

襄汾县人民政府办公室文件

襄政办发〔2021〕8号

襄汾县人民政府办公室 关于印发《襄汾县农村宅基地审批管理实施细则（试行）》等四个实施细则的通知

各乡（镇）人民政府，开发区，县直有关单位：

《襄汾县农村宅基地审批管理实施细则（试行）》《襄汾县农村自建房规划审批管理实施细则（试行）》《襄汾县农村集体建设用地房屋建筑设计施工监理实施细则（试行）》《襄汾县农村自建房用作经营场所管理实施细则（试行）》已经县政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。同时，《襄汾县农村宅基地审批管理意见（试行）》（襄政办发〔2020〕38号）、《襄汾县农村自建房管理办法（试行）》（襄政办发〔2020〕39号）废止。

襄汾县人民政府办公室

2021年4月16日

办公室

（此件公开发布）

襄汾县农村宅基地审批管理实施细则（试行）

为加强和规范农村宅基地审批管理工作，规范农村宅基地审批程序，保护农民合法权益，推动美丽乡村建设，依据《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）《山西省农村宅基地审批管理办法》（晋政办发〔2020〕115号）等有关法律法规，结合我县实际，制定本实施细则。

第一条 我县行政区域内农村宅基地的申请、审批等，适用本实施细则。

第二条 本实施细则所称农村村民是指具有农村集体经济组织成员资格的人员；所称农村宅基地是指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。

第三条 农村宅基地审批管理严格土地用途管控，节约集约利用土地，实行一户一宅。

第四条 按照县主导、乡镇主责、村级主体的原则，建立健全农村宅基地管理机制，加强和规范农村宅基地审批管理。

第五条 农村宅基地所有权属于本农村集体经济组织成员集体所有。成员家庭依法享有申请农村宅基地的资格权。国家保护集体土地所有者的合法权益，保护宅基地使用权人的合法权益，任何组织和个人不得侵犯。

第六条 县、乡(镇)人民政府应当依法组织编制乡镇国土空间规划、村庄规划。根据农村人口数量和变化趋势、宅基地现状和使用标准等情况，为村民住宅建设用地预留空间，合理确定农村居民点的数量、布局、范围和用地规模。

第七条 农村宅基地审批，应当符合村庄规划，未编制村庄规划的应当符合乡镇国土空间规划。

第八条 村民新建住宅，应当尽量使用原有宅基地和村内空闲地。确需占用农用地的，应当依法先行办理农用地转用审批手续。不得占用永久基本农田。

第九条 自然资源部门根据农业农村部门提供的农民建房新增建设用地需求，统筹安排新增建设用地计划指标，保障村民住宅建设用地。

第十条 村民宅基地以户为单位计算，一户只能拥有一处宅基地。新申请的宅基地面积每户不超过200平方米。

第十一条 村民符合下列条件之一的，可以向所在农村集体经济组织申请使用宅基地：

1、因结婚等原因确需分户，且当前户内人均宅基地面积小于50平方米的；

2、符合政策规定迁入农村集体经济组织，落户成为正式成员且在原籍没有宅基地的；

3、现住房影响乡村建设相关规划，需要搬迁重建的；

- 4、因自然灾害损毁或者避让地质灾害搬迁的；
- 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的；
- 6、法律法规规定的其他情形。

第十二条 村民申请宅基地有下列情形之一的，不予批准：

- 1、村民出卖、出租、赠与原住宅的；
- 2、申请另址新建住房，未签订退出原有宅基地协议的；
- 3、整户户口虽已合法迁入农村集体经济组织，但原籍宅基地未退出的；
- 4、一户多宅的；
- 5、虽符合分户条件，但当前户内人均宅基地面积达到或者超过 50 平方米的；
- 6、不符合法律法规、政策规定的其他情形。

第十三条 符合申请条件的村民，以户为单位向组级农村集体经济组织提出书面申请，同时提供以下申请材料：

- 1、农村家庭户口簿复印件、户主及申请人身份证复印件；
- 2、农村宅基地和建房(规划许可)申请表；
- 3、农村宅基地使用承诺书；
- 4、选用的政府部门免费提供的通用房屋设计图纸、具备资质的设计单位设计或者审核的图纸，或者由符合条件的专业技术人员提供的图纸。

第十四条 组级农村集体经济组织收到申请后，应当在 10 日内提交本级农村集体经济组织成员（代表）会议讨论，并将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积等情况在本集体经济组织范围内公示，公示时间不少于 5 个工作日。公示无异议或者异议不成立的，由组级农村集体经济组织负责人在农村宅基地和建房（规划许可）申请表上签署意见，连同村民申请、承诺书、成员（代表）会议记录等材料一并提交村级农村集体经济组织或者村民委员会（以下简称村级组织）审查。

第十五条 村级组织应当在收到申请材料后 5 日内完成审查，重点审查材料是否真实有效，拟用地建房是否符合村庄规划，未编制村庄规划的是否符合乡镇国土空间规划，建筑层高、外观风貌等是否符合当地相关规定，是否征求了拟用地建房相邻权利人意见等。

第十六条 审查通过的，由村级组织负责人在农村宅基地和建房（规划许可）申请表上签署意见，连同申请人提交的其他相关材料一并报送乡（镇）人民政府审批。村级组织应当做好档案资料留存工作。

第十七条 未成立组级农村集体经济组织的，由村民向村民小组提出申请，依照上述程序办理。没有分设村民小组或者宅基地申请等事项已由村级组织办理的，村民直接向村级组织提出申请，经村级农村集体经济组织成员代表会议或者村民代表会议讨

论通过、村级组织范围内公示、村级组织审查后，由村级组织负责人签署意见，报送乡（镇）人民政府审批。

第十八条 乡（镇）人民政府整合经济发展办公室、社会事务办公室、规划建设办公室、综合便民服务中心等相关资源力量，建立一个窗口受理、多个机构联动的农村宅基地和建房联审联办制度，实行宅基地申请审查、批准后丈量批放、住宅建成后核查验收“三到场”。

第十九条 申请材料不完备或者不符合规定形式的，乡（镇）人民政府应当在收到申请材料后5日内，一次性告知申请人需要补正的材料和相关要求。逾期不告知的，自收到申请材料之日起即为受理。

第二十条 乡（镇）人民政府受理农村宅基地申请后，应当安排乡（镇）经济发展办公室、社会事务办公室、规划建设办公室在15日内完成实地审查。

第二十一条 经济发展办公室实地审查申请人是否符合申请条件、拟用地是否符合宅基地布局要求和面积标准、建房图纸是否符合要求、房屋结构是否符合安全标准等，综合各有关方面意见提出审查意见，并填写农村宅基地和建房（规划许可）审批表。

第二十二条 社会事务办公室实地审查宅基地申请是否经过村组公示、审查等。

第二十三条 规划建设办公室实地审查用地建房是否符合村庄规划(未编制村庄规划的审查是否符合乡镇国土空间规划)的用途管制要求,建筑是否符合本地区风貌管控要求,涉及占用农用地的是否办理了农用地转用审批手续等。

第二十四条 乡(镇)人民政府对联审结果进行审核,认为符合条件、材料完备的,应当在收到联审结果后5日内完成审批,在农村宅基地和建房(规划许可)审批表上签署意见,向申请人发放农村宅基地批准书和乡村建设规划许可证。同时,将审批情况书面报县级农业农村、自然资源和规划等部门备案。经联审不符合农村宅基地审批条件的,乡(镇)人民政府应当自作出决定之日起5日内书面答复申请人,并说明理由。

第二十五条 乡(镇)人民政府自受理农村宅基地申请之日起至作出审批决定,原则上不超过20日。

第二十六条 乡(镇)人民政府应当建立宅基地审批管理台账,有关资料归档留存。

第二十七条 经批准用地建房的村民,应当在开工前向乡(镇)人民政府申请划定宅基地用地范围。乡(镇)人民政府应当在收到申请后5日内完成开工查验,实地丈量批放宅基地,确定四至及建房位置。

第二十八条 村民建房完成后应当及时申请验收。乡(镇)人民政府应当在收到验收申请后15日内组织实地验收,检查村民

是否按照批准的面积、四至等要求使用宅基地，是否按照设计图纸、规划要求建设住房，提交的房屋竣工验收资料是否齐全等。未按批准要求使用宅基地的，由乡(镇)人民政府责令整改。属于建新退旧的，将旧宅基地在90日内退还本级农村集体经济组织，方予验收。

第二十九条 验收后，由乡(镇)人民政府出具农村宅基地和建房(规划许可)验收意见表。通过验收的村民可以向不动产登记部门申请办理不动产登记。

第三十条 乡(镇)人民政府设立由党委或者政府主要负责人任组长、相关机构人员参加的农村宅基地审批管理工作领导小组及办公室，负责宅基地审批管理日常工作。乡(镇)人民政府应当充实工作力量，安排工作经费，保障宅基地审批管理工作有序开展。

第三十一条 乡(镇)人民政府应当建立农村宅基地审批管理“五公开”制度，主动公开村庄规划(乡镇国土空间规划)、申请条件、审批程序、审批结果、投诉举报方式等信息。

第三十二条 县、乡(镇)人民政府应当建立宅基地动态巡查制度和村级宅基地协管员制度，做好日常管理、巡查工作，及时发现、制止违法违规行为。

第三十三条 乡(镇)人民政府应当及时处置涉及宅基地的未批先建、批少建多等各类违法违规行为。

第三十四条 县、乡(镇)人民政府及村级组织应当加强人民调解组织建设，负责辖区内宅基地纠纷调解工作。

第三十五条 宅基地面积超标、一户多宅、未批先建、违规审批等历史遗留问题，由县、乡(镇)人民政府按照宅基地占用时国家及地方有关法规政策，分类认定，结合农村宅基地和集体建设用地使用权确权登记颁证工作，稳妥处理，逐步调整到位。

第三十六条 本细则由县农业农村局负责解释。

第三十七条 本细则自发布之日起施行，有效期 3 年。

- 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、乡村建设规划许可证
5、农村宅基地批准书
6、农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

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				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、其它____)									
况	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 2:

农村宅基地和建房规划承诺书

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、街道）_____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，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。
4. 建筑位置选在与村庄集中连片区相邻或集中连片区内的空闲地，严禁脱离村庄集中连片区建设；
5. 建筑面积在 300 m²以内；
6. 层数为两层以下（含两层）；
7. 单层层高不超过 4.0m、两层其各层层高不超过 3.6m；
8. 建筑风格与周围建筑风貌及周边环境相协调；
9. 建筑外立面禁止大红大蓝，色彩应与通用设计图、标准设计图中的效果图协调一致。

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:

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	米	
规划办公室 意见	(盖章) 负责人: _____ 年 月 日					
社会事务 办公室意见	(盖章) 负责人: _____ 年 月 日					
经济发展办 公室意见	(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:

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:

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已经有关部门批准, 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:

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	规划建设办公室意见:	社会事务办公室意见:	经济发展办公室意见:	
	经办人: (盖章) 年 月 日	经办人: (盖章) 年 月 日	经办人: (盖章) 年 月 日	
乡(镇)人民政府验收意见	(盖章) 负责人: 年 月 日			
备注				

襄汾县农村自建房规划审批管理 实施细则(试行)

为加强农村自建房规划审批管理工作，规范乡村建设行为，依据《中华人民共和国城乡规划法》《山西省农村自建房规划管理办法（试行）》等有关法律法规规定，在村庄规划或者乡镇国土空间规划未经批准之前，结合我县实际，制定本实施细则。

第一条 我县城镇开发边界以外的农村集体建设用地上，由具有农村集体经济组织成员资格的人员，以户为单位申请在宅基地上进行新建、改建、扩建和翻建农村住房的规划管理，适用本实施细则。

第二条 规划审批要以服务农民为目标，简化程序，明确时限，提高工作效率，提高服务质量。按照“先规划、后许可、再建设”的要求，依法加强管理，规范乡村建设秩序，维护村民公共利益，保持乡村良好风貌。

第三条 在乡(镇)、村庄规划区内，进行农村自建房的，应依法申请办理乡村建设规划许可证。

第四条 县政府委托各乡镇人民政府开展实施农村自建房规划审批。新申请宅基地进行自建房规划审批的，应在发放《农村宅基地批准书》时一并核发《乡村建设规划许可证》。

第五条 农村自建房选址原则上应当避让地质灾害危险区、洪涝灾害频发区、地下采空区和地震断裂带等危险区域。

第六条 乡村建设规划许可证的核发应当依据经依法批准的

村庄规划（未编制村庄规划的应当符合乡镇国土空间规划）。位于自然保护区、风景名胜区、文物保护单位、历史文化名村、传统村落等区域的农村自建房，还须符合相关专项规划。

第七条 不得在规划确定的建设用地范围以外作出乡村建设规划许可。

第八条 乡村建设规划许可的内容包括对建筑位置、面积、层数、层高、建筑风格、外观色彩等的要求。

1、建筑位置：应选在与村庄集中连片区相邻或集中连片区内的空闲地，严禁脱离村庄集中连片区建设；

2、建筑面积：300 m²以内；

3、层数：两层以下（含两层）；

4、层高：单层层高不应超过4.0m、两层其各层层高不应超过3.6m；

5、建筑风格：应与周围建筑风貌及周边环境相协调；

6、外观色彩：建筑外立面禁止大红大蓝，色彩应与通用设计图、标准设计图中的效果图协调一致。

第九条 对原有合法来源宅基地上村民住房改建、扩建和翻建的规划审批，依据国家及我省“放管服效”改革精神，落实承诺制改革要求，实行申报承诺制，承诺内容应与本细则第八条要求一致。

村庄规划或者乡镇国土空间规划未经批准的，暂不实施规划审批，可按照本细则第八条具体要求进行建房。

第十条 各乡（镇）人民政府应根据实际情况，加强对建设

活动较多、位于城郊及公路沿线、需要加强保护的乡村地区的乡村建设规划许可管理。

第十一条 进行农村自建房的，村民应向乡（镇）人民政府提出乡村建设规划许可的书面申请，申请材料应包括：

1. 家庭户口簿复印件和户主及申请人身份证复印件；
2. 农村宅基地和建房（规划许可）申请表；
3. 农村宅基地使用承诺书；
4. 宅基地四至图及房屋设计方案或简要设计说明；
5. 拟建房相邻权利人的意见；
6. 其他应当提供的材料。

第十二条 乡（镇）人民政府应对村民自建房做好规划设计要求咨询服务，并提供通用设计图、标准设计图供选用。

第十三条 规划审批重点审查申报材料是否真实有效，拟建房建筑位置、面积、层数、层高等是否符合村庄规划，是否征求了拟建房相邻权利人意见，是否与生产、储存、经营易燃易爆危险品的场所保持安全距离等。

第十四条 乡（镇）人民政府建立一个窗口受理、多个部门联动的农村自建房规划审批联审联办制度，实行平台资料推送，实现实时信息共享，实施申请审查、批准后丈量批放、建成后核查验收“三到场”。

第十五条 乡（镇）人民政府和村民委员会应当建立农村自建房规划审批事项公开制度，将村庄规划或者乡镇国土空间规划、申请条件、审批程序、审批结果、承诺事项、投诉举报方式在政

府信息公开平台、公开栏等场所进行主动公开。

第十六条 乡（镇）人民政府受理乡村建设规划许可申请后，对符合法定条件、标准的，应依法作出准与许可的书面决定，并向申请人核发乡村建设规划许可证。对不符合法定条件、标准的，应依法作出不予许可的书面决定，并说明理由。

第十七条 村民自建房竣工后，应当及时向乡（镇）人民政府申请验收。

村民自建房竣工后规划验收的重点有以下几项：

- 1、是否办理乡村建设规划许可证；
- 2、房屋用途是否与规划许可相符；
- 3、建筑位置、面积、层数、层高等是否在规划许可范围以内。

以上内容有一项不合格，规划认可为不合格，对于验收不合格的，由乡（镇）人民政府向申请人提出书面意见，限时责令整改。

第十八条 乡（镇）人民政府应当加强对农村自建房活动的事中事后监督管理，及时发现并处置涉及农村自建房的各类违法违规建设行为。对未取得规划许可和未按规划许可要求建设的，不予办理房屋不动产权登记证。

第十九条 乡（镇）人民政府要增强责任感和紧迫感，将农村自建房规划审批管理工作列入村镇建设的重要内容。加大对乡村规划管理人员的业务指导和培训力度。要通过各种形式宣传普及乡村建设规划许可工作，发挥乡镇人民政府和村民自治组织的

作用，提高村民遵守规划的意识。

第二十条 对在农村自建房规划审批管理过程中工作不力、玩忽职守、未按规定受理申请、核发乡村建设规划许可证的，将依法追究有关责任人员的责任。

第二十一条 村民委员会统一组织在农村集体建设用地上进行集中建房的规划审批，由村民委员会提出申请参照本细则执行。

第二十二条 本细则由县自然资源局负责解释。

第二十三条 本细则自发布之日起实施，有效期三年。

- 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、乡村建设规划许可证
5、农村宅基地和建房验收意见表

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		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	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 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 2:

农村宅基地和建房规划承诺书

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、街道）_____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，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。

4. 建筑位置选在与村庄集中连片区相邻或集中连片区内的空闲地，严禁脱离村庄集中连片区建设；

5. 建筑面积在 300 m²以内；

6. 层数为两层以下（含两层）；

7. 单层层高不超过 4.0m、两层其各层层高不超过 3.6m；

8. 建筑风格与周围建筑风貌及周边环境相协调；

9. 建筑外立面禁止大红大蓝，色彩应与通用设计图、标准设计图中的效果图协调一致。

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:

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	米	
规划办公室 意见	(盖章) 负责人：_____ 年 月 日					
社会事务 办公室意见	(盖章) 负责人：_____ 年 月 日					
经济发展办 公室意见	(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:

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《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:

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	规划建设办公室意见:	社会事务办公室意见:	经济发展办公室意见:
	经办人: (盖章) 年 月 日	经办人: (盖章) 年 月 日	经办人: (盖章) 年 月 日
乡(镇)人民政府验收意见	(盖章) 负责人: 年 月 日		
备注			

襄汾县农村集体建设用地房屋建筑设计 施工监理实施细则（试行）

第一章 总则

第一条 为规范农村集体建设用地上的房屋建筑管理，切实提高农村房屋质量，根据《山西省农村集体用地房屋建筑设计施工监理管理服务办法》《临汾市农村自建房屋质量管理办法》和省住建厅《农村宅基地自建住房技术指南（标准）》等法律法规规定及有关房屋建筑标准和规范，结合我县实际，制定本实施细则。

第二条 本县行政区域内，在农村集体建设用地上，依法依规取得用地审批和乡村建设规划许可手续的房屋建筑活动及管理服务，应当遵守本实施细则。

第三条 本实施细则中，农村房屋建筑分两类：

（一）农村自建低层房屋。指建筑面积 300 平方米以内、两层以下（含两层）、跨度小于 6 米的，农民自建自住或者村集体建设用于办公室、警务室、卫生室、便民服务点、农产品加工作坊的房屋建筑（以下简称 I 类房屋）；

（二）农村其他房屋。指前款规定之外的其他农村房屋建筑（以下简称 II 类房屋）。

第四条 农村自建房屋建筑活动应当遵循户主负责、属地监管、行业指导、便民利民的原则。

第五条 农村集体建设用地上的房屋建筑活动必须执行省、市、县制定的农村自建房屋建设相关标准、规范和操作流程，确保工程质量和安全。

第二章 职责划分

第六条 县住建局负责指导本行政区域内农村房屋建设工作，完善相关制度。

- (一) 负责拟定 I 类房屋开工登记表；
- (二) 负责拟定 I 类房屋竣工验收表；
- (三) 负责拟定 I 类房屋建房合同示范文本；
- (四) 负责制定 I 类房屋竣工验收管理办法；
- (五) 负责制定农村建筑工匠培训考核制度；负责制定农村建筑工匠信用管理制度。。

县住建局负责指导农村 I 类房屋建设工作，对农村 II 类房屋实施监督管理、提供技术服务，对从业人员进行培训和信用管理；按照县域整体布局，通过政府购买服务的方式，与有资质的监理单位签订监理服务协议，对农村房屋建设活动提供监理服务和技术服务。

第七条 其他有关部门按照各自职责，负责农村房屋建设的相关管理工作。

县农业农村局负责本行政区域内农村自建房屋宅基地审批管理工作的指导和监督、负责违法用地查处，闲置宅基地和闲置

农房利用工作；

县市场监管局负责本行政区域内农村建筑材料生产、流通领域产品质量监管。

第八条 乡镇人民政府负责管辖区域内农村房屋的全面管理和服务工作。对农村 I 类房屋建设进行监督管理和服务，对农村 II 类房屋建筑活动进行现场管理和日常巡查。成立乡镇人民政府规划建设办公室，由乡镇人民政府规划建设办公室具体实施农村房屋建设相关管理和服务工作。

（一）乡镇人民政府规划建设办公室负责农村 I 类房屋建筑活动进行管理，做好开工登记、竣工验收建档，实行“一户一档”管理，对施工过程实施监督管理并提供技术服务；

（二）乡镇负责本行政区域内农村自建房屋《乡村建设规划许可证》的核发工作；

（三）乡镇人民政府规划建设办公室对农村 I 类房屋建筑活动建立巡查制度，开展日常巡查，对发现的违法违规行为和安全隐患进行处理；

（四）乡镇人民政府规划建设办公室对农村 II 类房屋负日常巡查和现场管理责任，对宅基地审批、规划许可、建筑材料供应、建筑施工过程等进行巡查管理，发现问题及时劝阻，并向县住建局报告，根据调查结果，及时移交有关县直职能部门，由各相关职能部门根据职责分工处理。

第九条 村民委员会在乡镇人民政府规划建设办公室指导下

做好农村房屋建设工作。

(一) 村民委员会负责将农村房屋质量管理纳入村规民约；

(二) 村民委员会协助村民(建房人)办理农村房屋建设有关手续；

(三) 村民委员会协助乡镇人民政府做好农村自建房屋审批登记、巡查检查、服务保障等工作；

(四) 村民委员会对农村房屋建设中的违法行为及时劝阻，并向乡镇人民政府规划建设办公室报告。

第十条 建房人是农村 I 类房屋建筑活动的实施主体，对房屋建设和使用负首要责任。

(一) 建房人必须选择符合要求的设计图、施工方和监理方，开工一个月前报乡镇人民政府规划建设办公室登记；

(二) 建房人在完成竣工验收后一个月内，将验收信息报乡镇人民政府规划建设办公室存档；

(三) 建房人应当自觉接受乡镇人民政府和村民委员会的监督管理。

第十一条 农村 I 类房屋设计、施工、监理、材料供应单位(个人)等参建各方依法承担相应的农村房屋建设安全、质量等责任，并对所承揽的工程质量终身负责。

第十二条 监理服务单位负责对农村 I 类房屋建筑施工过程进行全程监督管理和技术服务。

第三章 建房程序

第十三条 建房人提出宅基地申请，村民委员会签署意见后，报乡镇人民政府审批。

第十四条 建房人选用通用图册设计图或委托有资质的单位（符合要求的从业人员）编制的设计图，报乡镇人民政府规划建设办公室登记，并核发《乡村建设规划许可证》。

第十五条 建房人填写《农村自建低层房屋开工登记表》申请开工，由乡镇人民政府规划建设办公室确认宅基地手续、规划许可证、建房图纸和建房合同资料等前置手续，具备开工条件后，通知监理服务单位介入，开展质量安全监理服务和技术服务。

第十六条 建房人按照设计图要求、施工合同等约定，完成建设后，提交相关建房合格资料并组织设计、施工、监理等参建各方进行竣工验收，根据竣工验收管理办法验收合格后，签署《农村自建低层房屋竣工验收登记表》报乡镇人民政府规划建设办公室存档。

第十七条 建房人应当从下列图纸中选用设计图：

- （一）通用图册内的设计图；
- （二）由符合要求的从业人员修改后的通用设计图或绘制的设计图；
- （三）有资质的单位编制的设计图。

第十八条 建房人在农村 I 类房屋项目开工前，必须确定设

计图，与施工方、监理方签订书面合同，填写《农村自建低层房屋开工登记表》。

施工单位必须按照建房人提供的设计图、国家规定的施工技术标准 and 操作规范和程序施工。

施工单位完成设计图要求、施工合同约定的施工内容后，建房人必须组织设计、施工、监理等参建各方进行竣工验收。验收合格后，建房人应当填写《农村自建低层房屋竣工验收表》。

第十九条 符合下列条件之一的单位，可以在本县行政区域内承揽农村 I 类房屋建筑的设计、施工、监理项目：

(一) 有资质的建筑设计、施工、监理单位；

(二) 依法成立的农房建设专业合作社、农房建设公司、农房建设监理公司、建设类劳务公司等；

符合下列条件之一的个人，可以在本县行政区域内承揽农村 I 类房屋建筑的设计、监理项目：

(一) 住房和城乡建设领域具有行业执业资格的注册师或者具有建设工程专业中级以上职称的技术人员；

(二) 经培训合格的农村建筑工匠。

第二十条 符合从业条件的单位或者个人采用多种形式承揽农村 I 类房屋项目，可以单独承揽设计、施工、监理单项业务，也可以灵活采用“设计、施工”+监理，“设计、监理”+施工方式同时承揽多项业务。

第二十一条 农村 I 类房屋改建、扩建、翻建项目，按新建项目履行建房程序。

农村房屋建筑确需改变使用用途的，房屋所有权人应当对房屋质量安全是否符合用途改变后的要求进行技术鉴定，报乡镇人民政府规划建设办公室审核后，依法提出申请并经相关职能部门审核办理。

第四章 监督管理

第二十二条 农村 I 类房屋参建方（建房人、设计方、施工方、监理方）须服从乡镇人民政府规划建设管理办公室统一管理。

第二十三条 农村 I 类房屋建设活动有下列行为之一的，由乡镇人民政府责令停工，限期整改：

（一）由不符合从业条件的单位或者个人承接农村自建低层房屋设计、施工、监理业务的；

（二）未按设计图纸施工或者擅自变更设计图的；

（三）未按工程建设有关标准、规范、操作规程实施农村自建低层房屋设计、施工、监理活动的；

（四）偷工减料或者使用不合格建筑材料的；

（五）不接受监督管理或者对发现的安全隐患不及时整改的；

（六）未依照本办法规定竣工验收的。

第二十四条 乡镇人民政府规划建设办公室对发现的违法违规行为和安全隐患，按下列方式处理：

(一)对违反设计施工监理有关法律法规的行为,涉及农村 I 类房屋的,遵循属地管理的原则,由乡镇人民政府处置;涉及到农村 II 类房屋的,由乡镇人民政府负责现场巡查,报住建局处置。

(二)对擅自变更房屋用途的行为,应当立即制止并报相关职能部门处置。

(三)对房屋存在一般安全隐患的,应当指导房屋使用人修缮;对房屋存在重大安全隐患的,应当立即停止房屋使用并采取相应措施。

第二十五条 县住建局与乡镇人民政府工作人员有下列行为之一的,由有权机关对负有直接责任的主管人员和其他直接责任人员依法依规给予处分:

(一)对符合条件的建房人开工、竣工资料拒不受理,或者未按规定进行开工登记、竣工资料建档的;

(二)未按规定向建房人提供管理或者技术服务,造成重大质量安全事故、财产损失的;

(三)未按规定履行监督管理或者日常巡查责任,造成重大质量安全事故、财产损失的;

(四)其他滥用职权、玩忽职守、违反廉政规定的行为。

第二十六条 建房人有下列行为之一的,由乡镇人民政府予以批评教育,责令限期改正:

(一)未按规定进行开工登记,擅自开展农村 I 类房屋建筑活动的;

(二)未按规定组织农村 I 类房屋竣工验收,或者未经竣工验收合格将农村 I 类房屋投入使用的;

(三)未按规定进行技术鉴定,擅自改变 I 类房屋使用用途的。

第二十七条 监理单位有下列行为之一的,由乡镇人民政府报县住建局,经县住建局确认后给予处置,并限期改正:

(一)监理单位不服从乡镇人民政府管理的;

(二)监理服务不到位造成质量安全事故的,根据相关法律法规予以处罚,情节严重者,涉嫌犯罪的,移交司法机关。

第五章 服务管理

第二十八条 县住建局应当因地制宜,编制农村 I 类房屋设计通用图册,注重体现乡村建筑风格和风貌特色,免费供建房人选用。

第二十九条 县住建局应当对农村建筑工匠(砌筑工、混凝土工、钢筋工、架子工、木工)进行培训考核和信用管理,发放培训合格证书,建立农村建筑工匠名录,统一向社会公布,并将工匠信息录入山西省智慧建筑管理服务信息平台。

第三十条 县住建局应当督促乡镇人民政府组织开展农村 I 类房屋建设技术与质量的普及宣传,乡镇人民政府应通过会议培训、宣传标语、微信公众号宣传等方式,提高村民依法建房意识。

第三十一条 县住建局应当联合相关社会团体开展下乡服

务，抽调相关建筑专家和技术骨干参与农房设计和建设的实施指导，提升农房安全性和建筑品质。

第三十二条 县住建局鼓励培训合格的农村建筑工匠从业人员依照有关法律法规规定，成立农房建设专业合作社、农房建设公司、农房建设监理公司等，承揽农村自建 I 类房屋建设项目。

第六章 附 则

第三十三条 县人民政府可以对依法成立的农房建设专业合作社、农房建设公司、农房建设监理公司、建设类劳务公司、房屋建筑企业设立的农房建设分公司等，按照有关财税减免等政策给予扶持。

第三十四条 农村 II 类房屋建筑活动必须严格执行工程建设项目基本建设程序，参照城市工程建设项目基本程序，落实建筑许可、工程发包与承包、工程监理、安全生产、工程质量、竣工验收等监督管理要求。

第三十五条 本实施细则由县住建局负责解释，法律法规已有法律责任规定的，从其规定。

第三十六条 本实施细则自发布之日起施行，有效期 3 年。

- 附件：1、农村自建低层房屋开工登记表
2、农村自建低层房屋竣工登记表
3、农村自建低层房屋建设流程

附件 1:

农村自建低层房屋开工登记表

襄汾县_____乡（镇）_____村

建房人 (单位)信息	姓名 (名称)	身份证 (法人代码)	联系电话
	住址		
拟建房屋信息	建筑面积 (m ²)	层数	结构类型
设计图	选用方式: <input type="checkbox"/> 通用图集内的设计图 <input type="checkbox"/> 由符合从业许可证要求的人员修改后的通用设计图 <input type="checkbox"/> 由符合从业许可要求的人员绘制的设计图 <input type="checkbox"/> 由有资质的单位编制的设计施工图纸 (未选用通用设计图的, 应当将设计图附后)		
	制图人姓名 或单位名称	制图人证件号 或单位公章	
施工方	施工单位名称	施工单位公章	
监理方	监理人姓名 或单位名称	监理人证件号 或单位公章	
乡（镇）人民 政府意见	经办人:	负责人:	(盖章) 年 月 日

附件 2:

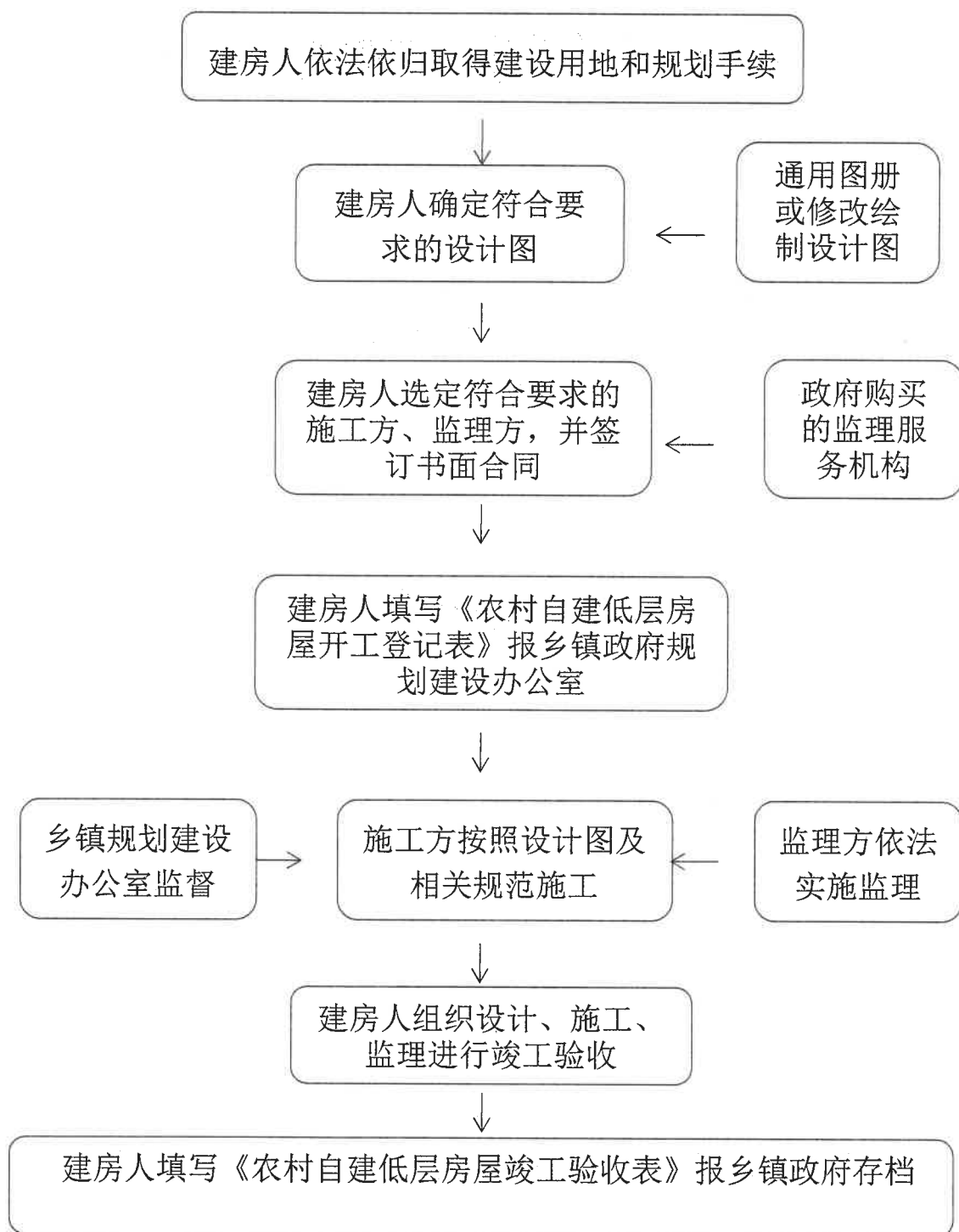
农村自建房低层房屋竣工验收表

襄汾县_____乡(镇)_____村

建房人 (单位)信息	姓名 (名称)		身份证 (法人代码)		联系电话	
	住址					
房屋建设信息	建筑面积 (m ²)		层数		结构类型	
	开工日期		竣工日期		备注	
工程内容						
验收记录						
验收结论						
参加验收的 单位和人员	建房人	设计方	监理方	施工方		
	(签字盖章)	(签字盖章)	(签字盖章)	(签字盖章)		
	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日		

附件 3:

农村自建低层房屋建设流程图



襄汾县农村自建房用作经营场所 管理实施细则（试行）

为认真贯彻落实《山西省人民政府办公厅关于印发山西省农村自建房用作经营场所管理办法（试行）》（晋政办发〔2020〕116号）《临汾市农村自建房屋质量管理办法》精神，结合我县实际，制定如下实施细则。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，按照省委、省政府“四为四高两同步”的总体思路和要求，紧紧围绕推动我县营商环境进入全省前列目标，盘活农村闲置土地资源，激发市场主体活力，促进乡村振兴建设。

二、基本原则

（一）鼓励农村自建房用作经营场所。按照省、市“放管服效”改革要求，依据《山西省市场主体住所（经营场所）登记管理办法》（晋政发〔2017〕42号）有关规定，充分释放场地资源。在农村宅基地上建造的自建房用于开展盈利性经营活动，适用本实施细则。鼓励农村集体经济组织和村民利用闲置宅基地和闲置住宅，通过自主经营、合作经营、委托经营等方式，依法依规开展经营活动，进一步激发市场活力和社会创造力。

（二）强化对农村自建房用作经营场所管理。县人民政府将加强农村自建房用作经营场所的管理纳入社会综合治理范畴，建

立住房城乡建设、应急管理、公安机关等多部门参与，县乡村三级联动配合，社会共治的预警、监管、查处工作机制。

（三）构建利民便民运行机制。相关部门要按照国家及省、市“放管服效”改革要求实行宽进严管，制定农村自建房用作经营场所的具体办事流程，切实优化审批服务，降低办事成本，确保政策落地。所在行业领域法律法规对经营场所有明确规定的，从其规定。

三、规范管理

（一）未通过竣工验收的农村自建房不得用于从事经营活动。禁止将非法建筑、不符合安全性能要求的房屋用于经营活动。

（二）任何单位和个人利用农村自建房从事违法经营活动的，由查处部门记入信用记录，并依据相关法律、法规、规定予以公示。

四、工作流程

（一）登记准入。农村自建房用作经营场所的，由申请人向具有审批权限的行政审批部门（市场主体登记部门）提出申请，实行申报承诺制。申请人应当书面承诺该经营场所符合有关规定要求，在方位示意图中标明经营区域和面积等经营场所信息，并对承诺的真实性、合法性、完整性负责，承担经营场所安全主体责任和承诺失实的法律责任。

所在行业领域法律法规对经营场所有明确的规定的，从其规定。

（二）推送核查。行政审批部门（市场主体登记部门）应将

农村自建房用作经营场所的市场主体基本信息和经营场所信息，通过信息共享平台、邮箱等方式推送至经营场所所在地乡（镇）人民政府，由乡（镇）人民政府负责组织对自建房进行核查和处置。

（三）结果反馈。乡（镇）人民政府经核查不符合相关要求或与承诺不符的，应当及时制止经营活动，并报告市场监督管理部门和行业主管部门。市场监督管理部门和行业主管部门收到乡（镇）人民政府的报告后，应当在3个工作日内通知市场主体，责令其限期到行政审批部门（市场主体登记部门）变更经营场所。市场主体逾期未变更的，依法依规处理。

五、职责分工

（一）行政审批部门（市场主体登记部门）负责制定农村自建房用作经营场所承诺书示范文本和方位示意图。负责农村自建房用作经营场所的登记以及市场主体登记信息的推送和公示。

（二）市场监督管理部门负责对生产和流通领域的建筑和装饰装修材料产品质量进行监督管理，查处生产和销售不符合质量标准要求的违法违规产品。加大对市场主体的监管，并对违反《山西省农村自建房用作经营场所管理办法》的市场主体依法处置。

（三）住房城乡建设管理部门负责对农村自建低层房屋建设工作进行指导，对农村其他房屋建筑活动进行监管。

（四）应急管理部门负责农村自建房用于经营场所的安全生产综合监督管理。

(五)各行业主管部门依据各自职责做好农村自建房用于经营场所的监督管理。

(六)乡(镇)人民政府负责对农村自建房用作经营场所的现场核查和处置。对农村其他房屋建筑活动进行现场管理和日常巡查。对行政审批部门(市场主体登记部门)推送的用作经营场所的农村自建房进行现场核查,并及时向市场监督管理部门和行业主管部门反馈核查结果。

(七)村民委员会应当在乡(镇)人民政府指导下,负责开展农村自建房用作经营场所的政策宣传教育、安全隐患排查工作。对排查发现的安全隐患,应当及时采取相应措施,并报告乡(镇)人民政府。

六、工作要求

各乡(镇)人民政府、社区管理委员会、襄汾经济开发区管委会和相关部门要按照职责分工,密切配合,提高工作效率,形成工作合力,做好《襄汾县农村自建房用作经营场所管理实施细则(试行)》的贯彻落实工作。

- 附件: 1.襄汾县住所(经营场所)信息申报承诺表
2.襄汾县住所(经营场所)方位示意图
3.襄汾县农村自建房用作经营场所备案表
4.农村自建房用作经营场所办理流程图

附件 1:

住所（经营场所）信息申报承诺表

基本信息	
市场主体名称	
住所（经营场所）	_____县（市/区）_____乡（镇/街道）_____村（小区）_____号
房屋权利人	名称
	联系电话
房屋使用权取得方式	<input type="checkbox"/> 市场主体自有 <input type="checkbox"/> 向房屋权利人（ <input type="checkbox"/> 租赁 <input type="checkbox"/> 借用） <input type="checkbox"/> 转租赁，并已征得房屋权利人的同意 <input type="checkbox"/> 转借用，并已征得房屋权利人的同意
房屋用途	<input type="checkbox"/> 工业或商用 <input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 其他
农村自建房	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 农村宅基地上建造的自建房 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 通过竣工验收 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 合法建筑 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 符合安全性能要求
申请人承诺	
<p>申请人郑重承诺：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 已取得申报住所（经营场所）的合法使用权，并对其真实性、合法性、安全性负责，承担因填报虚假信息导致的一切法律后果。2. 对于住所（经营场所）依法应当经规划、住房城乡建设、国土资源、房屋管理、公安、环保、文化、卫生生计、安监、城管等有关部门审批后方可开展经营活动的，开展经营活动前已依法办结相关审批。3. 自觉接受登记机关对住所（经营场所）登记情况的监督管理，及时办理住所（经营场所）变更登记或备案手续。4. 自觉接受相关监管部门监督管理，承担因利用非法建筑、危险建筑、擅自改变房屋用途等从事生产经营活动而导致的一切法律后果。5. 自觉接受所在乡（镇）人民政府对自建房的核查，经核查不符合相关要求的，必须停止经营，及时变更经营场所。6. 申报的住所（经营场所）属住宅改变为经营性用房的，不得违背法律、法规及管理规约，已征得有利害关系业主的同意。	
申请人（签字或盖章）： 年 月 日	

附件 2:

方位示意图

市场主体名称			
住所(经营场所)	_____市_____县(市/区)_____乡(镇/街道)_____村(小 区)_____号		
经营区域		经营面积	平米
<p>北 ↑ ↓ 南</p>			

附件 3:

襄汾县农村自建房用作经营场所备案表

_____ (单位):

该农村自建房屋(姓名_____,身份证号码_____,
联系电话_____,位于_____乡(镇)、_____村、
_____方位),用作_____ (经营活
动)。符合《山西省农村自建房用作经营场所管理办法(试行)》、
《临汾市农村自建房屋质量管理办法》之规定,已通过竣工验收
或经质量安全性能鉴定,属合法建筑,予以备案。

_____乡(镇)政府
(签署意见并加盖公章)

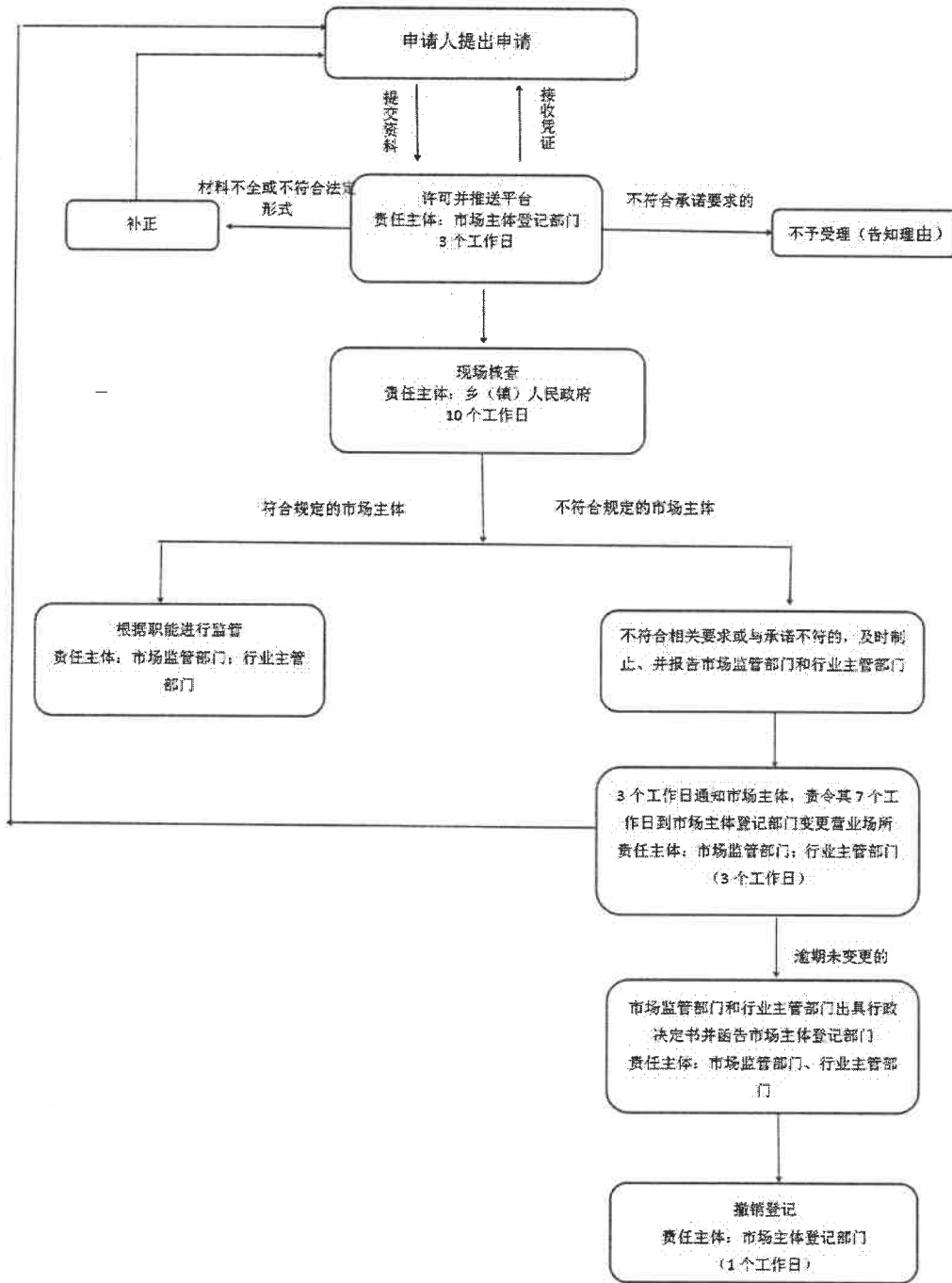
年 月 日

_____村委会
(签署意见并加盖公章)

年 月 日

附件 4:

农村自建房用作经营场所办理流程



抄送：县委办公室，人大常委会办公室，县政协办公室，县法院，
县检察院，人民团体，新闻单位。

襄汾县人民政府办公室

2021年4月16日印发

校对：高永平（襄汾县住建局）

共印80份
