**农村宅基地关键知识**

**一户只能拥有一处宅基地，占地不得超过120平方米，建筑层数不得超过3层，建筑面积不得超过350平方米。**

一、四个原则

**（一）符合规划原则。**严格落实土地用途管理，农村村民自建住宅应当符合各级国土空间规划、村庄规划，不得占用永久基本农田及生态保护红线，避让地质灾害易发区和河道行洪区等危险区域，禁止在高山陡坡切坡建房。涉及占用农用地的，应当依法先行办理农用地转用手续。不符合规划要求的，不得批准建房。

**（二）“一户一宅”原则。**严格落实“一户一宅”的法律规定。宅基地每户占地面积不得超过120平方米（含附属房），建筑层数不得超过3层，建筑面积不得超过350平方米。禁止未批先建、超面积占用宅基地，未经批准原则上不得另行新建附属房。经批准异地建造住宅的，应严格按照“建新拆旧”要求，将原宅基地交还村集体。农村村民出卖、出租、赠与、被法院拍卖住宅，再申请宅基地的不予批准。

**（三）“八不准”“两个严控”原则。**不准占用永久基本农田建房；不准强占多占耕地建房；不准买卖、流转耕地违法建房；不准在承包耕地上违法建房；不准巧立名目违法占用耕地建房；不准违反“一户一宅”规定占用耕地建房；不准非法出售占用耕地建的房屋；不准违法审批占用耕地建房。未经县规委会审批小组会议讨论同意的，严控在城市规划区内审批建房，严控在国省道、风景区主干道可视范围内（100米）建房。

**（四）风貌管控原则。**农房建筑设计应当满足安全、适用、经济、美观等要求，充分体现赣南乡村风貌特色，且应严格按照《乡村建筑风貌推荐标准户型设计图集》设计图纸，落实农村建房建筑面积、层高、层数、外观立面等管控要求。

二、宅基地审批程序

**（一）农户申请。**符合宅基地申请条件的农户，以户为单位向组集体提出宅基地和建房（规划许可）申请。

**（二）村组审查。**村民小组收到申请后，应提交村民小组会议讨论，并将申请理由、拟用地位置和占地面积、拟建房层高和建筑面积等情况在本组公示。公示无异议或异议不成立的，村民小组将农户申请、村民小组会议记录等材料交村级组织审查。

**（三）村级组织审查。**村级组织重点审查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等；审查通过的，村级进行张榜公示，公示期满无异议的，村级签署意见，并同村级讨论会议记录、公示资料等一并报乡（镇）人民政府。村级审查未通过的，应及时告知申请农户并说明理由。

**（四）乡镇受理审核。**农业农村部门负责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、建房申请是否经过村组审核公示等，并综合相关部门意见提出审核建议。自然资源部门负责审查用地建房是否符合国土空间规划、用途管制要求，其中涉及占用农用地的，应在办理农用地转用审批后，核发《乡村建设规划许可证》。涉及林业、水利、电力等部门的要及时征求意见。

**（五）乡镇政府审批。**根据各部门联审结果，由乡镇政府对农民宅基地申请进行审批，出具《农村宅基地批准书》。

**（六）县级政府备案。**乡镇要建立宅基地用地建房审批管理台账，有关资料归档留存，并及时将审批情况报县级农业农村、自然资源等部门备案。

 三、严格用地建房全过程管理

**（一）宅基地申请审查到场。**收到宅基地和建房(规划许可）申请后，乡镇政府要及时组织农业农村、自然资源部门实地审查申请人是否符合条件、拟用地是否符合规划和地类等。

**（二）批准后丈量批放到场。**经批准用地建设的农户，应当在开工前向乡镇政府申请划定宅基地用地范围，乡镇政府及时组织农业农村、自然资源等部门到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置。

**（三）建设中巡查到场。**农户在建设中，乡镇政府组织相关部门进行巡查监管，必须按放线施工，必须符合风格要求建筑，防止乱建多占，改变用地性质。

**（四）住宅建成后核查到场。**农户建设完工后，乡镇政府组织相关部门进行验收，实地核查规划和用地履行情况。符合要求，在《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》提出验收意见。

四、确权发证

通过验收的农户，向崇义县不动产登记中心申请不动产登记，核发不动产权利证书。