

凤县人民政府办公室文件

凤政办发〔2021〕42号

凤县人民政府办公室 关于印发凤县农房建设审批管理规定（试行）等 三个规定的通知

各镇人民政府，县政府各工作部门、各直属机构：

经县政府同意，现将《凤县农房建设审批管理规定（试行）》《凤县临时建筑建设管理规定（试行）》《凤县建筑物外立面规划管理规定（试行）》三个试行规定印发你们，请认真贯彻执行。

凤县人民政府办公室

2021年12月14日

凤县农房建设审批管理规定（试行）

为进一步加强我县农房建设管理，规范审批程序，保证依法依规建设，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《陕西省乡村规划建设条例》《陕西省农业农村厅陕西省自然资源厅关于进一步规范农村宅基地审批管理的通知》（陕农发〔2021〕5号）等法律法规，制定如下规定。

一、审批范围

（一）全县范围内农房建设(包括新建、扩建、改建)应依法申请办理《乡村建设规划许可证》《农村宅基地批准书》等手续。

（二）农村宅基地要严格落实“一户一宅”法律规定，村集体经济成员符合下列条件之一的，可以以户为单位申请农村宅基地进行农房建设。

- 1.符合有关法律规定，因子女结婚等原因确需分户，而现有的宅基地面积低于标准的;
- 2.因发生或为防御自然灾害、新农村建设、规划调整需要搬迁的;
- 3.因国家建设、公共设施和公共事业建设占用原宅基地，按规定应予宅基地安置的;
- 4.符合政策规定迁入村集体经济组织落户为正式成员且在原籍没有宅基地的;
- 5.符合法律法规规定的其他情形。

(三) 有下列情形之一的，农房建设一律不予受理审批。

- 1.私自转让、出租、抵押、出售房屋的；
- 2.按镇总体规划和村庄建设规划，应拆除而没有拆除的；
- 3.不服从国家和村镇规划建设需要的；
- 4.一户多宅的。

二、职责分工

(一) 县农业农村局负责农村宅基地改革和管理工作，建立健全宅基地分配、使用、审批、流转、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，及时将农村宅基地新增用地需求通报县自然资源局；参与编制国土空间规划和村庄规划。

(二) 县自然资源局负责编制国土空间规划、制定土地利用计划和审核规划许可等工作，在国土空间规划中统筹安排宅基地用地规模和布局，满足合理宅基地需求，依法办理农用地转用审批和建房规划许可等相关手续，依法办理农民住宅的不动产确权登记。

(三) 县住房和城乡建设局负责组织编制和推广农村住宅图集，加强乡村建筑风貌引导，组织开展农村建筑工匠培训，指导做好农房建设质量安全等工作。

(四) 镇政府是农村宅基地审批和农房建设管理的责任主体，履行属地管理责任，负责做好农村宅基地审批和农房建设规划许

可的相关工作。

(五) 村委会负责承担宅基地和农房建设村级审核责任，确保宅基地分配使用公开、公平、公正。

三、审批流程

(一) 农户申请

符合农村宅基地申请条件的农户，以户为单位向所在村委会提出宅基地用地和建房书面申请。申请应说明申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层数和面积、外观风貌等内容。

农户需提交的申请资料清单：《凤县农村宅基地和建房（规划许可）申请表》（附件 1）、《凤县农村宅基地使用承诺书》（附件 2）、申请人家庭成员户口簿复印件（审核原件）、农房设计图。

(二) 受理审核

村委会收到农户申请后，应当在 7 个工作日内完成审核工作，重点审核提交的材料是否真实有效、拟用地建房是否符合村庄规划、是否征求了用地建房相邻权利人意见、外观风貌是否符合相关要求等；经审核及村民代表会议讨论通过后，在本村村委会公开栏进行公示，公示后无异议或异议不成立的，由村委会签署意见，报送镇政府。

村委会需报送的资料清单：农户提交的申请材料、用地建房相邻权利人征求意见材料、村委会会议记录、村委会张榜公示材料。

(三) 审查审批

镇政府负责建立本镇农业农村、自然资源、城乡建设等机构联审联办的审批机制，由负责农业农村工作的机构牵头受理，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）申请及外观风貌等是否经过村委会审核公示；负责自然资源工作的机构审查用地建房是否符合国土空间规划、用途管制要求，是否涉及占用农用地；负责城乡建设工作的机构审查农房建设图纸是否规范，设计的建筑风格、功能布局、抗震设防等是否符合要求。

涉及林业、水利、电力等内容的，由负责农业农村工作的机构征求相关部门意见，必要时可联合实地勘察，并综合各方面意见后，提出审批建议，报镇政府审批。

镇政府根据审查结果及审批建议，应当在7个工作日内完成农户宅基地和建房申请的审批，符合要求的，签批《凤县农村宅基地用地和建房（规划许可）审批表》（附件3），核发《乡村建设规划许可证》（附件4）、《凤县农村宅基地批准书》（附件5），并将审批结果在申请人所在村范围内进行公布。不符合要求的书面通知申请人，并说明理由。

（四）开工定位

经批准用地建房的农户，应当在开工前报告镇村，由镇村联合到现场进行开工查验和实地丈量，核实一致后方可开工建设。

（五）施工建设

建房农户可委托有资质的设计人员进行设计并出具施工图，

或选用县住建局提供的《凤县农房建设设计图集》作为住房设计方案。

农房建设应选择经过培训的建筑工匠或具备资质的施工单位，并签订施工合同，约定质量和安全责任；施工单位（工匠）应严格按照施工图纸、施工技术标准和操作规程施工；施工使用的建筑材料、建筑构（配）件和设备应符合相关规定标准；镇村两级应明确农房建设质量安全监管人员，在地基基础、抗震措施和关键主体结构施工过程中及时到现场指导和检查，形成检查记录，发现影响房屋质量安全的问题要立即责令改正。

（六）竣工验收

农户建房完工后向镇村申请验收，镇村两级实地检查农户是否按照批准面积、四至边界等要求使用宅基地，是否按照批准面积和规划要求建设住房，并出具《凤县农村宅基地和建房（规划许可及竣工）验收意见表》（附件6）。

四、审批监管

（一）各镇负责本镇辖区内的农房建设审批管理工作，全面落实事前、事中、事后全过程监管，严格落实秦岭生态环境保护相关规定。

（二）各镇负责建立本镇宅基地用地建房审批管理台账，归档留存相关资料。每季度末将审批情况报县农业农村局、自然资源局、住房和城乡建设局备案。

（三）对违反审批程序和不按审批结果进行农房建设的行为，

根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》
《陕西省乡村规划建设条例》等规定，依法予以查处。

- 附件：1.凤县农村宅基地和建房（规划许可）申请表
2.凤县农村宅基地使用承诺书
3.凤县农村宅基地和建房（规划许可）审批表
4.中华人民共和国乡村建设规划许可证
5.凤县农村宅基地批准书
6.凤县农村宅基地和建房（规划许可及竣工）验收意见表

附件 1

凤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		
现宅基地及住房情况	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							
是否有住房建设设计图: 1.是 2.否				是否采用住建部门提供的图集: 1.是 2.否				
申请理由	<p style="text-align: right;">申请人: _____ 年 月 日</p>							
村民小组意见	<p style="text-align: right;">负责人: _____ 年 月 日</p>							
村委员会意见	<p style="text-align: right;">(盖章) 负责人: _____ 年 月 日</p>							

说明：住房外观风貌等设计图作为附图，与申请表一并报送。

附件 2

凤县农村宅基地使用承诺书

本人因（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），申请在_____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.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，按照设计图施工，在批准后_____月内建成并使用；

3.新住房建设完成后应拆旧复耕的，按照规定_____日内拆除复耕旧房，原有宅基地交由村委会安排使用。如未按期履行拆旧复耕，无条件放弃原宅基地上的附属物并交由申请建房所在地政府拆除，并承担拆旧复耕相关费用。

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 3

凤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	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	建筑层数及高度	层	米	抗震设防烈度		
镇负责农业农村工作机构意见	(盖章) 负责人: _____ 年 月 日						
镇负责自然资源工作机构意见	(盖章) 负责人: _____ 年 月 日						
镇负责城乡建设工作机构意见	(盖章) 负责人: _____ 年 月 日						
镇政府审核批准意见	(盖章) 负责人: _____ 年 月 日						

宅
基
地
坐
落
平
面
位
置
图

现场踏勘人员： 年 月 日

制图人： 年 月 日

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。

附件 4

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	

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 5

凤县农村宅基地批准书

农宅字_____号

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

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 南
	西 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	
四至	东 南
	西 北
批准书有效期	自 年 月至 年 月
备注	

附图:

农宅字_____号

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、镇、乡，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 6

凤县农村宅基地和建房（规划许可及竣工）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
总建筑面积	m ²	结构类型	抗震设防 烈度
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		
是否享受住房建设补助政策：1.是 2.否	具体为哪种（未享受者不填）：		
竣工平面简图 (标注长宽及四至)	<p style="text-align: center;">经办人:</p>		

	验收项目		验收情况
住房竣工验收内容	1.是否已完成工程设计和合同约定的各项内容		
	2.承揽人对完工住房质量自查是否合格		
	3.是否有施工记录资料		
	4.建房村民和承揽人是否已经共同签署农村住房质量保修书		
	5.镇政府及相关机构责令整改的问题是否全部整改完毕		
	6.建筑风貌是否与设计图基本一致		
	7.法律、法规规定的其他验收条件完成情况		
承揽人（姓名/单位/职务）		农户意见	
签字： （或盖章） 年 月 日		签字： 年 月 日	
镇政府有关机构意见	负责农业农村工作机构意见：	负责自然资源工作机构意见：	负责城乡建设工作机构意见：
	经办人： （盖章） 年 月 日	经办人： （盖章） 年 月 日	经办人： （盖章） 年 月 日
镇政府验收意见	负责人： （盖章） 年 月 日		
备注			

凤县临时建筑建设管理规定（试行）

为进一步加强我县临时建筑建设管理，规范审批程序，保证依法依规建设，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《陕西省城镇规划区临时建设和临时用地规划管理办法》等法律法规，制定如下规定。

一、县自然资源局负责全县临时建筑建设的规划管理工作；县行政审批服务局负责办理临时建设工程规划许可审批工作。

二、在县城规划区内进行临时建筑建设的，建设单位（个人）向县行政审批服务局提出申请；在镇规划区内进行临时建筑建设的，建设单位（个人）向镇政府提出申请，由镇政府审核同意后，报县行政审批服务局。每月末县行政审批服务局将临时建筑审批情况通报县自然资源局。

三、建设单位（个人）在申请建设临时建筑时应提供以下资料。

- 1.临时建筑建设申请书；
- 2.申请单位法人证书原件及复印件、申请个人身份证原件及复印件；
- 3.临时建筑设计方案；
- 4.土地使用权属证明；
- 5.临时建筑限期拆除承诺书。

四、建设单位（个人）依法申请取得《临时建设工程规划许可证》后，方可按照批准的要求进行建设。

五、有下列情形之一的，临时建筑建设一律不予审批。

- 1.影响居民日常生活的；
- 2.影响近期建设规划或者控制性详细规划实施的；

- 3.影响景观和环境的；
- 4.占用街道两侧影响城镇交通安全的；
- 5.占用绿地、广场等公共用地的；
- 6.影响文物及风景名胜区保护的；
- 7.占压地下管网设施的；
- 8.影响消防安全的；
- 9.占用河道、沟、渠等水工程保护用地和设施的；
- 10.改变土地用途的；
- 11.其他影响市容、市貌、卫生、安全的情形。

六、核发《临时建设工程规划许可证》时，应当对临时建筑的用途、位置、建筑面积、结构形式、高度、色彩、使用期限等作出规定。

七、临时建筑的使用期限一般不超过两年；因特殊情况确需延长的，应当在使用期届满三十日前，申请办理延期手续；批准延长的期限最长不得超过一年，只能批准延期一次。

八、经依法批准进行临时建筑建设的单位和个人，应当遵守下列规定。

- 1.不得改变临时建筑用途；
- 2.不得扩大用地面积或者改变位置；
- 3.不得改变建筑物、构筑物的结构形式、高度和色彩；
- 4.不得擅自延长临时建筑使用期限。

九、经批准的临时建筑的使用期限届满，使用单位或者个人应当自行拆除临时建设、清理场地，恢复原貌。

十、因县城、镇规划实施，需要收回有效期尚未届满的临时建筑的，使用单位和个人应当在接到通知之日起十五日内，自行拆除临时建筑。

凤县建筑物外立面规划管理规定（试行）

为进一步规范建筑物外立面的规划管理，创造良好的城市景观环境，根据《中华人民共和国城乡规划法》《陕西省城市规划管理技术规定》等有关法律法规，制定如下规定。

一、县自然资源局负责城镇规划区范围内建筑物外立面的规划管理；城镇规划区范围内建筑物外立面方案由县自然资源局审查后报县规委会审核；县行政审批服务局负责办理《建设工程规划许可证》。

二、报审的方案应结合县城总体设计，以图、文形式对建筑物外立面的风格、色彩等作出详细说明。

三、施工图设计中外立面色彩须按《常用建筑色（02J503-1）》或《中国建筑色卡（GSB16-1517-2008）》准确标明；外立面渲染图应反映建筑物真实色彩。

四、报审的施工图中，建筑物风格、色彩等内容应与已批准的规划方案一致，对不符合要求的建设项目，不予办理《建设工程规划许可证》。

五、建设单位在进行外立面施工前，应在现场做试样，县自然资源局、行政审批局会同建设单位、设计单位、施工单位共同到工程现场，对建筑外立面装饰的风格、色彩等内容进行复核并签字确认，符合要求后方可进行外立面施工。

六、建设项目在实施过程中不得擅自改变建设项目的审批内容（包括建筑立面外观风格、色彩等）。因特殊情况确需改变的必须报县自然资源局审批。

七、对未按上述要求进行设计和建设的项目，根据相关法律、法规和规定由县自然资源局予以处罚。

抄送：县委办公室、人大常委会办公室、县政协办公室

凤县人民政府办公室

2021年12月14日印发

共打印 10 份