

# 立德镇农村宅基地实施管理制度实施方案

为认真贯彻落实《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)、《安徽省农业农村厅安徽省自然资源厅关于进一步加强农村宅基地审批管理的实施意见》(皖农合〔2020〕38号)及根据2020年7月3日中共中央政治局常委、国务院副总理韩正召开的农村乱占耕地建房问题整治工作电视电话会议精神和市区会议精神,《亳州市谯城区强化农村宅基地管理加快农房和村庄建设现代化的指导意见》谯政办秘〔2021〕73号进一步加强农村宅基地审批管理,切实保护耕地,维护农民权益,推进美丽乡村建设和乡村振兴战略实施,现结合我镇实际,制定本方案。

## 一、基本原则

(一)规划先行的原则。严格实施村庄规划,牢固树立“规划即法”的意识,宅基地的选址及建设规模应符合经依法批准的村庄规划,未经法定程序不得擅自修改村庄规划。要依法加强村庄规划编制审批管理,编制和修改规划要强化村民主体和党组织、村民委员会主导作用,动员、组织和引导村民积极参与村庄规划的编制工作,协商确定规划内容。在与生态环境保护红线及现行的乡级土地利用规划不冲突的情况下,宅基地规划管理可按照建设美丽乡村的要求,在符合城乡规划、土地利用总体规划的前提下,按照因地制宜、有利生产、方便生活、合理布局、配套建设、

协调发展的原则审批宅基地。同一区域尽可能建设同一建筑风格的户型，鼓励集中建房。

（二）节约集约、占补平衡的原则。强化国土空间用途管控，农村村民建设住宅要与旧村改造、土地整治相结合，优先利用村内空闲宅基地、空闲建设用地和未利用地。要严格控制新增宅基地占用农用地特别是耕地，严禁占用永久基本农田，涉及占用农用地的，应当依法办理农用地转用手续，切实履行耕地占补平衡主体责任。

（三）“一户一宅”的原则。农村村民一户只能拥有一处宅基地，农村村民新建住宅，不得超过宅基地面积标准。

（四）公开审批的原则。严格落实“农村宅基地审批程序、申请条件、审批结果”等公开制度。

## **二、规范农村宅基地申请**

### **（一）农村宅基地申请条件**

农村村民符合下列条件之一的，可以向户口所在地集体经济组织申请使用宅基地：

- 1.因结婚等原因，确需建房分户，原宅基地面积低于分户标准的；
- 2.因自然灾害或者实施村镇规划需要搬迁的；
- 3.经区级以上人民政府批准回原籍落户，没有住宅需要新建住宅的；
- 4.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；

5.区级以上人民政府规定的其他条件。

## （二）农村宅基地用地面积标准

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、附属用房和庭院用地。农村村民一户只能拥有一处宅基地。农村村民新建住宅，其宅基地面积标准：每户不得超过 220 平方米（城郊、农村集镇和圩区，每户不得超过 160 平方米）。

农村村民应当严格按照批准面积建设住宅，禁止未批先建、超面积占用宅基地。超过规定的标准，多占的宅基地以非法占用土地论处。

## （三）村宅基地申请程序

1.申请。农村村民需要宅基地用地建房的，应当填写《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》，签署《农村宅基地使用承诺书》，提交相关申请要件，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。

2.公示。村民小组收到申请后，应当在 10 个工作日内提交村民小组会议讨论，并将申请理由、宅基地分配方案（拟用地位置和面积）和建房（规划许可）方案（拟建房层高和面积）等情况在本小组范围内公示。公示时间不得少于 5 个工作日。公示有异议的，由村集体经济组织或村民委员会进行调查，经调查异议成立的，撤销或修改宅基地分配方案和建房（规划许可）方案再予以

公示；异议不成立的，按程序上报审查。

3.审查。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。村级组织应当在收到材料后5个工作日内完成，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（没有编制村庄规划的，审查是否符合乡镇国土空间规划中明确的村国土空间用途管制规划和建设管控要求）、是否征求了拟用地建房相邻权利人意见等。

4.报送。审查通过的，由村级组织在《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》签署意见，连同申请人提交的其他相关材料一并报送乡镇人民政府。

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。

#### （四）农村宅基地申报材料

村级组织应当向乡镇人民政府报送以下申报材料：

- 1.《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》；
- 2.《农村宅基地使用承诺书》；
- 3.家庭户口簿复印件和户主及申请人身份证复印件。

### 三、严格农村宅基地审批

#### （一）明确农村宅基地审批流程

- 1.部门联审。乡镇人民政府受理农村村民宅基地和建房（规

划许可)申请后,应当在10个工作日内,组织农业农村、自然资源等相关部门完成联合审核工作。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)申请是否经过村组审核公示等,并综合各有关部门意见提出审批建议。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,是否取得用地计划。涉及占用农用地的,是否办理了农用地转用审批手续。涉及林业、水利、电力、公路等部门的,要及时征求意见。

2.乡镇审批。镇人民政府根据各部门联审结果,对农村村民宅基地申请进行审批。经审核认为宅基地申请和用地审批符合条件、报送材料完备的,应当自联审合格之日起,在5个工作日内予以批准,发放《农村宅基地批准书》和乡村建设规划许可证,并同步将审批情况书面报区级农业农村、自然资源等部门备案。

经联审不符合宅基地和用地审批申请条件的,镇人民政府在3个工作日内依法答复申请人,并说明理由;属报送材料不完备的,镇政府在3个工作日内一次性告知申请人需要补正的材料和相关要求。

村民申请在符合村庄规划的现有宅基地上改建住宅的,在不突破规定宅基地面积、符合农房规划设计要求、不涉及切坡建房的情况下,确需改建的,镇人民政府可结合实际制定简易审批程序。

## (二) 严格审查农村宅基地条件

申请宅基地有下列情形之一的，不予批准：

- 1.宅基地选址不符合乡镇国土空间规划和村庄规划的；
- 2.占用永久基本农田的；
- 3.将原有住房出卖、出租、赠与或者改作生产经营用途的；
- 4.申请另址新建住房，未签订退出原有宅基地协议的；
- 5.在地质灾害易发区选址建房可能引发地质灾害的；
- 6.不符合相关法律法规和政策规定的。

### **（三）及时申报办理宅基地农用地转用审批手续**

农村村民宅基地涉及办理农用地转用手续的，可根据上级下达本地区新增建设用地计划和农村村民住宅建设的实际需要，由镇人民政府提出农用地转用申请。符合农用地转用条件的，区自然资源主管部门按《土地管理法》第四十四条有关规定，及时拟订农用地转用手续，一次性或分批次向省或市申请办理农用地转用审批手续，报经有权机关依法批准。

## **四、强化农村宅基地审批服务和使用管理**

**（一）优化农村宅基地审批服务。**镇政府要建立农村宅基地审查报批一站式服务制度和农业农村、自然资源等部门并联审查审核机制，公布办理流程和要件，明确农业农村、自然资源等有关部门在材料审核、现场勘查等环节的工作职责和办理期限，实现农村宅基地申请报批同一窗口进、同一窗口出，提升为民服务质量。在公示前，可以组织预审。受理农户宅基地和建房（规划许可）申请后，镇人民政府要及时组织农业农村、自然资源等部

门一起现场勘查，填写《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》。镇人民政府和村级组织要建立宅基地用地建房审批管理台帐，有关资料归档留存。

（二）积极主动公开农村宅基地审批信息。区级人民政府组织建立“区、乡镇、村”三级信息公开平台，主动将农村宅基地用地申请条件、申报审批程序、审批工作时限、审批权限等相关规定和年度用地计划向社会公开。经依法批准的农村宅基地，镇人民政府和村级组织应当及时公开审批结果，特别是《农村宅基地批准书》和乡村建设规划许可证。

（三）加强农村宅基地审批后监管。农户经批准用地建房后，镇政府要组织农业农村、自然资源和住建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，做好现场工作记录，指导农户按照批准面积和要求使用土地；农户建房过程中，要组织农业农村、自然资源和住建等部门联合村级组织进行过程监督检查，重点检查是否按照批准面积、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，发现问题及时制止，责成整改；农户建房结束后，要组织农业农村、自然资源和住建等部门对照审批内容进行实地验收，并出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。经批准用地建房的农户，要严格按照《农村宅基地使用承诺书》完成建房；应拆旧的，按照承诺的时间拆除旧房，并无偿退出原有宅基地交由农村集体经济组织安排使用。通过验收的农户，及时向不动产登记机构申请办理农村房地一体

不动产登记。

**（四）严格农村宅基地执法监察。**镇政府要组建综合行政执法机构，强化统一指挥和统筹协调职责，并按照网格化管理要求开展巡查，对宅基地违法违规行为做到早发现、早制止；村级组织要设立宅基地协管员制度，指定一名村级组织负责人兼任宅基地协管员，负责开展宅基地日常监管，对违法违规行为做到早发现、早报告。镇政府向社会公开举报、投诉电话和信箱，受理群众举报和投诉，及时核查、依法处理。镇政府结合实际制定了针对违法用地建房的发现、报告、处置措施和奖惩办法，压实村级组织第一责任人的属地管理责任，第一时间掌握违法用地建房线索和信息，努力把违法用地建房问题消除在萌芽状态。

## **五、妥善处理农村宅基地管理中的历史遗留问题**

分类处理历史遗留的超占宅基地问题。对 2024 年 1 月 1 日之前历史形成的宅基地面积超标、“一户多宅”等问题，要在区级人民政府的统一领导下，由农业农村、自然资源等有关部门和镇政府组成工作专班，联查联办，按照宅基地占用时国家和地方有关法规政策分类认定，妥善处理。在征得宅基地所有权人同意的前提下，鼓励农村村民在本集体经济组织内部向符合宅基地申请条件的农户转让宅基地。镇政府也积极探索建立退出宅基地激励机制，鼓励村民自愿退出宅基地，支持腾退的宅基地建设用地指标在满足村庄建设的前提下调剂使用。

## **六、落实保障措施**



（一）明确主体责任。镇政府是农村宅基地管理的责任主体，履行直接管理职责，负责乡镇国土空间规划和村庄规划的组织实施、农用地转用申请、农村宅基地的审批和使用监管，组织查处宅基地违法用地行为，指导村级组织做好农村宅基地管理等相关工作。对 2024 年 6 月 3 日以来的耕地违法建房，发现一处拆除一处；对宅基地规划范围内的违法建房，一经发现，立即停止，待完善审批手续后，方可建房。村级组织负责村民宅基地申请核实，以及宅基地用地调整，宅基地退出处置和村民宅基地违法用地现场劝止、及时报告等相关工作。

（二）强化部门工作责任。农业农村部门负责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户利用；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通报同级自然资源部门；参与编制国土空间规划和村庄规划。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工作，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查报批和规划许可等相关手续。区、乡镇农业农村部门、自然资源部门要建立部门协调机制，加强与财政、住建、交通、林业、水利、电力等部门配合，做好信息共享互通，推进管理重心下沉，共同做好农村宅基地管理各项工作。

（三）建立共同责任机制。农村宅基地管理工作的重心在基

层，认真落实“省级指导、市区主导、乡镇主责、村级主体”的宅基地管理机制。镇政府、村级组织依法履行职责，形成农村用地建房的监管合力，共同遏制新增违规违法行为，妥善处理历史遗留问题。镇政府要健全工作机构，建立部门联合监管机制，全面落实“四到场”要求，切实承担起农村宅基地审批和管理职责，确保事有人干、责有人负。镇政府要开展土地国情和法律法规以及相关政策宣传活动，提高干部群众依法用地、节约集约用地和保护耕地意识和自觉性。村级组织要依法依规制定符合本地实际的村规民约，完善宅基地民主管理程序，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。

（四）严肃工作纪律。宅基地是保障农民安居乐业和农村社会稳定的重要基础，宅基地管理事关广大农民的切身利益，事关乡村治理的质量水平，事关乡村振兴战略的顺利实施。区政府把农村宅基地管理纳入乡村振兴战略考核，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”。镇政府将组织纪委监委等有关部门不定期督查。暗访、通报。对工作不力、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，要依纪依法严肃追责。