五原县农村宅基地审批管理实施办法（试行）

农村宅基地是农民的基本生活资料和重要财产，也是农村发展的重要资源。加强宅基地审批管理，对于保护农民权益，推进美丽乡村建设和乡村振兴具有重要意义。根据《中华人民共和国土地管理法》、《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）、《关于加强农村宅基地管理的通知》（内农牧合发〔2020〕65号）文件精神，结合我县实际，特制定本办法。

**一、基本原则**

**（一）符合乡村规划原则。**严格落实土地用途管制，农村村民建住宅应当符合乡镇国土空间总体规划、村庄规划。合理安排宅基地用地，严格控制新增宅基地占用农用地，不得占用基本农田。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。

　　本《办法》所称农村村民，是指农村集体经济组织成员。

**（二）“一户一宅”原则。**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。农村村民一户只能拥有一处宅基地，面积按每户不得超过500平方米标准执行，建筑总面积不得超过600平方米，建筑层数不得超过二层。对于县城规划管控区范围内的农村居民建房，优先利用现有存量建设用地，原则上不再安排单宗分散宅基地。

农村村民应严格按照批准面积和建房标准建设住宅，禁止未批先建、超面积占用宅基地。经批准易地建造住宅的，应当在房屋竣工后6个月内拆除原宅基地上的建筑物、构筑物和其他附着物；参加集体建房的，应当在新房分配后6个月内拆除原宅基地上的建筑物、构筑物和其他附着物。原宅基地由村民委员会或者农村集体经济组织依法收回。

**（三）有偿退出原则。**进城落户的农村村民可以依法自愿有偿退出宅基地。经村民委员会或者具有宅基地所有权的农村集体经济组织同意，农村村民可以在本集体经济组织内部向符合宅基地申请条件的村民转让宅基地。

**（四）闲置利用原则。**鼓励农村集体经济组织及其成员盘活利用闲置宅基地和闲置住宅，农村集体经济组织、村民委员会可以依法开展闲置宅基地和闲置住宅整治，整治出来的土地优先用于满足农村村民新增宅基地的需求。

　　二、宅基地申请资格条件

**（一）农村村民符合下列条件之一的，可以以户为单位申请宅基地建房：**

1.农村村民无宅基地，且符合一户一宅的；

2.同户居住家庭，因家庭成员达到法定年龄结婚，确需建房分户（分户后父母身边必须要有一个子女），原宅基地面积低于分户标准的；

3.现有住房属于危旧房需要拆除重建的；

4.原有住房因灾损毁需要重建的；

5.因国家、集体建设需要迁建或者按照政策实行移民搬迁的；

6.法律、法规、规章规定的其他情形。

**（二）村民用地建房申请有下列情形之一的，不予批准：**

1.不是本集体经济组织成员的；

2.不符合村庄规划的；

3.不符合“一户一宅”规定的或者建新房而原宅基地不同意退出的；

4.虽符合分户条件，但现有住房用地面积已达到分户建房用地合计面积标准的；

5.原有住房出卖、出租、赠与他人或者改作生产经营用途的；

　 6.违反“建新拆旧”政策，未将原宅基地退回给集体经济组织的；

7.已参加集体建房再申请个人建房的；

8.所申请的宅基地存在权属争议的；

9.申请建房用地已列入规划改造、征迁范围的；

10.夫妻双方均为农业户口，但双方户口未迁至同一集体经济组织，其中一方已有宅基地的；

11.法律、法规、规章规定的其他不予批准的情形。

不予批准的应及时告知申请农户并说明理由。

三、宅基地审批程序

　　村民宅基地申请审批按以下程序办理：

**（一）农户申请。**符合宅基地申请资格条件的农户，以户为单位向本村村民小组提出宅基地建房申请，并提供以下材料：

　　1.按照要求填写《五原县农村宅基地申请表》（附件1）；

　　2.申请人的身份证及户口簿；

　　3.签署《农村宅基地使用承诺书》（附件2）；

　　4.其他申请材料。

**（二）村级审查。**新建、扩建农村住房，村民向所在村民小组提出书面申请。村民小组收到申请后，在10个工作日提交村民小组会议讨论，获得通过的，将申请理由、拟用地位置和宅基地面积、拟建房面积和建筑高度、建筑风貌等情况在本小组显著位置公示，公示期不少于5日。公示无异议或者异议不成立的，交村级组织审查。村级组织重点审核提交的资料是否真实有效、拟用地建房是否符合村庄规划、是否征求了用地建房相邻人意见等，审查通过的，在村务公开栏公示不少于5个工作日，无异议的，由村级组织签署意见，将农户申请、户口簿复印件等相关材料、村民小组会议记录（意见）、村级组织会议记录、公示情况等报送乡镇人民政府。宅基地、建房申请等事项已统一由村级组织办理的，村民直接向村级组织提出申请，村级组织在20个工作日内提交村民代表会讨论，经到会人员的过半数以上同意通过的，公示不少于5个工作日后，由村级组织签署意见，报送乡镇人民政府。

**（三）镇级审批。**乡镇人民政府受理窗口收到村委会（或村集体经济组织）提交申请资料后应组织本乡镇农业农村、自然资源等有关部门进行审核审查，按照下列程序分别作出处理：

　　1.申请在宅基地范围内建房，不涉及农用地转用的，由乡镇人民政府根据各部门联审结果，在《五原县农村宅基地审批表》（附件3）签署审批意见。

　　2.农村集体经济组织或者村民委员会申请集体建房的，填写农村村民用地建房申请表，经乡镇人民政府提出审核意见后连同集体建房用地使用证明、建设方案一并报送县自然资源部门按有关权限办理报批手续。经县人民政府批准，报市人民政府备案。

3.申请涉及占用农用地或未利用地建房需新增建设用地的，由乡镇人民政府汇总统一提交县自然资源部门，县自然资源部门统筹组织报有权批准的机关依法办理；涉及水边村边结合部建房的乡镇人民政府需进行地质灾害危险性评估；涉及交通、林业、水务、供电等部门的要及时征求有关管理部门意见。履行宅基地审批程序后，村民方可建房。

符合条件、资料齐全的自收到申请资料之日起20个工作日内办结，出具《五原县农村宅基地批准书》（附件4）和由县自然资源部门委托乡镇人民政府核发的《乡村建设规划许可证》（附件5）。涉及上级审核批准的在规定时限内办结。乡镇人民政府应及时将审批结果在申请人所在村集体经济组织范围内进行公布。材料不齐全的，书面通知村民委员会（或村集体经济组织），由申请人限期补正，逾期不补正的，视为撤回申请。

　　各乡镇要建立宅基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农牧、自然资源等部门备案。

**（四）施工放样。**宅基地申请人取得《五原县农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》后，可向乡镇人民政府申请免费放样服务，填写《五原县农村宅基地建房放样申请书》（附件6）。乡镇人民政府应当自收到申请书之日起 7 个工作日内，组织相关工作人员按批准用地和规划许可进行免费实地丈量批放宅基地，确定具体建房位置。

　　村民应当自取得《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》之日起1年内开工建设。需要延期的，应当在期限届满30日前向乡镇人民政府提出申请办理延期手续，经批准延期的，延期不得超过6个月。

　　逾期未开工建设且未办理延期手续或者申请延期未获批准的，《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》自行失效。

　　《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》失效后可以重新申请。

**（五）安全施工。**村民建房应当选择具有相应资质的建筑施工企业或相应技能的农村建筑工匠施工。在施工中要采取安全施工措施。鼓励引导村民在政府免费提供的农房建设样式图集中选择采用住宅建筑样式。村民建设住房的，应当使用具备资质的设计单位设计或者经其审核的施工图，或者应当使用农村住房通用设计图集。鼓励村民委托具有相关资质的第三方机构对住房施工进行监理。

**（六）竣工验收。**村民建房完工后，应当及时向乡镇人民政府申请竣工验收。乡镇人民政府自收到申请之日起 5 个工作日内，应及时安排镇农业农村、自然资源等部门进行实地核查规划和用地要求的履行情况，符合规划许可和用地要求的，依法完成验收手续，在《五原县农村宅基地建房竣工验收表》（附件7）提出验收意见。经验收合格的，乡镇人民政府应当将验收意见书及相关材料报送县自然资源、县农牧部门备案。

**（七）确权发证。**农房竣工验收合格后，建房村民可以依法向五原县不动产登记部门申请办理不动产登记，核发不动产权利证书。

四、工作要求

**（一）落实工作责任。**宅基地管理实行县级主导、乡镇主责、村级主体的管理机制。乡镇人民政府要整合人力资源、健全机构，完善办公和执法监督条件，依法履行职责，切实承担起宅基地审批和监督管理职责。村级组织要健全宅基地申请审核有关制度，确保宅基地分配使用公开、公平、公正。

**（二）建立审查审核机制。**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，公布办理流程和申请要件，印制办事指南，方便农民群众办事。审批工作中，乡镇农经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。乡镇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，须在办理农用地转用审批手续后，核发《乡村建设规划许可证》；在乡、村庄规划区内使用原有宅基地进行农村村民住宅建设的，可按照有关规定办理规划许可。涉及交通、林业、水务、供电等部门的要及时征求意见。

**（三）严格用地建房全过程管理。**乡镇人民政府要加强对宅基地申请、审批、使用的全程监管，落实村庄规划、申请条件、审批程序、审批结果、投诉举报方式的“五公开”制度，在建房过程中及时组织相关部门到现场审查，抓好施工安全质量，做到建筑放样到场、基槽验收到场、施工过程到场、竣工验收到场的“四到场”要求。要行使好辖区内违法使用土地建房的执法权，定期不定期开展农村宅基地动态巡查，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。

**（四）建立档案管理制度。**乡镇人民政府要建立宅基地用地建房审批管理台账，及时将资料整理归档。对本办法中的附件1-7有关申请表等资料审批流程结束后，由受理窗口负责整理装订成册（其中涉及上交县、市级备案的可以复印件），实行专柜存放，切实管好宅基地申请建房档案资料。有条件的地方可以建立电子档案，实现宅基地信息化管理。

附件：

1.五原县农村宅基地申请表

2.农村宅基地使用承诺书

3.五原县农村宅基地审批表

4.五原县农村宅基地批准书

5.乡村建设规划许可证

6.五原县农村宅基地建房放样申请书

7.五原县农村宅基地建房竣工验收表

附件1: **五原县农村宅基地申请表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申请人姓名 | |  | 性别 | |  | | 所属村组 | |  | | |
| 身份证号码 | |  | | | | | 现在住址 | |  | | |
| 联系电话 | |  | | | | |  | |  | | |
| 申请人基本情况 | 家庭成员情况 | 姓名 | 性别 | | 关系 | | 身份证号码 | | | | |
|  |  | |  | |  | | | | |
|  |  | |  | |  | | | | |
|  |  | |  | |  | | | | |
|  |  | |  | |  | | | | |
|  |  | |  | |  | | | | |
| 现有  住宅  情况 | 现有住宅（一） | 宅基地面积 | | m2 | | | | 权属证书号 |  | |
| 建筑面积 | | m2 | | | | | | |
| 现有住宅（二） | 宅基地面积 | | m2 | | | | 权属证书号 |  | |
| 建筑面积 | | m2 | | | | | | |
| 拟申请宅基地情况 | 类型 | 异址新建（） | | | | | | 现住房改扩建（） | | | |
| 原住房翻建（） | | | | | | 补办用地手续（） | | | |
| 地类 | 集体建设用地（） | 未利用地（） | | | 农用地（） | | | 其它( ) | | |
| 四至 | 东至 |  | | | 南至 | | |  | | |
| 西至 |  | | | 北至 | | |  | | |
| 宅基  地面  积/m2 |  | 总建筑面积/m2 |  | | 建筑层数/层 | |  | 建筑高度/米 | |  |
| 土地  坐落 |  | | | | | | | | | |
| 是否征求相邻权利人意见：1.是（ ) 2.否（） | | | | | | | | | | |
| 申请理由 | | 申请人：               年  月   日 | | | | | | | | | |
| 村民小组意见 | | 负责人：               年  月   日 | | | | | | | | | |
| 村委会（村集体经济组织）意见 | | 负责人：      （盖章）             年  月   日 | | | | | | | | | |

备注：申请农村集体建房的申请人填写具体的农村集体经济组织名称或村民委员会，将集体建房用地使用证明、建设方案等一并作为附件提交（下同）。

　附件2:

五原县农村宅基地使用承诺书

因（1.原址新建住房；2.按照规划异址新建住房；3.原址改、扩、翻建住房；4.其它       ）需要,本人       身份证号 申请在 镇 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；

　　3.新住房建设竣工验收后，按照规定6个月内自行拆除旧房，并无偿退出原有宅基地，交还给原集体经济组织使用。（说明：承诺条款3按实际情况增删。）

　　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:

五原县农村宅基地审批表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申请人 | 姓名 | | |  | | 性别 |  | | 身份证号 | | |  | | |
| 现在住址 | | |  | | | | | | | | | | |
| 拟批准宅基地情况 | 四至 | | 东至:            南至: | | | | | | | | | | | |
| 西至:            北至: | | | | | | | | | | | |
| 土地类别 | | 耕地 | | | 林地 | | 菜地 | | 园地 | 旧宅基地 | | 空闲地 | 其它 |
|  | | |  | |  | |  |  | |  |  |
| 用地类型 | | 异址新建 | | |  | | | | 现住房改扩建 | | |  | |
| 原住房翻建 | | |  | | | | 补办用地手续 | | |  | |
| |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | 宅基地面积/m2 |  | 总建筑面积/m2 |  | 建筑层数/层 |  | 建筑高度/米 |  | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地坐落 | | | |  | | | | | | | | | |
| 镇自然资源部门意见 | | 经办人：       负责人:        (盖章)    年   月   日 | | | | | | | | | | | | |
| 镇农业农村部门意见 | | 经办人：       负责人:        (盖章)    年   月   日 | | | | | | | | | | | | |
| 镇政府审核批准意见 | | 负责人:          (盖章)  年   月   日 | | | | | | | | | | | | |
| 宅基地坐落平面位置图 | |  | | | | | | | | | | | | |
| 比例尺1：     调查绘图人：      年   月   日 | | | | | | | | | | | | |
| 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 |

附件4:

**五原县农村宅基地批准书** **五原县农村宅基地批准书（存根）**

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

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

农宅字 号　 农宅字 号

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）执行；7-9位数字表示街道（地区）办事处、镇、乡，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:宅基地申请批准后农户必须开工建设的时间。 | |

附件5:

|  |
| --- |
| **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 |  | | 用地性质 |  | | 用地面积 |  | | 建设规模 |  | | 附图及附件名称 | |   **遵守事项**  **1、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。**  **2、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。**  **3、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。**  **4、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。**  **5、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6:

五原县农村宅基地建房放样申请书

　 人民政府：

本人系       镇  村村民，身份证号             ，

申请办理位于      的宅基地建房于    年  月  日已批准，五原县农村宅基地批准书农宅字          号，乡村建设规划许可证号        号。前期开工准备工作已完成，现我申请镇人民政府给予放样服务，拟于 年 月 日正式开工建设，请予以支持、批准。

　　申请人：

　 年  月  日

村委会意见：

（盖章）

年  月  日

附件7:

**五原县农村宅基地建房竣工验收表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申请人 | |  | | | 身份证号 | |  | |
| 所建地址 | | | |  | | | | |
| 乡村建设规划许可证号 | | | |  | | | | |
| 开工日期 | | |  | | 竣工日期 | | |  |
| 批准宅基地面积 | | | m2 | | 实用宅基地面积 | | | m2 |
| 批准总建筑面积 | | | m2 | | 实际总建筑面积 | | | 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: 年 月 日 | | | | | | | |
| 验收  单位  意见 | 镇农业农村部门意见:  经办人:     （盖章）    年  月  日 | | | | | 镇自然资源部门意见:  经办人:      （盖章）    年  月  日 | | |
| 镇政府验收  意见 | 负责人:                 (盖章)   年   月   日 | | | | | | | |
| 备 注 |  | | | | | | | |