全市农村宅基地和住房建设管理

实施意见（暂行）

农村宅基地是农村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。农村宅基地管理工作政策性强、牵涉面广、社会关注度高，事关农民居住权益和乡村振兴实绩。现根据新修订的《中华人民共和国土地管理法》《乡村振兴促进法》《江苏省土地管理条例》《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）、《住房和城乡建设部 农业农村部 国家乡村振兴局关于加快农房和村庄建设现代化的指导意见》（建村〔2021〕47号）、《省委农村工作领导小组办公室 省农业农村厅 省自然资源厅关于加强和规范农村宅基地管理工作的通知》（苏农经﹝2020﹞11号）、《省政府办公厅关于加强农村住房建设管理服务的指导意见》（苏政传发﹝2019﹞104号）和《省自然资源厅 省农业农村厅关于切实保障农村村民住宅建设合理用地的通知》（苏自然资发﹝2020﹞183号）等规定，结合我市实际，制定如下实施意见：

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，贯彻落实党的十九大、十九届四中、五中全会精神，按照中央实施乡村振兴战略和深化农村土地制度改革的总体部署，探索宅基地所有权、资格权、使用权三权分置，落实宅基地集体所有权，保障宅基地农户资格权和农民房屋财产权，放活宅基地和农民房屋使用权，提升农房建设质量安全水平，提升乡村空间价值，激发农村发展活力，推动城乡融合发展和乡村振兴。

二、主要原则

1、坚守底线，保障权益。确保农村土地集体所有权不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损，坚持农村宅基地“一户一宅”节约集约用地制度，充分保障农村集体经济组织与农民土地权益。

2、规划管控，合理利用。坚持规划先行，严格落实国土空间规划（村庄规划）、镇村布局规划，实行土地用途管制和最严格的耕地保护制度，将宅基地审批与“房地一体”不动产确权登记、农村房屋质量安全、农村人居环境整治、农村土地整理等工作紧密结合，推进农村闲置宅基地和农房盘活利用。

3、建章立制，有序管理。建立健全宅基地审批管理组织机构，理顺工作流程和业务关系，开展政策宣传和业务培训，研究出台宅基地管理和改革有关文件，保障农民群众宅基地申请审批业务需求，逐步完善宅基地数据平台建设，有序推进宅基地流转、退出、执法检查、纠纷调处等工作。

三、细化落实职责分工

1、落实属地管理责任。建立健全市县主导、乡镇主责、村级主体的农村宅基地管理机制。县（市、区）人民政府、功能区管委会（以下简称县级人民政府）要制定本行政区内宅基地管理政策规定和制度办法，组织协调职能部门、乡镇人民政府依法依规履责，统筹机构设置、人员配备、经费安排，加强对乡镇人民政府审批宅基地监管，防止土地占用失控，确保农村社会稳定。乡镇人民政府要切实履行属地责任，承担起宅基地审批和日常监管职责，制定实施细则、充实力量、健全机构，优化审批流程、提高审批效率，加强事中事后监管，确保宅基地审批管理工作接得住、管得好。指导村级组织开展宅基地民主管理。村级组织（村集体经济组织或村民委员会）要完善宅基地民主管理、健全宅基地申请审核有关制度，公开公平公正分配使用宅基地。明确一名村干部担任村级宅基地协管员，协助开展农村宅基地和建房管理。

2、明确部门监管职责。农业农村部门负责农村宅基地改革和管理有关工作，建立健全宅基地分配、使用、流转、违法用地查处等管理制度，完善宅基地用地标准，指导宅基地合理布局、闲置宅基地和闲置农房利用；组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查，定期向同级自然资源部门通报农民建房新增建设用地需求；参与编制国土空间规划（村庄规划）。自然资源和规划部门负责国土空间规划（村庄规划）、土地利用计划和规划许可、确权登记等工作，在国土空间规划（村庄规划）中统筹安排宅基地用地规模和布局，满足合理的宅基地需求，依法办理农用地转用审批和规划许可等相关手续。住房和建设部门：负责指导农村住房建设有关工作，制定和完善农村住房建设管理制度，加强农村住房建设质量安全的技术指导，组织编制农房设计方案图集，开展农村建筑工匠培训。

四、严格执行法律政策

1、严格执行规划引领管控。科学编制国土空间规划（村庄规划），在县、乡级国土空间规划和村庄规划中，要为农村村民住宅建设用地预留空间。鼓励乡镇依据镇村布局规划，加快组织有条件、有需求的村庄，因地制宜、分层分类、按需编制村庄规划，引导村庄按照不同分类改善居住条件，促进相对集中居住；没有村庄规划或尚不具备村庄规划条件的，要统筹考虑宅基地规模和布局，并在乡级国土空间规划中明确宅基地用地范围。农村村民建设住宅应当符合经依法批准的国土空间规划（村庄规划）、国土空间规划近期实施方案、镇村布局规划，并坚持节约集约用地，不得占用永久基本农田，并尽量使用原有的宅基地和村内空闲地，涉及占用农用地的，应当办理农用地转用审批手续。严格落实土地用途管制，坚决遏制乱占耕地建房，落实农村乱占耕地建房“八不准”要求。

2、严格落实“一户一宅”规定。农村村民一户只能拥有一处农村宅基地，城市郊区和人均耕地在1亩以下的县（市、区），每户宅基地不得超过135平方米，人均耕地在1亩以上的县（市、区），每户宅基地不得超过200平方米，不同地区宅基地面积的标准，由县级人民政府在规定范围内具体细化。严格农房建设规划许可管理，应综合考虑户内人数等因素合理确定农房建设的占地面积、建筑面积，从严控制农房建筑体量，建筑层数一般不超过三层。鼓励有条件的地区探索农村宅基地超面积占用有偿使用制度。农村村民应当严格按照批准面积和建房标准建设住宅，禁止未批先建、超面积占用农村宅基地。经批准易地建造住宅的，严格按照“建新拆旧”要求，将原宅基地交还给村集体。村民出卖、出租、赠与住宅后再申请宅基地的，不予批准。

3、依法保障农民合法权益。依法保护宅基地农户资格权和农民房屋财产权。资格权的认定应充分利用农村集体经济组织成员资格认定和农村宅基地房地一体确权登记成果，综合考虑申请对象身份、分户条件、住房现状、旧宅处置等因素。各地要完善以户为单位取得宅基地分配资格的具体条件和认定规则，不得以各种名义违背农民意愿强制流转农村宅基地和强迫农民“上楼”，不得违法收回农户合法取得的宅基地，不得以退出宅基地作为农民进城落户的条件。严禁城镇居民到农村购买宅基地，严禁下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。严禁以流转之名违法违规圈占、买卖宅基地。

4、依法保障农民住有所居。保障农民住宅建设合理用地，每年1月31日前，市自然资源和规划局会同市农业农村局组织指导县（市、区）自然资源和规划局、农业农村局以县（市、区）为单位提出需要保障的农村村民住宅建设用地计划指标需求，经设区市政府审核后报省自然资源厅和省农业农村厅。农村村民住宅新增建设用地在年度土地利用计划中单列安排，原则上不低于新增建设用地计划指标的5%，专项保障农村村民住宅建设用地，年底实报实销，当年保障不足的，下一年度优先保障。人均耕地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地区，县级人民政府在充分尊重农民意愿的前提下，可以按照省人民政府制定的标准保障农村村民实现户有所居。城镇开发边界外的村庄，要通过优先安排新增建设用地计划指标、村庄整治、废旧宅基地腾退等多种方式，增加宅基地空间，满足符合宅基地分配条件的农户的建房需求。城镇开发边界内，可以通过建设农民公寓、农民住宅小区等方式，满足农民的居住需求。

五、严格规范农村宅基地用地建房申请审批程序

1、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，签署农村宅基地使用承诺书，提供必要的设计图纸或拟选用的农房设计方案图集等。农房设计应符合抗震、防洪等基本安全要求，外观风貌与乡村环境相适应。

2、村级审查。村民小组收到申请后，应提交村民小组会议讨论通过，并将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层数、高度和面积等情况在本小组范围内公示。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。村级组织重点审查农户提交的材料是否真实有效、拟用地建房是否符合国土空间规划（村庄规划）、是否征求了用地建房相邻权利人意见、农户建房是否必要的设计图纸或拟选用的农房设计方案图集等。审查通过的，由村级组织签署意见，报送乡镇人民政府。没有分设村民小组或宅基地和建房申请等事项已统一由村级组织办理的，农户直接向村级组织提出申请，经村民代表会议讨论通过并在本集体经济组织范围内公示后，由村级组织签署意见，报送乡镇人民政府。

3、镇级审批。乡镇人民政府要建立一个窗口对外受理、多部门内部联动运行的农村宅基地用地建房联审联办制度，明确具体牵头部门，牵头部门在乡镇便民（行政）服务中心设立农村宅基地用地建房审批窗口，公布办理流程和要件，明确各环节中部门工作职责和办理期限。审批工作中，自然资源和规划部门负责审查用地建房是否符合国土空间规划（村庄规划）、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手续后，核发乡村建设规划许可证；使用原有宅基地进行农村村民住宅建设的，在符合国土空间规划（村庄规划）及有关规定的情况下，可以办理规划许可。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）申请是否经过村级组织审核公示等。涉及林业、水利、电力、文物、矿产等部门的要及时征求意见。根据部门联审结果，具体牵头部门提出审批意见，由乡镇人民政府对农民宅基地申请进行审批，出具《农村宅基地批准书》。鼓励地方将乡村建设规划许可证由乡镇一并发放，并以适当方式公开。建房人要严格按申请办理建设规划许可和宅基地用地手续，未经许可不得开工建设。住房和城乡建设部门负责审核是否有必要的设计图纸或拟选用的农房设计方案图集。

六、严格用地建房“全过程”管理

1、加强农房建设审批管理。建房人应按程序办理好规划许可和用地许可，未经许可不得开工建设。农房建设审批时，建房人应提供必要的农房设计图纸。

2、全面落实“五到场”要求。乡镇要严格落实申请审查、四至放样、基槽验线、施工过程、竣工验收“五到场”全过程管理要求。申请审查到场是指乡镇政府在收到宅基地和建房（规划许可）申请后，及时组织农业农村、自然资源和规划等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。四至放样到场是指经批准用地建房的农户，应当在开工前向乡镇人民政府或授权的牵头部门申请划定宅基地用地范围，乡镇人民政府及时组织相关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。基槽验线到场是指完成基础开挖后，乡镇人民政府要组织相关部门到场对建房位置进行核验，对不符合审批要求的及时制止，并纠正位置。施工过程到场是指乡镇人民政府及时组织相关部门到现场加强巡查监管和农房质量安全技术指导。对统一代建的农房建设工程，要按照基本建设程序进行管理，强化对设计施工各环节的监督检查，邀请村民代表参与施工过程中工程质量监督，保证工程建设质量。竣工验收到场是指农户建房完工后，乡镇人民政府组织相关部门到场，为农房竣工验收提供服务和指导，实地检查农户是否按照批准面积、四至等要求使用宅基地，是否按照批准面积和规划要求建设住房，是否履行“建新拆旧”要求将原宅基地交还给村集体，并出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。通过验收的农户，可以向不动产登记机构申请办理不动产登记。

3、加强执法监督管理。县级人民政府要依法组织农业农村、自然资源和规划、住房和城乡建设等部门开展农村用地建房动态巡查，及时发现和处置涉及宅基地使用和建房规划的各类违法违规行为。乡镇人民政府要组织开展日常巡查监管，按照“谁审批、谁负责”原则，对涉及宅基地使用和建房规划的各类违法违规行为做到早发现、早制止。村级组织要切实担负起农村建房属地管理主体责任，常态化组织摸排管控，及时收集掌握农村宅基地使用、农房建设施工等状况，及时发现、报告、劝止违法违规占地建房行为，将问题化解在萌芽和初始状态。县级人民政府、乡镇人民政府应当向社会公开举报、投诉电话和信箱，受理群众举报和投诉。依法依规查处未批先建、骗取批准、超面积占用、建新应拆旧不拆旧等违法违规行为，并纳入个人信用管理。

4、加强全过程台账管理。乡镇人民政府要建立宅基地用地建房管理台账，对申请、审批、五到场、执法监督等有关资料全程留痕、归档留存，并及时将审批情况报县级农业农村、自然资源和规划、住房和城乡建设等部门备案。

七、盘活闲置宅基地和闲置住宅

鼓励村集体和集体经济组织成员通过自主经营、合作经营、委托经营等多种形式盘活利用闲置宅基地和农村住宅。支持返乡人员利用自有和闲置住宅发展适合的乡村产业项目。城镇居民、工商资本等租赁村民住宅居住或开展经营的，要严格遵守合同法的规定，农村住宅租赁合同期限不得超过二十年。合同到期后，双方可以另行约定。在尊重农民意愿并符合规划的前提下，鼓励村集体积极开展闲置宅基地整治，整治出的土地优先用于满足农民新增宅基地需求、村庄建设和乡村产业发展，产生的土地增值收益要全部用于农业农村。在征得宅基地所有权人同意的前提下，鼓励农村村民向符合宅基地申请条件的本集体经济组织成员转让宅基地。转让合同生效后，应及时办理农村宅基地使用权变更手续。对进城落户的农村村民，可以多渠道筹集资金，引导其自愿有偿退出宅基地。

各地要对农村闲置宅基地和闲置住宅的利用方式、经营产业、租赁期限、流转对象等进行规范，确保盘活利用的农村闲置宅基地和闲置住宅依法取得、权属清晰、不留后遗症，对已经利用闲置宅基地和闲置住宅发展的农村新产业新业态项目，抓紧研究政策措施，在符合规划和用途管制等条件下，完善相关手续，加强事中事后监管。

闲置农村住宅用于经营前，使用安全责任人应进行建筑安全性评估或鉴定。乡镇人民政府应组织核查用作经营的农村住宅安全情况，经核查不符合相关要求的，应及时告知使用安全责任人和市场监管部门，并在经营场所醒目位置设立警示标识。用作经营的农村住宅进行改建、扩建、加层和增加荷载等影响到主体结构的，应报乡镇政府批准后，由具备相应资质的单位或者个人进行设计，或者选用通用设计、标准设计，施工企业和个体工匠应当按照设计图纸施工。

八、保障措施

1、强化组织保障。各级政府要高度重视农村宅基地管理工作，建立健全市县主导、乡镇主责、村级主体的农村宅基地管理机制。市、县、乡镇人民政府要建立农村宅基地工作协调机制，农业农村、自然资源和规划、住房和建设、公安、信访等部门为成员，互通共享政策数据信息，联合开展审批监管，研究决定重大问题和事项，协同处置信访矛盾与法律纠纷，共同组织改革试点和盘活利用，推进宅基地工作有序衔接平稳过渡。

2、推进前期工作。各级人民政府要协调有关部门推进工作，确保宅基地农民建房规划管理、建设用地供应、宅基地分配、申请审批、不动产登记等工作连续性、稳定性。加快县、乡级国土空间规划编制，并按需编制村庄规划。鼓励县级将乡村建设规划许可证由乡镇政府审批发放，并以适当方式公开。各级农业农村部门、自然资源部门要按照“尊重历史、兼顾现实、依法依规、协同处置”的原则妥善处理历史遗留问题，2020年1月1日前已立案的宅基地案件，由自然资源和规划部门会同属地政府妥善处置。县级要进一步优化审批工作程序和办事指南，对现行宅基地审批和建房规划许可办事指南、申请表单、申报材料清单等进行梳理，参照附件1—6的样式，进一步简化和规范申报材料，制定符合各地实际的宅基地管理规定。结合国土调查、房地一体不动产确权登记等工作，组织开展宅基地和农房利用现状调查，全面摸清宅基地规模、布局和利用情况，建立和运用宅基地基础信息数据库和管理信息系统，推进宅基地申请、审批、流转、退出、违法用地查处等的信息化管理。

3、严肃工作纪律。坚决杜绝推诿扯皮和不作为、乱作为的现象，防止出现工作“断层”“断档”。对工作不力、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，要依法严肃追责。

附件：1、农村宅基地和建房（规划许可）申请表（样式）

 2、农村宅基地使用承诺书（样式）

 3、农村宅基地和建房（规划许可）审批表（样式）

4、乡村建设规划许可证（建设工程规划许可证）（样式）

5、农村宅基地批准书（样式）

6、农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表（样式）

7、扬州市农村宅基地审批流程图（样式）

附件1

农村宅基地和建房（规划许可）申请表（样式）

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申请户主信息 | 姓名 |  | 性别 |  | 联系电话 |  |
| 身份证号 |  | 户口所在地 |  |
| 家庭成员信息 | 姓名 | 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 | 　m² | 建筑面积 | 　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（） |
| 拟申请宅基地及建房（规划许可）情况 | 宅基地面积 | 　m² | 房基占地面积 | 　m² |
| 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4.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——） |
| 住房建筑面积 | 　m² | 建筑层数 | 　层 | 建筑高度 | 　米 |
| 是否征询相邻权利人意见：1.是 2.否 |
| 申请理由 | 申请人： 年 月 日 |
| 村民小组意见 |  （盖章）负责人： 年 月 日 |
| 村集体经济组织或村民委员会意见 |  （盖章）负责人： 年 月 日 |

附件2

农村宅基地使用承诺书（样式）

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.本人承诺新建房屋符合抗震、防洪等基本安全要求，并对所建房屋的质量安全负总责，承担建设主体责任；

4.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；

5.新建房屋建设完成后，如需改扩建或改变用途等情况，本人将及时向村级组织报告，经批准后实施。

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（样式）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 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 | m² | 房基占地面积 | m² | 地址 |  |
| 四至 | 东至： 南至： | 性质：1.原址翻建 2.改扩建 3.异址新建 4.其他 |
| 西至： 东至： |
| 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 | 　m² | 建筑层数 | 　层 | 建筑高度 | 　米 |
| 乡镇部门意见 |  |
| （盖章）负责人： 年 月 日 |
| 乡镇政府审批意见 | （盖章）负责人： 年 月 日 |
| 宅基地坐落平面位置图 | 　 |
| 现场踏勘人员： | 年 月 日 |
| 制图人： | 年 月 日 |
| 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

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|

|  |  |
| --- | --- |
| 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。 |

|  |
| --- |
| 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 |

附件5

**农村宅基地批准书**

**农村宅基地批准书**（存根）

农宅字 号

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 |

|  |
| --- |
|  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 月至 年 月 |
|  备注 |

附件6

农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表（样式）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 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 | m² | 实用宅基地面积 | m² |
| 批准房基占地面积 | m² | 实际房基占地面积 | m² |
| 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: |
| 镇部门验收意见 | （盖章）负责人： 年 月 日 |
| 镇政府验收意见 |  （盖章） 负责人: 年 月 日  |
| 备注 |   |

附件7

扬州市农村宅基地审批流程图（样式）

竣工验收到场

施工过程到场

镇政府建档并向市、区农业农村部门、自然资源和规划部门备案

农户办理不动产登记

核发《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》

验收通过

四至放样到场

基槽验线到场

核发《农村宅基地批准书》

审核通过

没有分设村民小组的，可直接向村级组织提交书面申请，并经过村民会议讨论通过

村级组织审查

审查不通过

审查通过

公示无异议或异议不成立

材料齐全

公示有异议且异议成立

农户以户为单位提交书面申请

审核不通过

乡镇组织相关部门材料审核、现场勘查（申请审查到场）

不占用农用地

按规定办理农用地转用手续

占用农用地

乡镇受理审批

村民小组会议讨论通过并公示