。街镇对发现的违法违规行为进行调查取证、及时整改、立案查处。

第七章 附 则

第二十条 本办法自发布之日起施行，试行1年。本办法在实施过程中如与上位法律、政策相冲突，以上位法律、政策为准。

第二十一条 本办法由长沙市望城区农业农村局负责具体解释工作。