|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 索引号 | 11450722008120242L/2020-16337 | 发布机构 | 浦北县农业农村局 | 成文日期 | 2020年11月02日 |
| 文 号 | 浦农字〔2020〕30号 | 主题分类 | 农业、林业、水利 | 发布日期 | 2020年11月04日 |

# 浦北县农业农村局 浦北县自然资源局 浦北县住房和城乡建设局关于印发《关于进一步加强农村宅基地管理和农房建设管控的实施意见》的通知

各镇人民政府（街道办事处）：

经县人民政府同意，现将《浦北县农业农村局 浦北县自然资源局 浦北县住房和城乡建设局关于进一步加强农村宅基地管理和农房建设规划管控的实施意见》印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

浦北县农业农村局 浦北县自然资源局 浦北县住房和城乡建设局

2020年11月2日

## 浦北县农业农村局 浦北县自然资源局 浦北县住房和城乡建设局关于进一步加强农村宅基地管理和农房建设规划管控的实施意见

为贯彻落实《中央农村工作领导小组办公室 农业农村部关于进一步加强农村宅基地管理的通知》（中农发〔2019〕11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）、《农业农村部关于积极稳妥开展农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作的通知》（农经发〔2019〕4号）、《自治区党委办公厅 自治区人民政府办公厅关于印发深化农村改革激发乡村振兴新动能的实施意见的通知》（厅发〔2019〕130号）、《自治区农业农村厅 自治区自然资源厅 自治区住房城乡建设厅关于进一步加强农村宅基地管理的通知》（桂农厅发〔2020〕65号）、《自治区住房城乡建设厅 自治区自然资源厅 自治区农业农村厅关于印发加强我区农房管控的实施意见的通知》（桂建发〔2020〕3号）、《钦州市农业农村局 钦州市自然资源局 钦州市住房和城乡建设局关于印发进一步加强农村宅基地管理实施意见的通知》 (钦市农业发[2020]32号） 精神，结合我县实际，现就关于进一步加强我县农村宅基地管理和农房建设规划管控提出如下工作意见：

一、明确部门职责

农村宅基地是农村村民用于建造住宅及其附属设施的农村集体建设用地，加强和规范农村宅基地管理，事关农民居住权益，是保障农民安居乐业和农村社会稳定的重要基础，对于保护农民权益、推进美丽乡村建设和实施乡村振兴战略具有十分重要的意义。农村宅基地管理涉及县农业农村、县自然资源、县住房城乡建设等部门,县农业农村、县自然资源、县住房城乡建设等部门要增强责任意识和服务意识，在党委政府的统一领导下，切实履行各自职责，加强部门沟通合作，建立健全村庄规划、宅基地审批管理、宅基地确权登记、农房建设管控、违法用地查处等资源信息互享互通、多部门协调配合的管理机制和工作机制。

县农业农村局：负责指导镇（街道）依法开展宅基地分配、使用、流转、纠纷仲裁管理和宅基地合理布局、用地标准、宅基地违法用地查处、闲置宅基地和闲置农房利用、农村宅基地现状和需求情况调查统计等工作，参与编制国土空间规划和村庄规划。

县自然资源局：负责指导村庄规划、土地利用计划、规划许可等工作，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批和规划许可等相关手续，依法及时确权登记发证。

县住建局：负责指导和推动农房设计图集编制、农房质量安全管控、建筑风貌管控、农村工匠培训等工作。

二、依法保护农民合法权益

宅基地是农村村民的基本居住保障，要把保障和实现农村村民居住权利作为农村宅基地管理的出发点和重要目标，合理安排宅基地用地，改善农村村民居住环境和条件。人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地方，镇（街道）在充分尊重农村村民意愿的基础上，可以采取措施，按照规定标准保障农村村民实现户有所居。要充分保障宅基地农户资格权和农民房屋财产权，不得以各种名义违背农民意愿强制流转宅基地和强迫农民“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。严禁借流转之名违法违规圈占、买卖宅基地。要依法维护农村妇女和进城落户农民的宅基地权益。

三、积极稳妥开展农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用

在充分保障农民宅基地合法权益的前提下，盘活利用闲置宅基地和闲置住宅发展休闲农业、乡村旅游、餐饮民宿、文化体验、电子商务、农产品冷链、农产品初加工、农产品仓储等新产业、新业态，支持农村集体经济组织及其成员采取自营、出租、入股、合作等多种方式盘活利用农村闲置宅基地和闲置住宅，鼓励有一定经济实力的农村集体经济组织对闲置宅基地和闲置住宅进行统一盘活利用，支持返乡人员依托自有和闲置住宅发展乡村产业项目，引导有实力、有意愿、有责任的企业有序参与闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作。鼓励采取整理、复垦、复绿等方式，积极稳妥开展闲置宅基地整治，为农民建房、乡村建设和产业发展提供土地要素保障，并确保整治收益优先用于本村农业农村发展。

农村宅基地可以采取转让、出租方式流转使用权，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，宅基地转让后要及时办理宅基地使用权变更手续。

四、保障农民建房合理用地需求

（一）规范乡村建设规划许可管理

1.已有“多规合一”村庄规划的,严格依据村庄规划实施管理,实现乡村地区“村庄规划+乡村建设规划许可”的国土空间用途管制模式。

2. 没有“多规合一”村庄规划,且在村庄规划设计通则或农房建设规划管控办法出台前,在与下一步出台的国土空间规划做好衔接、符合用途管制的基本原则,充分利用存量土地、少占或不占耕地、不占用永久基本农田及生态保护红线、满足安全防洪要求,村民住宅建设可由镇政府（街道办）核发乡村建设规划许可证;乡镇企业、乡村公共设施、公益事业建设项目(以下统称乡村建设项目),依据自然资源主管部门审核同意的选址意见,核发乡村建设规划许可证。

3.城镇规划区外使用国有土地的建设工程不能核发乡村建设规划许可证，应按照相关规定办理建设用地规划许可证后办理建设工程规划许可证。

4.城镇规划区内使用集体土地进行工程建设的，应首先向县自然资源局申请办理建设用地规划许可证后再依法申请宅基地审批，然后再依法申请办理建设工程规划许可证。

（二）统一落实用地计划和耕地占补平衡

新增农村宅基地用地计划指标单列，原则上不低于年度新增建设用地计划指标的5%，对于合理的农民建房所需新增建设用地计划指标也可上报自治区自然资源厅实行核销。新增建设用地土地有偿使用费由县人民政府负责统筹解决，不得向建房农民收取。农民建房经批准确需占用耕地的，由县自然资源局通过储备补充耕地指标、实施土地整治补充耕地等多种途径统一落实占补平衡，不得收取耕地开垦费。

五、严格落实“一户一宅”规定

严格落实“一户一宅”的管理制度，农村村民一户只能拥有一处宅基地；经批准异地建造住宅的，应严格按照“建新拆旧”要求，将原宅基地交还村集体。农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准。农村宅基地面积应符合当地规划管控并不得超过自治区规定标准，县城中心区、城镇规划区内每户不得超过100平方米，其他地区每户不得超过150平方米（涉及占用耕地的每户不得超过100平方米）。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。

六、严格申请宅基地条件

（一）符合下列条件之一的，农村居民可以户为单位申请农村宅基地：

1.村集体组织成员因结婚等原因确需分户（分户后父母身边须有一个子女），分户后需要建住宅又无宅基地的；

2.年满18周岁的本村居民，分户后原住宅不能满足居住需要，确需建房的；

3.虽未分户，但已登记结婚或未结婚已达到35周岁以上的；

4.村集体组织成员需建住宅，没有宅基地或原宅基地面积未达到标准并承诺在宅基地标准面积内扩建住宅的；

5.因外出打工、上学、入伍、服刑、服役等特殊原因将原农业户口迁出，现户口迁回后无住房的农业人口；

6.因自然灾害和事故灾难避险、新农村建设、移民安置、规划调整、原宅基地被征收等，需要搬迁另建新住宅的；

7.迁入村集体组织落户为正式成员且在原籍没有宅基地的；

8.因自然原因等不可抗拒因素导致原有宅基地灭失的；

9.因人口增加，现有宅基地面积不能满足居住需求的。

（二）有下列情形之一的，不予批准：

1.不符合国土空间规划（土地利用总体规划）、镇（街道）、村规划和旅游景区等规划的；

2.原有宅基地面积已达到本办法规定上限面积标准的；

3.申请的地块存在土地权属争议，经核实情况属实的；

4.已有农村宅基地面积能够解决子女分居立户需要的；

5.原农村房屋（宅基地）出租、赠与、转让或已列入当地政府规划改造范围的；

6.法律、法规或者政策规定的其他情形。

七、加强农房建设管控。

新建农房要按照村庄规划确定的农房建筑面积和层数进行管控，并确保符合农房建筑面积不得超过450平方米且农房建筑层数应控制在4层以内的控制要求。

八、规范农村宅基地审批和建房规划许可程序

（一）申请

符合宅基地申请条件的农户，可到当地镇政府（街道办）领取宅基地和建房（规划许可）申请表及相关材料清单，以户为单位向所在村（居）民小组提出宅基地和建房（规划许可）书面申请。

（二）村集体审查

村（居）民小组收到申请后，应提交村（居）民小组会议讨论，讨论通过并由村（居）民小组负责人签署审批意见后，村（居）民小组将农户申请、村（居）民小组会议记录等材料交村（居）民委员会（以下简称村级组织）审查。村级组织重点审查提交的材料是否真实有效、是否征求了用地建房相邻权利人意见等。审查通过的，由村级组织签署意见，报送镇（街道）政务服务中心。没有分设村（居）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（居）民代表会议讨论通过后报送镇（街道）政务服务中心。

（三）联合审核

镇政府（街道办）政务服务中心将宅基地申请材料转镇（街道）国土规建环保安监站和农业站审核。

镇（街道）国土规建环保安监站接到申请材料后填写《农村宅基地和建房（规划许可）申请公示》，在该村（居）民小组范围内张贴公示10日，并拍摄相片留存。同时负责到实地审查用地建房是否符合国土空间规划、用途管制要求，是否涉及占用农用地和未利用地，是否选用农房设计图集等，并提出审批意见。如涉及水利、电力，占用林地等，应征求相关部门意见。

镇（街道）农业站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等，并综合各有关部门意见提出审批建议。

（四）依法办理农用地转用审批手续和建设用地规划许可证

经联合审核，发现农村村民住宅建设坐落在城镇规划区内的，镇（街道）国规站应通知申请人首先申请测绘单位实地测绘审批图，然后依法向县自然资源局申请办理建设用地规划许可证后及时补发建设用地规划许可证给镇政府（街道办）。

农村村民住宅用地建设占用农用地和未利用地的，依照《中华人民共和国土地管理法》第四十四条的规定办理农用地转用手续，由镇政府（街道办）收集并分批组织有测绘资质的单位集中测图，然后将申请表、审批表、勘测定界图等资料报送县自然资源局，由县自然资源局按批次用地至少每半年一次性提出农村宅基地农用地转用申请，并报有权人民政府审批。

如果不涉及占用城镇规划区内集体土地和占用农用地或未利用地的，此审批环节省略。

（五）镇政府（街道办）审批

符合审批条件要求的，由镇政府（街道办）签署审批意见并核发《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》，然后以适当方式公开。镇政府（街道办）要建立宅基地用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业农村局、自然资源局、住建局等部门备案。

九、严格用地建房全过程管理

全面落实现场踏勘、批后放线、基槽验收、竣工验收“四到场”要求。收到宅基地和建房（规划许可）申请后，镇政府（街道办）要及时组织“四所合一”机构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。经批准用地建房的农户，应当在开工前向镇政府（街道办）或授权的牵头部门申请划定宅基地用地范围，镇政府（街道办）及时组织相关人员到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置。建房开工后进行基槽验收。农户建房完工后进行竣工验收，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，并出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。做好“四到场”相片等相关资料的归档保存。

十、做好农村宅基地和住房登记发证工作

农村村民依法依规批准建房并通过验收的，可以向县自然资源局申请办理不动产登记，申领房地合一的不动产权证书。

十一、妥善化解农村宅基地纠纷

农村宅基地纠纷，由当事人协商解决，也可通过人民调解解决，镇（街道）、村调解委员会要以国家法律、法规、规章、政策和社会公德为依据，对纠纷当事人进行说服教育、规劝疏导，做好纠纷调解工作，促进纠纷当事人互相谅解，平等协商达成协议。协商不成的，由镇政府（街道办）或县人民政府处理，当事人对有关人民政府的处理不服的，可以自接到处理决定通知之日起6个月内，向人民法院起诉。

十二、保障措施

（一）依法压实基层政府属地管理责任

按照部省指导、市县主导、乡镇主责、村级主体的要求，镇政府（街道办）要切实承担属地责任，建立健全农村宅基地管理机制，加快推进农村宅基地确权登记颁证、宅基地审批、村庄规划编制、“乡村规划师”挂点服务等基础性工作。镇政府（街道办）按属地管理要求，承担宅基地审批、事中事后监管、纠纷调解和违法用地查控等职责。县农业农村局、自然资源局、住建局等部门要主动入位，进一步加强制度建设，完善相关政策，指导和督促基层开展工作。镇政府（街道办）要充实力量，健全机构，切实承担起宅基地审批和管理职责。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）优化细化工作流程

镇政府（街道办）要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，参照附件表单，结合本地实际进一步简化和规范申报材料，抓紧细化优化审批流程和办事指南。要加快信息化建设，逐步实现宅基地用地和建房规划许可数字化管理。

（三）加大镇（街道）综合行政执法力度

要压实镇（街道）、村级主体责任和部门共同责任，探索农村宅基地管理综合执法新途径新办法。依托“多所合一”改革，加强镇（街道）综合行政执法队伍建设，按照有关法律规定对违法用地、违法建设等开展执法，将农村宅基地纳入网格化管理，加大执法监察动态巡查力度，受理群众举报和投诉，及时发现、制止和处置宅基地的各类违法违规行为，防止产生新的违法占地建房问题。

（四）充分发挥村民自治作用

结合乡村治理体系建设，加强村民自我管理、自我监督、自我约束的自治意识。充分发挥“四议两公开”议事制度和“一组两会”协商自治制度在农村宅基地管理中的作用。有条件的村，可设立村级宅基地协管员，建立村第一时间巡查上报、镇（街道）第一时间依法处置的有效机制，对违建行为做到早发现、早制止。

（五）加强资金保障和政策宣传

镇政府（街道办）要积极落实农村宅基地管理工作经费，切实保障各项工作有序开展。县有关部门要加强宅基地管理、农房建设及管控等法律法规和政策的宣传解读，提高村民依法用地、节约集约利用宅基地和保护耕地意识的自觉性，建立“疏堵结合”的长效管理机制。县农业农村局、自然资源局、住建局要根据各自职责，加强对农村宅基地管理工作的督促指导，逐步实现农村宅基地管理规范化制度化。

（六）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。

十三、附则

本办法由浦北县农业农村局负责解释。

附件：[1.农村宅基地和建房（规划许可）申请表](http://zwgk.gxpb.gov.cn/zfbm/nyj_11121/bmwj_11128/202011/W020201104397208382238.docx)

[2.农村宅基地使用承诺书](http://zwgk.gxpb.gov.cn/zfbm/nyj_11121/bmwj_11128/202011/W020201104397208385709.docx)

[3农村宅基地和建房（规划许可）申请公示](http://zwgk.gxpb.gov.cn/zfbm/nyj_11121/bmwj_11128/202011/W020201104397208543461.doc)

[4.农村宅基地和建房（规划许可）审批表](http://zwgk.gxpb.gov.cn/zfbm/nyj_11121/bmwj_11128/202011/W020201104397208543331.docx)

[5.乡村建设规划许可证](http://zwgk.gxpb.gov.cn/zfbm/nyj_11121/bmwj_11128/202011/W020201104397208542945.docx)

[6.建设用地规划许可证](http://zwgk.gxpb.gov.cn/zfbm/nyj_11121/bmwj_11128/202011/W020201104397208542298.docx)

[7.农村宅基地批准书（联单）](http://zwgk.gxpb.gov.cn/zfbm/nyj_11121/bmwj_11128/202011/W020201104397208542069.docx)

[8.农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表](http://zwgk.gxpb.gov.cn/zfbm/nyj_11121/bmwj_11128/202011/W020201104397208549652.docx)

[9.建设用地规划许可证核发一次性告知清单](http://zwgk.gxpb.gov.cn/zfbm/nyj_11121/bmwj_11128/202011/W020201104397208545319.doc)

[10.农村村民宅基地审批一次性告知清单](http://zwgk.gxpb.gov.cn/zfbm/nyj_11121/bmwj_11128/202011/W020201104397208544980.doc)

[11.农户申请占用林地建房报批一次告知清单](http://zwgk.gxpb.gov.cn/zfbm/nyj_11121/bmwj_11128/202011/W020201104397208541709.xls)

链接：

浦北县农业农村局 浦北县自然资源局 浦北县住房和城乡建设局关于印发《关于进一步加强农村宅基地管理和农房建设管控的实施意见》的通知\_部门文件\_浦北县政务公开平台 http://zwgk.gxpb.gov.cn/zfbm/nyj\_11121/bmwj\_11128/202011/t20201104\_3408941.html