北京市怀柔区农业农村局

关于明确农村宅基地及村民建房审批手续补办流程的通知

各镇乡人民政府：

为进一步规范农村宅基地及村民建房审批管理有关工作，妥善化解历史遗留问题，切实维护农村村民和村集体经济组织合法权益，根据《北京市怀柔区农村宅基地及村民建房管理办法（试行）》（怀政发〔2021〕9号，以下简称“《管理办法》”）、《关于进一步加强和规范农村宅基地及建房审批管理的通知》（怀农发〔2021〕9号，以下简称“《规范通知》”）等文件精神及有关规定，现就明确农村宅基地及村民建房审批手续补办流程有关事项，通知如下：

一、适用对象、范围和条件

（一）适用对象

补办手续的申请主体应是具有本集体经济组织成员资格的村民（以下简称“农村村民”）。

（二）适用范围

农村村民拟申请补办审批管理手续（以下简称“补办手续”）的农村村民住宅。

（三）补办条件

补办手续的农村村民住宅，应符合《管理办法》关于房屋层数和高度、面积标准、村庄规划和用途管制的有关要求。不得占用永久基本农田；涉及占用农用地的，应当依法办理农用地转为建设用地审批手续。

补办手续的农村村民住宅，经专业房屋安全评估机构鉴定，属于 A、B级别的可以补办，达到C、D级别的不得补办。

补办手续的农村村民住宅，应权属合法、界址清晰无任何纠纷且符合“一户一宅”的法律规定。

二、补办流程

（一）村民申请

拟申请补办手续的村民，应当征询相邻土地使用权人意见，并持下列材料向村委会提出申请；

1.依法取得的宅基地批准文件（权属证书）或村委会出具的权属证明材料；

2.申请人户口簿、身份证及家庭成员的有效身份证件复印件；

3.《农村宅基地和建房（规划许可）补办申请表》；

4.《农村宅基地建房补办手续承诺书》；

5.专业房屋质量鉴定机构出具的房屋质量鉴定报告(达到 A、B级别)。

（二）村委会审核

1.核实审议。村委会接到申请后，要及时入户核实情况并召开村委会会议进行审议，其中，相邻土地使用权人意见不一致的，由村委会会议形成是否同意其补办手续的决议并在《农村宅基地和建房（规划许可）补办申请表》中相应位置注明。

村民住宅占用土地不是依法、合理取得的宅基地，需补办用地审批手续的，应由农村集体经济组织召开成员大会进行审议。审议通过的在《农村宅基地和建房（规划许可）补办申请表》中相应位置签署意见。

2.公开公示。审议通过后，要及时将申请补办手续村民的家庭成员人数、建房位置、宅基地和房屋占地面积及建设情况等内容在本村张榜公示，征询本村村民意见，公示期不少于7天。

3.签署意见。张榜公示期间，村民对公示有异议的，由村委会进行调查，经调查异议成立的，撤销或修改补办申请，对修改后的补办申请需再次予以公示；村民对公示无异议或经调查异议不成立的，村委会应当在《农村宅基地和建房（规划许可）补办申请表》中签署意见。

4.上报乡镇政府。村委会要及时将签署意见的《农村宅基地和建房（规划许可）补办申请表》及其他申请材料报送所在乡镇政府。

5.村委会在接到村民申请材料后20天内完成核实审议、公开公示、签署意见等审核程序并报乡镇政府。

（三）乡镇政府复核

1.到场核实。乡镇政府要会同村委会实地审查申请人是否符合条件、是否征询四邻意见，现状宅基地及房屋是否符合《管理办法》关于房屋层数和高度、面积标准要求，是否具有专业房屋质量鉴定机构出具的房屋质量鉴定报告(达到 A、B级别)。

2.签署意见。根据到场核实情况并严格依据村庄规划及有关规定，在《农村宅基地和建房（规划许可）补办审批表》中签署意见。审批表至少一式两份，由乡镇政府、村委会各存档一份。

3.制作并发放审批文书。对符合补办条件的，按《规范通知》有关程序制作发放《农村宅基地批准书》、《农村宅基地建房批准书》并加盖骑缝章，填写《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。验收意见表至少一式三份，其中，一份发放给村民，另外两份分别由乡镇政府、村委会存档。

对通过拆除房屋、围墙、硬化地面等整改方式能够满足补办条件，乡镇政府及村委会要及时将整改要求告知村民。整改后，村民应按流程向镇村申请补办手续。

对不符合审批条件的，制作《农村宅基地和建房不予批准通知书》并加盖骑缝章。由村委会将审批结果张榜公示后，及时将审批文书发放给村民，审批文书存根由乡镇政府留存。

4.乡镇政府在接到村委会申请材料后20天内完成到场核实、签署意见、制作并发放审批文书等审批程序。

（四）不动产登记

补办手续审批完成后，村民可持《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》及其他规定的材料，向区规划自然资源部门申请办理不动产登记手续。

三、加强组织保障

各乡镇政府要加强组织领导，统筹协调相关部门、村级组织依法履行职责，并结合实际明确审批管理的具体程序和工作要求。乡镇政府要充实力量、健全机构，切实履行属地责任，细化优化审批流程，提高审批效率，加强事中事后监管，组织做好宅基地及建房审批手续补办有关工作，为村民提供便捷高效的服务。村集体经济组织负责配合村委会做好集体经济组织成员资格认定等工作。

附件：1.农村宅基地和建房（规划许可）补办申请表

2.农村宅基地建房补办承诺书

 3.农村宅基地和建房（规划许可）补办审批表

 北京市怀柔区农业农村局

 2025年 月 日

附件1

农村宅基地和建房（规划许可）补办申请表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申请户主信息 | 姓名 |  | 性别 |  | 年龄 |  岁 | 民族 |  | 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 | 有效身份证件号 | 户口所在地 | 户口性质 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 现宅基地及房屋情况 | 宅基地面积 |  m2 | 房屋面积 | m2 | 权属证书号 |  |
| 现宅基地处置情况 | 1.保留（ m2）； 2.退给村集体；3.其他（ ） |
| 拟补办宅基地及建房情况 | 宅基地面积： m2 | 房基占地面积： m2 | 基底高度： m |
| 地址 |  |
| 四至 | 东至: 南至: | 建房类型：1.原址翻建 2.改扩建 3.易址新建4.分户新建5.其他 |
| 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 ）  |
| 选用的通用标准图集编号 |  | 非通用设计图采用的设计标准 |  |
|

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋面积 | m2 | 房屋层数 |  层 | 房屋高度 |  m |
|  |  |  |  |  |  |

注：一处宅基地内涉及多处房屋（如配房）的，可根据需要添加此处表格行数。 |
| 四邻意见： 1.东： 2.西： 3.南： 4.北： |
| 申请理由 |  申请人： 年 月 日  |
| 村委会意见 |   （盖章） 负责人：  年 月 日 | 集体经济组织意见 |  （盖章） 负责人： 年 月 日 |
| 备注 | 1. “基底高度”指从自然地面到地基上平面的高度。
2. “选用的通用标准图集编号”和“非通用设计图采用的设计标准”选填一项。
3. “房屋高度”指从地基上平面到房屋檐口的高度。
4. 补办宅基地用地手续的，集体经济组织应审议并填写意见，不涉及的无需填写。
 |

附件2

农村宅基地补办手续承诺书

本人因未经批准进行（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 ）的建房行为，现申请在 乡（镇） 村补办宅基地及建房审批手续，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.本人申请补办手续的宅基地及地上房屋，符合《管理办法》关于房屋层数和高度、面积标准、村庄规划和用途管制要求。

3.本人将落实拆除房屋、围墙、硬化地面等整改措施，无偿退出非法占用的集体土地。

如有隐瞒或未履行承诺，本人愿承担一切经济和法律责任。

承诺人：

年 月 日

附件3

农村宅基地和建房（规划许可）补办审批表

京 农宅补字 号

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申请户主信息 | 姓名 | 性别 | 身份证号 | 户口所在地 | 申请理由 |
|  |  |  |  |  |
| 拟补办宅基地及建房情况 | 宅基地面积： m2  | 房基占地面积： m2 | 基底高度： m | 地址 |  |
| 四至 | 东至: 南至: | 建房类型：1.原址翻建 2.改扩建3.易址新建4.分户新建5.其他 |
| 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 ） |
| 具有专业房屋质量鉴定机构出具的房屋质量鉴定报告(达到 A、B级别) | 1.是 2.否 |
|

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋面积 | m2 | 房屋层数 |  层 | 房屋高度 |  m |
|  |  |  |  |  |  |

注：一处宅基地内涉及多处房屋（如配房）的，可根据需要添加此处表格行数。 |
| 乡镇政府规划部门审查意见 |  (盖章) 负责人: 年 月 日 |
| 乡镇政府建设部门审查意见 |   (盖章) 负责人: 年 月 日 |
| 乡镇政府农业农村部门审查意见 |  (盖章) 负责人: 年 月 日 |
| 其他部门意见 |   |
| 乡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、建筑平面图和施工图 |  |
| 现场踏勘人员： 年 月 日 |
| 制图人： 年 月 日 |
| 备注 | 1.平面位置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。建筑平面图与施工图要体现平面布置、功能布局、结构类型、抗震设防措施、建筑材料等。2.“基底高度”指从自然地面到地基上平面的高度。3.“房屋高度”指从地基上平面到房屋檐口的高度。 |