

高平市人民政府办公室文件

高政办发〔2021〕42号

高平市人民政府办公室 关于印发《高平市农村宅基地审批管理 实施办法(试行)》的通知

开发区管委会,各乡镇人民政府,各街道办事处,市直各有关单位:

《高平市农村宅基地审批管理实施办法(试行)》已经市人民政府同意,现印发给你们,请认真贯彻执行。

高平市人民政府办公室

2021年12月27日

(此件公开发布)

高平市农村宅基地审批管理实施办法(试行)

第一章 总 则

第一条 为加强和规范农村宅基地审批管理工作,保护农民合法权益,推动美丽乡村建设,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》等法律法规,以及《国土资源部 中央农村工作领导小组办公室 财政部 农业部关于农村集体土地确权登记发证的若干意见》(国土资发〔2011〕178号)、《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)、《山西省人民政府办公厅关于印发〈山西省农村宅基地审批管理办法(试行)〉的通知》(晋政办发〔2020〕115号)等政策规定,结合我市实际,制定本办法。

第二条 本市行政区域内各乡镇(街道)城市规划区范围外的农村宅基地的申请、审批、管理等,适用本办法。

第三条 本办法所称农村村民,是指具有农村集体经济组织成员资格的人员;所称农村宅基地,是指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。

第四条 农村宅基地审批管理应当严格土地用途管控,节约集约利用土地,实行一户一宅。

第五条 按照部省指导、市县主导、乡镇主责、村级主体的原

则,建立健全农村宅基地管理机制,加强和规范农村宅基地审批管理。

第六条 农村宅基地所有权属于本农村集体经济组织成员集体所有。成员家庭依法享有申请农村宅基地的资格权。国家保护集体土地所有者的合法权益,保护宅基地使用权人的合法权益,任何组织和个人不得侵犯。

第二章 规划管控

第七条 市自然资源部门负责国土空间规划、土地利用计划和规划许可等工作。根据农村人口数量和变化趋势、宅基地现状和使用标准等情况,为村民住宅建设用地预留空间,合理确定农村居民点的数量、布局、范围和用地规模。

第八条 农村宅基地审批,应当符合村庄规划,未编制村庄规划的应当符合乡镇国土空间规划。

第九条 村民新建住宅,应当尽量使用原有宅基地和村内空闲地。确需占用农用地的,应当依法先行办理农用地转用审批手续。不得占用永久基本农田。

第十条 市自然资源部门每年根据市农业农村部门提供的下一年度农民建房新增建设用地需求,逐级上报省市自然资源、农业农村部门,统筹安排新增建设用地计划指标,保障村民住宅建设用地。

第三章 申请审查

第十一条 农村宅基地审批应当按照“农户申请、组级讨论、村级审查、部门联审、乡镇(街道)审批”的程序严格执行。村民宅基地以户为单位计算,一户只能拥有一处宅基地。新申请的宅基地面积每户不超过 200 平方米。对乡镇、村已有明确规定标准的,按既定标准执行,但不能超过上述标准。

第十二条 村民符合下列条件之一的,可以向本农村集体经济组织申请使用宅基地:

(一)因结婚等原因确需分户,且当前户内人均宅基地面积小于 50 平方米的;

(二)符合政策规定迁入农村集体经济组织,落户成为正式成员且在原籍没有宅基地的;

(三)现住房影响乡村建设相关规划,需要搬迁重建的;

(四)因自然灾害损毁或者避让地质灾害搬迁的;

(五)原有宅基地被依法征收,或者因公共设施和公益事业建设被占用的;

(六)法律法规规定的其他情形。

第十三条 村民申请宅基地有下列情形之一的,不予批准:

(一)村民出卖、出租、赠与原住宅的;

(二)申请另址新建住房,未签订退出原有宅基地协议的;

(三)整户户口虽已合法迁入农村集体经济组织,但原籍宅基地未退出的;

(四)一户多宅的;

(五)虽符合分户条件,但当前户内人均宅基地面积达到或者超过 50 平方米的;

(六)不符合法律法规、政策规定的其他情形。

第十四条 符合申请条件的村民,以户为单位向组级农村集体经济组织提出书面申请,同时提供以下申请材料:

(一)农村宅基地和建房(规划许可)申请表;

(二)农村宅基地使用承诺书;

(三)家庭户口簿复印件、申请人身份证复印件;

(四)选用的市住建部门免费提供的通用房屋设计图纸、具备资质的设计单位设计或者审核的图纸,或者由符合条件的专业技术人员提供的图纸。

第十五条 组级农村集体经济组织收到申请后,应当在 10 日内提交本级农村集体经济组织成员(代表)会议讨论,并将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积等情况在本集体经济组织范围内公示,公示时间不少于 5 个工作日。

公示无异议或者异议不成立的,由组级农村集体经济组织负责人在农村宅基地和建房(规划许可)申请表上签署意见,连同村民申请、承诺书、成员(代表)会议记录等材料一并提交村级农村集体经济组织或者村民委员会(以下简称村级组织)审查。

第十六条 村级组织应当在收到申请材料后 5 日内完成审查,重点审查材料信息是否真实有效,拟用地建房是否符合村庄规划,未编制村庄规划的是否符合乡镇国土空间规划,建筑层高、外观风貌等是否符合相关规定,是否征求了拟用地建房相邻权利人意见等。

第十七条 审查通过的,由村级组织负责人在农村宅基地和建房(规划许可)申请表上签署意见,连同申请人提交的其他相关材料一并报送所属乡镇(街道)人民政府(办事处)审批。村级组织应当做好档案资料留存工作。

第十八条 未成立组级农村集体经济组织的,由村民向村民小组提出申请,依照上述程序办理。

没有分设村民小组或者宅基地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,经村级农村集体经济组织成员代表会议或者村民代表会议讨论通过、村级组织范围内公示、村级组织审查后,由村级组织负责人签署意见,报送所属乡镇(街道)人民政府(办事处)审批。

第四章 审批验收

第十九条 乡镇(街道)人民政府(办事处)应当整合经济发展办公室、社会事务办公室、规划建设办公室、综合便民服务中心等相关资源力量,建立一个窗口受理、多个机构联动的农村宅基地和

建房联审联办制度,实行宅基地申请审查、批准后丈量批放、住宅建成后核查验收“三到场”。

第二十条 申请材料不完备或者不符合规定形式的,乡镇(街道)人民政府(办事处)应当在收到申请材料后5日内,一次性告知申请人需要补正的材料和相关要求。逾期不告知的,自收到申请材料之日起即为受理。

第二十一条 乡镇(街道)人民政府(办事处)受理农村宅基地申请后,应当安排乡镇(街道)人民政府(办事处)经济发展办公室、社会事务办公室、规划建设办公室在15日内完成实地审查。

经济发展办公室实地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、建房图纸是否符合要求、房屋结构是否符合安全标准等,综合各有关方面意见提出审查意见,并填写农村宅基地和建房(规划许可)审批表。

社会事务办公室实地审查宅基地申请是否经过村组公示、审查等。

规划建设办公室实地审查用地建房是否符合村庄规划(未编制村庄规划的审查是否符合乡镇国土空间规划)的用途管制要求,建筑是否符合本地区风貌管控要求,涉及占用农用地的是否办理了农用地转用审批手续等。

第二十二条 乡镇(街道)人民政府(办事处)对联审结果进行审核,认为符合条件、材料完备的,应当在收到联审结果后5日内完成审批,在农村宅基地和建房(规划许可)审批表上签署意见,向

申请人发放农村宅基地批准书和乡村建设规划许可证。同时,将审批情况书面报市农业农村、自然资源等部门备案。

经联审不符合农村宅基地审批条件的,乡镇(街道)人民政府(办事处)应当自作出决定之日起 5 日内书面答复申请人,并说明理由。

乡镇(街道)人民政府(办事处)自受理农村宅基地申请之日起至作出审批决定,原则上不超过 20 日。

乡镇(街道)人民政府(办事处)应当建立宅基地审批管理台账,有关资料归档留存。

第二十三条 经批准用地建房的村民,应当在开工前向乡镇(街道)人民政府(办事处)申请划定宅基地用地范围。

乡镇(街道)人民政府(办事处)应当在收到申请后 5 日内完成开工查验,实地丈量批放宅基地,确定四至及建房位置。

第二十四条 村民建房完成后应当及时申请验收。

乡镇(街道)人民政府(办事处)应当在收到验收申请后 15 日内组织实地验收,检查村民是否按照批准的面积、四至等要求使用宅基地,是否按照设计图纸、规划要求建设住房,提交的房屋竣工验收资料是否齐全等。未按批准要求使用宅基地的,由乡镇(街道)人民政府(办事处)责令整改。

属于建新退旧的,将旧宅基地在 90 日内退还本级农村集体经济组织,方予验收。

验收后,由乡镇(街道)人民政府(办事处)出具农村宅基地和建房(规划许可)验收意见表。通过验收的村民可以向不动产登记

部门申请办理不动产登记。

第二十五条 经审批的农村宅基地属于农用地转用的,连续二年未使用的,经原批准机关批准,将依法无偿收回其土地使用权。

第五章 监督管理

第二十六条 市农业农村部门负责宅基地改革和管理工作,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,及时将农民建房新增建设用地需求报同级自然资源部门;参与编制国土空间规划和村庄规划。

市自然资源部门负责在国土空间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;依法办理宅基地及其地上房屋的不动产登记发证等工作。

市住建部门负责指导和监督农村房屋建设、施工质量、村庄建筑风貌管控、建筑安全等工作;编制和推广村民住宅示范图集,开展农村建筑工匠培训等。

乡镇(街道)人民政府(办事处)应当设立由党(工)委或者政府(办事处)主要负责人任组长、相关机构人员参加的农村宅基地审批管理工作领导小组及办公室,负责宅基地审批管理日常工作。

乡镇(街道)人民政府(办事处)应当充实工作力量,安排工作

经费,保障宅基地审批管理工作有序开展。

第二十七条 乡镇(街道)人民政府(办事处)应当建立农村宅基地审批管理“五公开”制度,主动公开村庄规划(乡镇国土空间规划)、申请条件、审批程序、审批结果、投诉举报方式等信息。

第二十八条 乡镇(街道)人民政府(办事处)应当建立宅基地动态巡查制度和村级宅基地协管制度,做好日常管理、巡查工作,及时发现、制止违法违规行为。

第二十九条 乡镇(街道)人民政府(办事处)应当及时处置涉及宅基地的未批先建、批少建多等各类违法违规行为。

第三十条 乡镇(街道)人民政府(办事处)及村级组织应当加强人民调解组织建设,负责辖区内宅基地纠纷调解工作。

第三十一条 宅基地面积超标、一户多宅、未批先建、违规审批等历史遗留问题,由乡镇(街道)人民政府(办事处)按照宅基地占用时国家及地方有关法规政策,分类认定,结合农村宅基地和集体建设用地使用权确权登记颁证工作,稳妥处理,逐步调整到位。

第六章 附 则

第三十二条 如上级文件另有规定的,遵照上级文件执行。

第三十三条 本办法实施前已取得审批手续的按原审批手续办理。

第三十四条 本办法自 2022 年 2 月 1 日起施行,有效期 2 年。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院，
各人民团体，各新闻单位。

高平市人民政府办公室

2021年12月27日印发
