鹤庆县农村宅基地审批和建房规划许可办事指南

一、宅基地和建房规划许可申请审批流程

（一）农户申请。符合宅基地申请条件的农户，以户为单位向

所在村民小组提出宅基地和建房（规划许可）书面申请，并附《农

村宅基地使用承诺书》。

（二）村民小组讨论公示。村民小组收到申请后，由村民小组

按照民主议事程序召开村民小组会议，对农户申请理由、拟用地位

置和面积、拟建房层高和面积等情况进行讨论，现场征求用地建设

相邻权利人意见，形成会议记录和决议，将会议决议情况在本小组

范围内公示，公示时间为 7 日。

公示无异议或异议不成立的，村民小组将农户申请、村民小组

会议记录、会议照片等材料交村委会审查。

（三）村委会初审。村民委员会收到申请后，应当进行实地调

查和核实申请内容，结合年度农村宅基地指标情况，组织召开村民

会议或者村民代表会议，按指标数量、本村实际申请数量，对各申

请建房农户的原有住房条件、申请用地情况和是否存在权属纠纷等

方面集中进行审核讨论，经表决同意后，由村民委员会统一将建房

- 1 -申请、村民小组会议记录（附参会人员签名）、村民委员会实地调查

核实记录（附参加人员签名和现场照片）、村民会议或者村民代表会

议记录（附表决同意签名和参会人员签名以及会议照片）、不存在权

属纠纷的说明等材料一并报送乡镇农村宅基地管理工作领导小组办

公室，以供审核。

村民会议或者村民代表会议审查未通过的，应及时退回申请并

书面告知未予通过的理由。

（四）乡镇审核。乡镇农村宅基地管理工作领导小组办公室接

收农户宅基地申请后，审查申请人是否符合条件，拟用地是否符合

国土空间规划、用途管理以及宅基地合理布局要求和面积标准等，

宅基地和建房（规划许可）申请是否经过村组审核公示等。涉及林

业、水利、电力、交通等部门的，要及时征求相关部门意见。经实

地审核后，完成《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》填写。

涉及占用农用地的，应在办理用地转用审批手续后，核发农村宅基

地批准书和大理白族自治州乡村规划建设许可证。

（五）乡镇批准。根据乡镇农村宅基地管理工作领导小组办公

室提交的审批建议，由乡镇人民政府召开农村宅基地联审联批会议，

对符合条件的农村宅基地及时进行审批，出具《农村宅基地批准书》；

《大理白族自治州乡村规划建设许可证》由乡镇一并发放（县城规

划区除外），并在乡镇和申请农户所在的村进行公示。乡镇农村宅基

地管理工作领导小组办公室要建立宅基地用地建房审批管理台账，

有关资料归档留存。

- 2 -（六）开工查验。经批准用地建房的农户，应当在开工前向乡

镇农村宅基地管理工作领导小组办公室申请划定宅基地用地范围。

乡镇农村宅基地管理工作领导小组办公室及时组织人员到现场进行

开工查验，实地丈量，确定建房位置,确定建筑室外地坪±0 高度。

施工至建筑±0 时由农户向乡镇农村宅基地管理工作领导小组办公

室申请规划验线，符合要求的方可继续建设±0 以上部分。

（七）竣工核查。农户建房完工后，乡镇农村宅基地管理工作

领导小组办公室组织人员进行现场核查，实地检查农户是否按照批

准面积等要求使用宅基地，是否按照批准面积和规划要求建设住房，

并出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。

（八）办理不动产登记。通过验收的农户，可以向县不动产登

记中心申请办理不动产登记。

二、农村宅基地申请条件

（一）予以许可的条件：

1.农村居民户无宅基地的；

2.农村居民户成年子女确需另立门户而已有的宅基地低于分户

标准的；

3.因国家或者集体实施城市规划、集镇村庄规划等，需要拆迁

安置的；

4.原宅基地影响规划，需要收回而又无宅基地的；

5.依照规划，向中心村、集镇或者村（居）民集中点集聚的；

6.因发生或防御自然灾害，需要拆迁安置的；

- 3 -7.县级以上人民政府规定的其他情形。

（二） 不予许可的情形：

1.不符合乡（镇）土地利用总体规划和村庄规划的；

2.年龄未满十八周岁或其它不符合分户条件的；

3.原住房出卖、出租、赠予他人或者改作生产经营用途又要求

建设的；

4.不符合“一户一宅”有关规定的；

5.违法占地或违法建房未处理结案的；

6.户口已迁出不在当地居住的；

7.法律、法规规定不予批准的其他情形。

（三）农村宅基地用地面积标准：

农村村民建房申请使用宅基地用地,其面积不得超过以下标准:

面积按如下执行：城镇规划区内，每户住房用地不超过 100 平方米；

城镇规划区外，坝区村庄每户不超过 180 平方米，生产辅助设施用

地不超过 90 平方米；山区村庄每户不超过 200 平方米，生产辅助设

施用地不超过 150 平方米，占用耕地的下调 10%。

三、农村宅基地申请材料

经农户申请，村（居）委会初审后，向乡镇宅基地联审联批领

导小组办公室报送以下申报材料：

1.《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》(附件 1-1）、《农

村宅基地使用承诺书》（附件 1-2）;

2.家庭户口簿复印件和申请户主身份证复印件(出示原件);

- 4 -3.婚姻状况材料(申请人提供);

4.村民小组会议记录、公示及公示无异议的证明材料、用地建

房相邻权利人意见等；

5.村（居）委会审核意见；

6.对另行选址建房申请使用宅基地的，需提供与村（居）委会

签订的退出现有宅基地协议。