

# 沈阳市自然资源局 文件 沈阳市农业农村局

沈自然资发〔2022〕8号

## 市自然资源局 市农业农村局关于印发 《沈阳市开展乡村建设项目审批工作 的实施意见（试行）》的通知

各相关区、县（市）人民政府：

《沈阳市开展乡村建设项目审批工作的实施意见（试行）》经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

附件：《沈阳市开展乡村建设项目审批工作的实施意见（试行）》



（联系人：丁露莎，联系电话：82615208、18940090909）  
（此件公开发布）



沈阳市农业农村局  
2022年2月8日



# 沈阳市开展乡村建设项目审批工作的 实施意见（试行）

为推进乡村建设项目审批工作全面开展，保障乡村振兴项目落地，维护农民合法权益，依据《中华人民共和国土地管理法》《辽宁省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》等法律法规，制定本实施意见。

## 一、审批范围和工作原则

### （一）审批范围

乡村建设项目是指乡村地区使用集体建设用地建设农村村民住宅、乡镇企业、乡村公共设施、公益事业项目，以及国务院及相关部门政策规定可以使用集体建设用地的产业项目。本意见适用于新建的乡村建设项目开展规划土地审批工作。不包括集体经营性建设用地入市项目审批。

### （二）工作原则

**符合乡村规划。**乡村建设项目应当符合乡镇国土空间总体规划、村庄规划，不得占用永久基本农田和生态保护红线，涉及占用农用地的，应当依法先行办理农用地转用手续。位于自然保护区、风景名胜区或历史文化名镇、名村等区域的，应当符合相应保护规划。

**严守用地标准。**乡村建设项目建设要严格执行各类用途土地使用标准，村民建设住宅要优先利用村内空闲地，尽量少占耕地，用地标准实行上限控制，人均耕地超过六百六十七平方米的村，每户不得超过三百平方米；人均耕地六百六十七平方米以下的村，每户不得超过二百平方米。

线上联审联办。乡村建设项目审批应按深化国务院“放管服”改革要求，重心下移，以区县、乡镇（街道）为主，建立一个窗口受理、多部门联审联办制度，实行“线上运行、线上审批”，建立多部门联审联办、共用互通的工作体系。

## 二、审批权限

**《乡村建设规划许可证》**：由区、县（市）自然资源部门负责审批，其中使用原有宅基地建设一层住宅的，由乡镇政府（街道办事处）负责审批。

**《农村宅基地批准书》**：由乡镇政府（街道办事处）负责审批。

**《集体建设用地使用批复》**：由自然资源部门报有权限的市、县（市）人民政府批准。

## 三、审批程序

### （一）农村村民住宅项目

农村集体经济组织成员以户为单位向所在村民小组或村集体经济组织或村民委员会（以下简称村级组织）提出申请，村级组织审核后公示无异议或异议不成立的，报乡镇政府（街道办事处）审查，乡镇政府（街道办事处）初审后提请区、县（市）农业农村及自然资源主管部门审核，审核通过后，由区、县（市）自然资源主管部门核发《乡村建设规划许可证》，乡镇政府（街道办事处）对农民宅基地进行批准，并出具《农村宅基地批准书》。其中使用原有宅基地建设一层住宅的，由乡镇政府（街道办事处）核发《乡村建设规划许可证》。

## （二）乡（镇）村公共设施、公益事业及乡镇企业等项目

建设单位提出乡村建设规划许可申请，连同经村民大会通过的规划设计方案等成果文件提交乡镇政府（街道办事处）初审后，报区、县（市）自然资源主管部门开展建设条件核实（方案联合审定）。审核通过后自然资源主管部门核发《乡村建设规划许可证》，并按审批权限办理《集体建设用地使用批复》。由自然资源部门负责分类上报审批，其中：占地二公顷以下的，由县人民政府批准；占地超过二公顷的，由市人民政府批准。

### 四、职责分工

#### （一）区、县（市）政府

负责组织乡镇政府（街道办事处）开展乡村建设项目初审、审批工作，统筹组织协调相关部门、乡镇政府、村级组织依法履行职责。组织发改、城乡建设（消防）、生态环境等相关部门对项目方案进行联合审定，相关部门应于5个工作日回复审查意见。为乡镇政府（街道办事处）研究配备审批力量，建设审批环境，做好审批服务及宣传工作。

#### （二）市、区自然资源部门

负责乡村地区规划及土地管理工作。具体负责《乡村建设规划许可证》和《集体建设用地使用批复》的审核、审批及指导。审查乡村建设项目是否符合国土空间规划、用途管制要求，涉及占用农用地的，依法办理农转用审批手续。

#### （三）市、区农业农村部门

负责农村宅基地改革和管理有关工作。具体负责宅基地行业管理，对《农村宅基地批准书》进行审核和指导。负责审查宅基地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）申请是否经过村组审核公示等，并综合各有关部门意见提出审批建议。对宅基地涉及林业、水利、电力等部门的，及时征求意见。

## 五、保障措施

（一）未编制村庄规划的地区，可以将经区、县（市）政府批准的村庄建设边界初划成果作为过渡期核发乡村建设项目规划许可的依据，规划用地性质暂定为村庄建设用地。

（二）乡镇企业、乡村公共设施、公益事业等项目持立项或备案文件及项目设计方案申请乡村建设规划许可审批。农村村民住宅项目建筑屋脊高度不宜超过 12 米，建筑层数不宜超过 3 层，具体规划审批指标由市自然资源部门另行制定。宅基地改革项目按相关改革政策执行。

（三）在原有宅基地上建设村民住宅，在房屋占地面积（基地面积）不超过宅基地使用标准的前提下，根据不动产登记证书或权籍调查确认范围作为用地范围进行《乡村建设规划许可证》审批。国家宅基地改革试点地区可按照试点方案实施。

（四）除农村村民住宅项目外，在自有土地新建、改建、扩建项目，如已取得不动产登记证，仅需办理《乡村建设规

划许可证》。

（五）建设村民住宅、乡村公共设施、公益事业等项目，乡镇政府（街道办事处）向不动产登记部门申请测绘，涉及测量、上图、放线等由自然资源部门委托测量单位统一承担。具体程序及标准由市自然资源部门另行规定。

（六）乡村建设项目审批依托“多规合一”业务协同共享平台、沈阳市一体化在线政务服务平台以及沈阳市自然资源综合管理平台开展，并自动推送到不动产登记平台。国家宅基地改革试点地区利用试点工作平台开展审批的，需将审批数据及时对接到沈阳市自然资源综合管理平台备案。

（七）市自然资源、农业农村主管部门组织乡镇（街道）审批人员进行培训，区、县（市）自然资源、农业农村主管部门做好审批指导工作。区、县（市）政府可聘请乡村规划师，辅助乡镇（街道）开展乡村建设项目审批工作。

## **六、监督管理**

（一）区、县（市）自然资源、农业农村主管部门每半年对乡镇（街道）审批档案进行抽查复核。原则上不得在国土空间规划等确定的建设用地范围以外作出乡村建设规划许可。未按照规定办理审批手续的，依法承担法律责任。

（二）乡镇政府（街道办事处）应当建立健全对农村住宅建设的常态化管理制度并加强监督检查。农村违法建筑的处置，依照土地管理、城乡规划管理有关法律法规以及《关于加强农村宅基地审批管理工作的通知》（辽农合〔2020〕88号）规定执行。

（三）乡村建设项目使用安全管理依照《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《建设工程安全生产管理条例》等法律法规的规定执行。农村住宅使用安全管理依照相关部门的规定执行。

（四）各单位做好乡村建设项目审批宣传工作，加强舆论正向引导，对不符合审批条件的，审批部门做好相关解释工作，坚决杜绝互相推诿扯皮，防止出现断层、断档。对滥用职权、营私舞弊的，要依法严肃追责。

附件：《沈阳市乡村建设项目审批指南（试行）》



附件

# 沈阳市乡村建设项目审批指南（试行）

## 目录

一、利用原有宅基地建设农村村民一层住宅项目.....	1
（一）审批事项.....	1
（二）办理主体.....	1
（三）审批流程.....	1
（四）审批时限.....	3
（五）审批系统.....	3
（六）要件清单.....	4
二、利用原有宅基地建设农村村民二层及以上住宅或使用空闲地和其他非农用地建设农村村民住宅项目.....	4
（一）审批事项.....	4
（二）办理主体.....	4
（三）审批流程.....	5
（四）审批时限.....	7
（五）审批系统.....	7
（六）要件清单.....	7
三、乡（镇）村公共设施、公益事业及乡镇企业类项目.....	8
（一）审批事项.....	8
（二）办理主体.....	9
（三）审批流程.....	9
（四）审批时限.....	11
（五）审批系统.....	11
（六）要件清单.....	12
四、相关附件.....	13
五、审批流程图.....	14

## 一、利用原有宅基地建设农村村民一层住宅项目

### （一）审批事项

《乡村建设规划许可证》 《农村宅基地批准书》

### （二）办理主体

**申请主体：**本集体经济组织成员的村民（以户为单位申请）。

**受理主体：**乡镇政府（街道办事处）

**审批主体：**乡镇政府（街道办事处）

### （三）审批流程

乡村建设项目审批服务流程分为策划生成、项目许可、验收三个阶段，具体流程详见附图 1。

#### 1. 策划生成阶段

（1）符合条件的村民以户为单位向村民小组提出申请，填写《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》（附件 1）和《农村宅基地使用承诺书》（附件 2）。

（2）由乡镇政府（街道办事处）组织相关人员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，并向不动产登记部门申请出具权籍调查表、实测用地范围图，并将建设工程设计方案总平面图落到地形图。

（3）村民小组会议讨论通过并公示后，报集体经济组织

或村民委员会（以下简称村级组织）审查；没有分设村民小组或宅基地和建房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，村民代表会议讨论通过并公示。

（4）村级组织将审核通过的《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》《农村宅基地使用承诺书》及村民代表会议材料、公示材料、村委会意见报乡镇政府（街道办事处）审核。

（5）乡镇政府（街道办事处）将基本信息录入沈阳市“多规合一”业务协同共享平台，提请区、县（市）农业农村、自然资源部门进行审查。

区、县（市）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合理布局要求和面积标准、宅基地和建房（规划许可）申请是否经过村组织审核公示等。对宅基地涉及林业、水利、电力等部门的，区、县（市）农业农村部门要及时征求意见，并综合各有关部门意见提出审批建议。

区、县（市）自然资源部门对是否符合国土空间规划、用途管制要求进行审查，并出具审查意见，涉及占用农用地的，应先办理农用地转用批准文件。

（6）乡镇政府（街道办事处）综合相关部门意见，签署《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》意见（附件3）。

## **2. 项目许可阶段**

（1）乡镇政府（街道办事处）对符合要求的，依托自然资源综合管理平台办理《农村宅基地批准书》（附件5）和

《乡村建设规划许可证》（附件4）；对不符合要求的，出具不予办理的说明。

（2）乡镇政府（街道办事处）组织相关部门进行开工查验。

（3）项目完成审批流程后，可按《建设工程规划许可证》内容与顺序，形成乡村建设规划许可的纸质档案文件。

### 3. 验收阶段

施工结束具备条件后，采取联合验收方式，同时开展农村宅基地和建房（规划许可）验收、农村住房建设工程质量验收。乡镇政府（街道办事处）牵头签署《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》（附件6）。农村住房建设工程质量验收按照相关部门要求执行。

#### （四）审批时限

乡镇政府（街道办事处）应自项目许可阶段受理之日起5个工作日内进行审查并作出审批决定。

#### （五）审批系统

乡镇政府（街道办事处）受理后，在沈阳市“多规合一”业务协同共享平台录入基本信息，并上传审批要件，推送至区、县（市）农业农村、自然资源部门，两部门填写审查意见后，返回乡镇政府（街道办事处），乡镇政府（街道办事处）填写审查意见后，推送至沈阳市自然资源综合管理平台，由乡镇政府（街道办事处）核发《农村宅基地批准书》和《乡

村建设规划许可证》。

### (六) 要件清单

事项	材料名称	材料形式	办理方式
《乡村建设规划许可证》、《农村宅基地批准书》	1. 农村宅基地和建房（规划许可）申请表	村集体提报，原件	网上办理：乡镇政府（街道办事处）登录沈阳市“多规合一”业务协同共享平台发起，由自然资源综合管理平台审批。
	2. 农村宅基地使用承诺书	村集体提报，原件	
	3. 不动产登记证书	不动产部门出具	
	4. 权籍调查表（附实测用地范围图）	不动产部门出具	
	5. 建设工程设计方案总平面图	不动产部门测绘出具	
	6. 农村宅基地和建房（规划许可）审批表	协同平台生成，电子	
	7. 农用地转用批准文件	内部共享，复印件	

## 二、利用原有宅基地建设农村村民二层及以上住宅或使用空闲地和其他非农用地建设农村村民住宅项目

### (一) 审批事项

《乡村建设规划许可证》 《农村宅基地批准书》

### (二) 办理主体

**申请主体：**本集体经济组织成员的村民（以户为单位申请）。

**受理主体：**乡镇政府（街道办事处）

**审批主体：**乡镇政府（街道办事处）负责办理《农村宅基地批准书》（附件5）；区、县（市）自然资源部门负责办理《乡村建设规划许可证》（附件4）。

### （三）审批流程

乡村建设项目审批服务流程分为策划生成、项目许可、验收三个阶段，具体流程详见附图2。

#### 1. 策划生成阶段

（1）符合条件的村民以户为单位向村民小组提出申请，填写《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》（附件1）和《农村宅基地使用承诺书》（附件2）。

（2）由乡镇政府（街道办事处）组织相关人员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，并向不动产登记部门申请出具权籍调查表、实测用地范围图，并将建设工程设计方案总平面图落到地形图。

（3）村民小组会议讨论通过并公示后，报集体经济组织或村民委员会（以下简称村级组织）审查；没有分设村民小组或宅基地和建房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，村民代表会议讨论通过并公示。

（4）村级组织将审核通过的《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》《农村宅基地使用承诺书》及村民代表会议

材料、公示材料、村委会意见报乡镇政府（街道办事处）审核。

(5) 乡镇政府（街道办事处）将基本信息录入沈阳市“多规合一”业务协同共享平台，提请区、县（市）农业农村、自然资源部门进行审查。

区、县（市）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合理布局要求和面积标准、宅基地和建房（规划许可）申请是否经过村组织审核公示等。对宅基地涉及林业、水利、电力等部门的，区、县（市）农业农村部门要及时征求意见，并综合各有关部门意见提出审批建议。

区、县（市）自然资源部门对是否符合国土空间规划、用途管制要求进行审查，并出具审查意见，涉及占用农用地的，应先办理农用地转用批准文件。自然资源部门负责开展“方案联合审定（建设条件核实）”，根据项目实际需要，将确定的规划建筑设计方案联合审定文件推送至生态环境、城乡建设、国家安全、应急管理、气象、文广、水务、执法、信访、房产、教育和地铁集团等与空间协调工作有关部门，核实空间用地等建设条件，提出审定意见。各部门在5个工作日内提出相关意见，否则平台自动回复“到期未提意见，视为同意”。

(6) 乡镇政府（街道办事处）综合相关部门意见，签署《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》意见（附件3）。

## 2. 项目许可阶段

(1) 乡镇政府（街道办事处）对符合要求的，依托自然资源综合管理平台办理《农村宅基地批准书》，区、县（市）自然资源部门对符合要求的，依托自然资源综合管理平台办理《乡村建设规划许可证》；对不符合要求的，出具不予办理的说明。

(2) 乡镇政府（街道办事处）组织相关部门进行开工查验。

(3) 项目完成审批流程后，可按《建设工程规划许可证》内容与顺序，形成乡村建设规划许可的纸质档案文件。

### **3. 验收阶段**

施工结束具备条件后，采取联合验收方式，同时开展农村宅基地和建房（规划许可）验收、农村住房建设工程质量验收。乡镇政府（街道办事处）牵头签署《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》（附件6）。农村住房建设工程质量验收按照相关部门要求执行。

#### **（四）审批时限**

乡镇政府（街道办事处）和区、县（市）自然资源部门应自项目许可阶段受理之日起5个工作日内进行审查并作出审批决定。

#### **（五）审批系统**

乡镇政府（街道办事处）受理后，在沈阳市“多规合一”业务协同共享平台录入基本信息，并上传审批要件，填写初



审意见后，推送至区、县（市）自然资源部门，区、县（市）自然资源部门向农业农村等相关部门征求意见，开展联合审查，综合意见后，推送至沈阳市自然资源综合管理平台。由区、县（市）自然资源部门核发《乡村建设规划许可证》；由乡镇政府（街道办事处）核发《农村宅基地批准书》。

### （六）要件清单

事项	材料名称	材料形式	办理方式
《乡村建设规划许可证》、《农村宅基地批准书》	1. 农村宅基地和建房（规划许可）申请表	村集体提报，原件	网上办理：乡镇政府（街道办事处）登录沈阳市“多规合一”业务协同共享平台发起，由自然资源综合管理平台审批。
	2. 农村宅基地使用承诺书	村集体提报，原件	
	3. 不动产登记证书	不动产部门出具	
	4. 权籍调查表（附实测用地范围图）	不动产部门出具	
	5. 具有相应资质的设计单位设计的建设工程设计方案联合审定文本	村集体提报，加盖设计单位公章的打印件及电子版	
	6. 建设工程设计方案总平面图	提请不动产部门测绘出具	
	7. 农村宅基地和建房（规划许可）审批表	协同平台生成，电子	
	8. 农用地转用批准文件	内部共享，复印件	

## 三、乡（镇）村公共设施、公益事业及乡镇企业类项目

### （一）审批事项

## 《乡村建设规划许可证》 《集体建设用地使用批复》

### （二）办理主体

**申请主体：**项目建设单位

**受理主体：**乡镇政府（街道办事处）

### （三）审批流程

乡（镇）村公共设施、公益事业及乡镇企业类建设项目审批服务流程分为策划生成、项目许可、联合验收三个阶段，具体流程详见附图 3。国务院及相关部门政策规定可以使用集体建设用地产业项目，视具体情况参照上述流程进行审批。

#### 1. 策划生成阶段

（1）乡镇政府（街道办事处）或村民委员会依据有效期内的 1:500 定线地形图，依据乡村规划，确定项目的用地范围、面积，以及拟建项目主要经济技术指标，并委托有资质的设计单位编制规划设计方案联合审定文件（参照模板后续发布）。

（2）规划设计方案经全体村民大会讨论通过并形成会议成果文件，乡镇政府（街道办事处）或村民委员会填写《沈阳市乡镇企业、乡村公共设施和公益事业类建设项目用地规划许可审批申请表》（附件 7）连同村民大会成果文件上报乡镇政府（街道办事处）。

（3）乡镇政府（街道办事处）作为乡（镇）村公共设施、

公益事业及乡镇企业类建设项目储备库生成与管理部门，将申请材料及乡镇政府（街道办事处）初审意见上传至“多规合一”业务协同共享平台，生成项目后，推送至区、县（市）自然资源部门。

（4）自然资源部门负责开展建设条件核实（方案联合审定），根据项目实际需要，将确定的规划建筑设计方案联合审定文件推送至生态环境、城乡建设、国家安全、应急管理、气象、文广、水务、执法、信访、房产、教育和地铁集团等与空间协调工作有关部门，核实空间用地等建设条件，提出审定意见。各部门在5个工作日内提出相关意见，否则平台自动回复“到期未提意见，视为同意”。同时对申报前未公示项目组织公示，最终形成《沈阳市乡镇企业、乡村公共设施和公益事业类建设项目规划设计方案联合审定（建设条件核实）意见书》（附件8）。

涉及挡光补偿的，企业应与被挡光户签订挡光补偿协议，由乡镇政府（街道办事处）出具挡光补偿完毕的说明；涉及未批先建的，应由乡镇政府（街道办事处）先行处罚，出具执法处罚结案通知书；涉及农用地的，应先办理农转用批准文件。

（5）区、县（市）自然资源部门按辖区政府要求，负责组织建设项目规划建筑设计方案，报区、县（市）规土委员会（或业务会）审定工作。

（6）区、县（市）自然资源部门按辖区政府要求，负责拟定供地方案，报市、县（市）人民政府批准。

## 2. 项目许可阶段

(1) 区、县（市）自然资源部门依据申请，对符合要求的项目，依托沈阳市一体化在线政务服务平台进行受理，同时办理《乡村建设规划许可证》（附件4）及《集体建设用地使用批复》（附件9）。

(2) 项目完成审批流程后，可按《建设工程规划许可证》内容与顺序，形成乡村建设规划许可的纸质档案文件。

## 3. 联合验收阶段

施工结束具备条件后，乡镇政府（街道办事处）按照城乡建设主管部门要求组织相关人员进行联合验收，将乡（镇）村公共设施、公益事业及乡镇企业类建设项目纳入“多测合一”管理，规划核实工作纳入“联合验收”，自然资源部门依据“多测合一”成果，签署由建设管理部门组织的联合验收意见。

### （四）审批时限

区、县（市）自然资源部门应自项目许可阶段受理之日起5个工作日内进行审查并作出审批决定。

### （五）审批系统

乡镇政府（街道办事处）受理后，在沈阳市“多规合一”业务协同共享平台录入基本信息，并上传审批要件，填写初审意见后，推送至区、县（市）自然资源部门，区、县（市）自然资源部门向相关部门征求意见，开展联合审查，综合意

见后,推送至沈阳市一体化在线政务服务平台。由区、县(市)自然资源部门核发《乡村建设规划许可证》和《集体建设用地使用批复》。

### (六) 要件清单

事项	材料名称	材料形式	办理方式
《乡村建设规划许可证》、 《集体建设用地使用批复》	1. 村民全体大会讨论签字同意文件	乡镇政府(街道办事处)提交,复印件加盖乡镇政府(街道办事处)公章及原件的电子扫描件	网 上 办 理: 乡镇政府 (街道办事处)登录沈阳市“多规合一”业务协同共享平台发起,由一体化政务服务平台审批。
	2. 《沈阳市乡村建设项目用地规划许可审批申请表》	乡镇政府(街道办事处)提交,原件及电子扫描件	
	3. 宗地图。涉及新增地的,需注明文号及面积。	内部调阅	
	4. 带规划线与权属界线的1:500地形图(含项目范围及四邻关系)	乡镇政府(街道办事处)提交,原件及电子扫描件	
	5. 具有相应资质的设计单位设计的建设工程设计方案联合审定文本	乡镇政府(街道办事处)提交,加盖设计单位公章的打印件及电子版	
	6. 建设项目规划设计方案联合审定(建设条件核实)意见书	协同平台生成,打印件及电子版	
	7. 公示材料	自然资源部门委托	
	8. 项目批准、核准、备案文件	乡镇政府(街道办事处)提交,复印件及原件的电子扫描件	

9. 涉及挡光补偿的，需乡镇政府（街道办事处）出具挡光补偿完毕的说明	乡镇政府（街道办事处）提交，原件及电子扫描件
10. 涉及净空批复的，需空管部门净空批复	乡镇政府（街道办事处）提交，原件及电子扫描件
11. 涉及违法建设的，需乡镇政府（街道办事处）行政处罚结案通知书	乡镇政府（街道办事处）提交，原件及电子扫描件
12. 非建设用地的，需农用地转用批准文件	内部调阅

#### 四、相关附件

附件 1：农村宅基地和建房（规划许可）申请表

附件 2：农村宅基地使用承诺书

附件 3：农村宅基地和建房（规划许可）审批表

附件 4：《乡村建设规划许可证》

附件 5：《农村宅基地批准书》

附件 6：农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

附件 7：《沈阳市乡镇企业、乡村公共设施和公益事业类建设项目用地规划许可审批申请表》

附件 8：《沈阳市乡镇企业、乡村公共设施和公益事业类建设项目规划设计方案联合审定（建设条件核实）意见书》

附件 9：《集体建设用地使用批复》

## 五、审批流程图

附图 1: 利用原有宅基地建设村民一层住宅项目审批服务流程图

附图 2: 利用原有宅基地建设农村村民二层及以上住宅或使用空闲地和其他非农用地建设农村村民住宅项目审批服务流程图

附图 3: 乡（镇）村公共设施、公益事业及乡镇企业类项目审批服务流程图

## 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		
现宅基地及农房情况	宅基地面积	m <sup>2</sup>		建筑面积	m <sup>2</sup>	权属证书号		
	现宅基地处置情况	1.保留（ m <sup>2</sup> ）；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				房基占地面积			
	地址							
	四至	东至：用地界限（或 X 建筑物 XX 米） 南至：用地界限（或 X 建筑物 XX 米） 西至：用地界限（或 X 建筑物 XX 米） 北至：用地界限（或 X 建筑物 XX 米）				建房类型： <input type="checkbox"/> 原址翻建 <input type="checkbox"/> 改扩建 <input type="checkbox"/> 异址新建		
	地类	<input type="checkbox"/> 建设用地 <input type="checkbox"/> 未利用地 <input type="checkbox"/> 农用地（耕地、林地、草地、其它_____）						
	住房建筑面积	m <sup>2</sup>		建筑层数	层	建筑高度	m	
是否征求相邻权利人意见： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否								
申请理由	申请人：_____年 月 日							
村民小组意见	（如没有分设村民小组或宅基地和建房申请等事项统一由村级组织办理，此项不填写） 负责人：_____年 月 日							
村集体经济组织或村民委员会意见	1.提交材料 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 真实有效； 2.拟用地建房 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 符合村庄规划；（或尚未编制乡村规划，拟将此宗地纳入乡村规划中。） 3. <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 征求了用地建房相邻权利人意见。 负责人：_____年 月 日（盖章）							



## 附件 2

# 农村宅基地使用承诺书

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。

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）审批表

申请房 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 <sup>2</sup>	房基占 地面积	m <sup>2</sup>	地 址	
	四至	东至：用地界限（或X建筑物XX米）南至：用地界限（或X建筑物XX米）				性质： <input type="checkbox"/> 原址翻建 <input type="checkbox"/> 改 扩 建 <input type="checkbox"/> 异址新建
		西至：用地界限（或X建筑物XX米）北至：用地界限（或X建筑物XX米）				
	地类	<input type="checkbox"/> 建设用地 <input type="checkbox"/> 未利用地 <input type="checkbox"/> 农用地（耕地、林地、草地、其它_____）				
住房建筑 面积	m <sup>2</sup>	建筑 层数	层	建筑 高度	m	
自然资源 部门意见	1. <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 符合国土空间规划、用途管理要求； 2. 建设用地_____m <sup>2</sup> ，未利用地_____m <sup>2</sup> ，农用地_____m <sup>2</sup> ； 3. <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 需办理农用地转用审批手续； 4. 土地所有权人为_____；土地使用权人为_____或土地使用权已注销； 5. 审批建议等_____。 <div style="text-align: right;">（盖章） 负责人：_____年 月 日</div>					
其他 部门意见	林业部门意见： <div style="text-align: right;">（盖章） 年 月 日</div> 水利部门意见： <div style="text-align: right;">（盖章） 年 月 日</div> 电力部门意见： <div style="text-align: right;">（盖章） 年 月 日</div>					
农业农村 部门审查意见	1. 申请人_____ <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 符合申请条件； 2. 拟用地_____ <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 符合宅基地合理布局要求和面积标准； 3. 宅基地和建房（规划许可）申请_____ <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 经过村组审核公示； 4. 需征求林业、水利、电力……部门的意见； 5. 审批建议等_____。 <div style="text-align: right;">（盖章） 负责人：_____年 月 日</div>					
乡镇政府审核 批准意见	同意/不同意。 <div style="text-align: right;">（盖章）年 月 日</div>					

宅基地 坐落 平面 位置 图	
	现场踏勘人员： <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> 年    月    日 </div>
	制图人： <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> 年    月    日 </div>
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

# 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 日至 年 月 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](http://www.mca.gov.cn)）执行；7-9 位数字表示街道（地区）办事处、镇、乡（苏木），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。







## 告知事项

1. 本表适用于沈阳市乡村建设项目用地规划许可阶段集体建设用地使用、乡村建设规划许可证事项的申报；

2. 表格需用蓝、黑墨水笔填写，字体为简写中文，字迹要求工整、清晰；

“建设单位”栏须填写单位全称并加盖单位印章。为方便工作联系，“委托代理人”、“移动电话”、“固定电话”信息应填写准确。委托代理人（本人）须填写“身份证件号码”；

建设单位（个人）对其所提交的申报材料的真实性负责，并依法承担相应责任。提交的材料中，除规划主管部门核发的文件外，对可提交复印件的，建设单位须在复印件上加盖单位印章；

3. “建设项目基本情况”栏中的“项目名称”、“项目类型”、“建设位置”、“建设内容”等信息应填写准确完整；

4. “项目类别”栏中，“重点工程”以有关部门出具的确定文件为准；

5. 填写“申报事项”栏时，应在申请办理事项对应的方框内划“√”；

填报“其他服务事项”中如“乡村建设规划许可证变更”、“乡村建设规划许可证延期”事项时，需准确填写证件号信息；

如需要特别说明申报事项理由和要求的，需在提交申请表时附加申请书或情况说明；

6. 申报前请根据规划主管部门提出的申报事项所需要件备齐材料（文件、图纸等）；

7. 申报事项服务指南及《沈阳市乡村建设项目用地规划许可阶段审批申请表》可在市、区政务服务中心规划部门窗口领取，也可登录“沈阳市政务服务网”网站查询以及下载相关格式文本，网址：<http://zwfw.shenyang.gov.cn>。

附件 8

## 沈阳市乡镇企业、乡村公共设施和公益事业类 建设项目规划设计方案联合审定（建设条件核实）意见书

建设单位		联系人		联系电话	
项目名称	统一项目代码				
建设位置	区	路（街、街道）		号（村）	
用地面积	m <sup>2</sup>	建设规模（平方米）			
用地性质	土地用途				
乡镇政府审查 意见	<p>1. 项目建设方案（/土地入股协议） <input type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否 已经村民委员会讨论同意、村民委员会签署意见。</p> <p>2. <input type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否 为公共设施或公益事业用地。</p> <p>3. <input type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否 同意该项目建设。</p> <p style="text-align: right;">（盖章） 年 月 日</p>				
自然资源部门 审查意见	<p>1. <input type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否 符合土地利用总体规划（/国土空间规划）、用途管理要求；</p> <p>2. <input type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否 符合村庄规划，规划条件：_____；</p> <p>3. <input type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否 项目建设符合产业政策；</p> <p>4. 项目用地总规模为_____平方米，土地利用现状情况为农用地_____平方米（耕地_____平方米），建设用地_____平方米，未利用_____平方米， <input type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否 需要办理转用审批手续；</p> <p>5. 土地所有权人为_____；土地使用权人为_____或土地使用权已注销；</p> <p>6. 该项目用地面积和各功能分区用地面积 <input type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否 符合节约集约用地的要求；</p> <p>7. <input type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否 需要踏勘论证。</p> <p style="text-align: right;">（盖章） 年 月 日</p>				

其他 部门意见	农业部门意见 乡镇企业 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 已备案 使用集体建设用地协议 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 审核通过 .....
	发改部门意见（立项、备案、核准等）     <div style="text-align: right;">（盖章） 年 月 日</div>
	建设部门意见（消防、地下空间等）     <div style="text-align: right;">（盖章） 年 月 日</div>
	环保部门意见（土壤污染调查等）     <div style="text-align: right;">（盖章） 年 月 日</div>
	人防部门意见     <div style="text-align: right;">（盖章） 年 月 日</div>
	国家安全部门意见     <div style="text-align: right;">（盖章） 年 月 日</div>
	交通部门意见     <div style="text-align: right;">（盖章） 年 月 日</div>
	.....

## 附件 9

# 关于 XXXX 项目使用集体建设用地的批复

沈政集地用字[20XX]00XXX

XXXX 乡镇企业：

你单位报送的《沈阳市乡村建设项目用地规划许可阶段审批申请表》收悉。在尊重集体经济组织意见的基础上，经审查，现就有关事项批复如下：

一、同意你单位因建设 XXXX 项目使用集体建设用地 XXXXX 平方米，用地位于 XXXX（四至范围详见宗地图），土地用途为 XXXX，使用年限 XX 年（以本批复下发之日起算）。

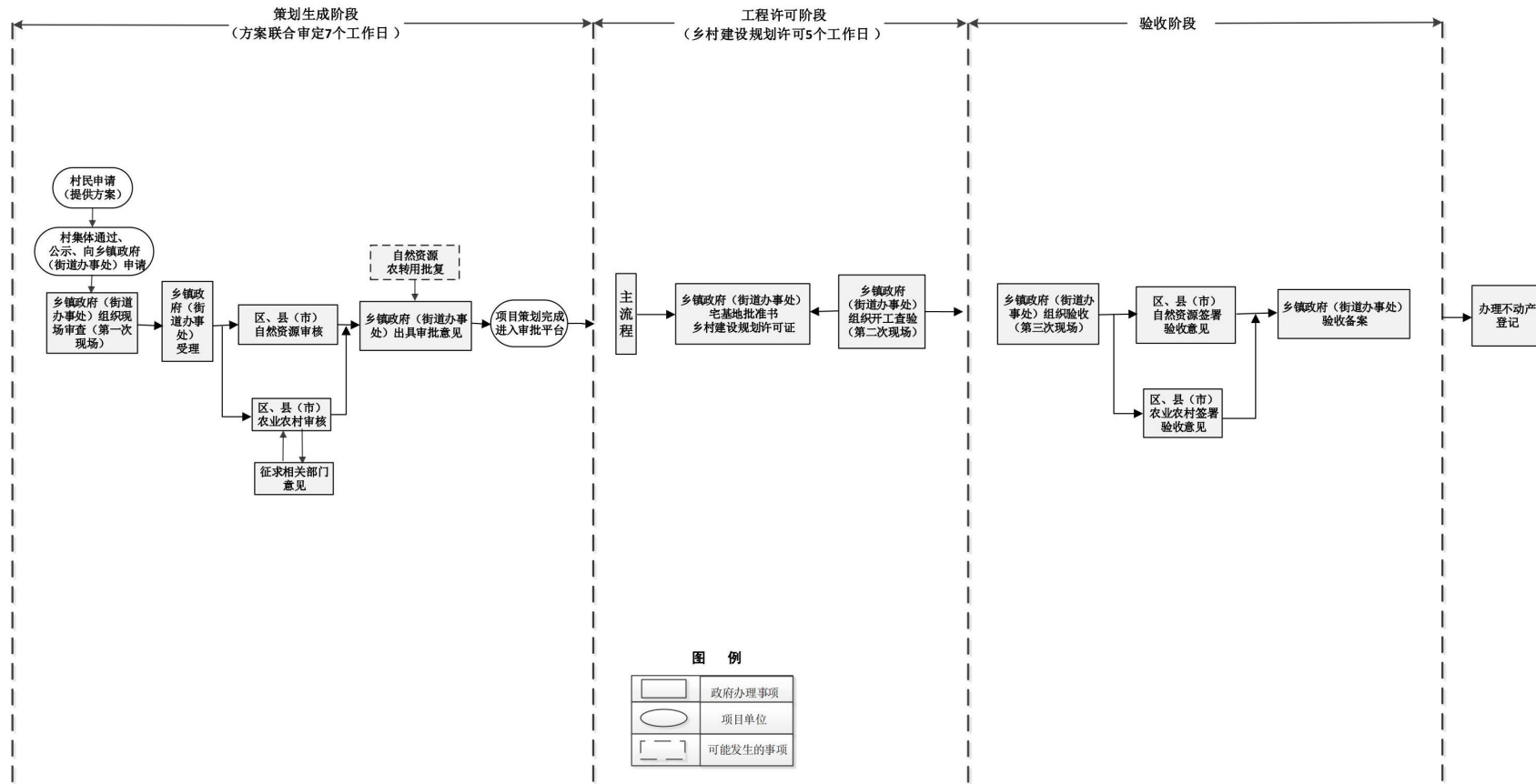
二、你单位按相关法律政策，妥善安排被占地居民和单位的生产生活（严格履行股东协议约定），严格按照批准的用途使用土地，不得改变土地用途。

三、使用年限届满，你单位需要继续使用本宗地的，应当至迟于届满前一年申请续期。若你单位未申请续期或申请未获批准，该宗地使用到期后将自动交还至原农村集体经济组织使用。

20XX 年 XX 月 XX 日

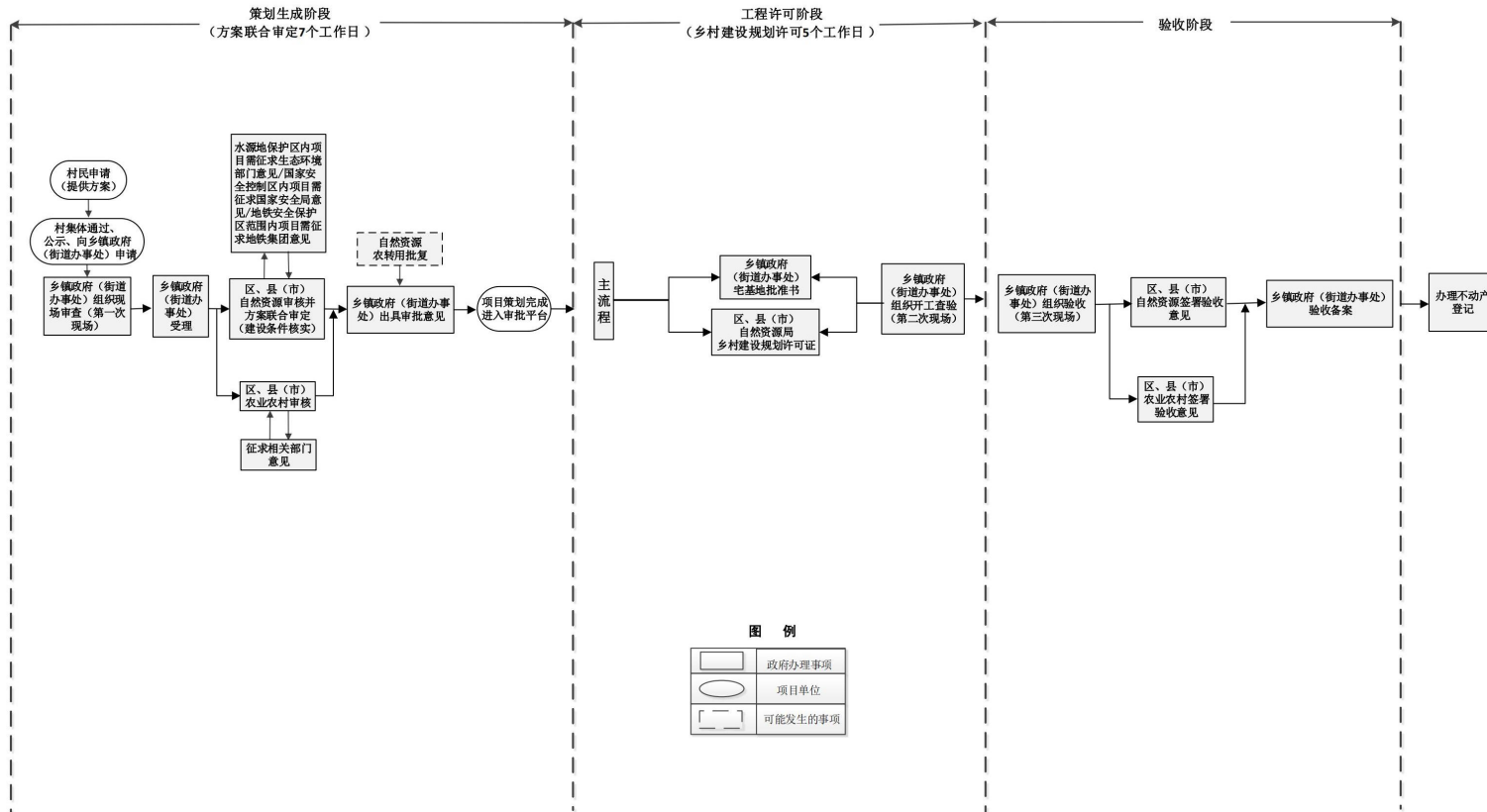
附图 1

### 沈阳市集体土地建设农村村民一层住宅项目审批服务流程图



附图 2

沈阳市集体土地建设农村村民二层及以上住宅或使用空闲地等其他非农用地建设农村村民住宅项目审批服务流程图



附图 3

沈阳市乡镇企业（含租赁住房）、乡村公共设施和公益事业类建设项目规划用地审批服务流程图

