

陵川县人民政府办公室文件

陵政办发〔2021〕47号

陵川县人民政府办公室 关于印发陵川县农村宅基地审批管理办法（试行）的 通 知

各乡镇人民政府，县直有关单位：

《陵川县农村宅基地审批管理办法（试行）》已经县人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

陵川县人民政府办公室

2021年8月31日

（此件公开发布）

陵川县农村宅基地审批管理办法 (试行)

第一章 总 则

第一条 为进一步加强和规范我县农村宅基地审批管理,规范农村宅基地的申请、审批程序、促进节约集约用地,维护村民的合法权益,改善农村人居环境,促进乡村振兴,根据《中华人民共和国土地管理法》《山西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《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)《山西省农村宅基地审批管理办法(试行)》(晋政办发〔2020〕115号)《山西省农业农村厅 山西省自然资源厅关于加强农村宅基地审批管理工作的通知》(晋农经发〔2020〕4号)等文件精神,结合本县实际,制定本办法。

第二条 本县行政区域内农村宅基地的申请、审批,包括新建、改建、扩建等,适用本办法。

本办法所称农村村民(以下简称村民),是指具有农村集体经济组织成员资格的人员。

本办法所称农村宅基地,是指本村村民依法取得用于本集体经济组织内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。

第三条 农村村民建住宅，本着“限定面积、一户一宅、户有所居”的原则。根据实际情况，可以采用独户院落或集中统建住宅楼的方式，宅基地面积必须符合宅基地户用面积和人均面积“双控”标准。

第四条 农村宅基地的所有权属于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

第五条 乡镇人民政府应当依法组织编制乡镇国土空间规划、村庄规划。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。

第六条 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，对尚未编制乡镇国土空间规划的应当符合土地利用规划。

第七条 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，不得在生态红线内修建。

第八条 自然资源部门根据农业农村部门提供的农民建房新增建设用地需求，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

第九条 村民宅基地以户为单位，一户只能拥有一处宅基地。人均宅基地面积不超过 50 平方米，户用面积最高不超过 200 平方米。

根据实际用地情况，每户 4 人及以下的，宅基地面积原则上控制在 166.7 平方米以下；每户 5 人及以上的，宅基地面积最高不超过 200 平方米。

独院落宅基地原则上不得超过两层。

以村为单位修建多层住宅楼的，根据选址意见、规划设计进行建设。每户 4 人及以下的，住宅面积原则上控制在 166.7 平方米以下；每户 5 人及以上的，住宅面积最高不超过 200 平方米。根据规划需要增加配建供水、电、道路、停车位、娱乐活动场所、幼儿园等基础设施，还可根据人口自然增长的实际，预留一定套数的房屋。

第十条 户籍为本集体经济组织成员，依靠农村承包土地进行生产生活，或在外地打工生活，没有被国家行政事业单位、国企录用的集体经济组织成员可以申请宅基地。农村宅基地申请以农村集体经济组织认定的成员资格为依据。法律、法规、规章另有规定的，从其规定。

第十一条 农村宅基地选址原则上应当避让地质灾害易发

区、洪涝灾害频发区、地下采空区等危险区域；在建设过程中对于列入文物古迹保护范围内的建筑，要注意保护，不得拆毁。

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，以户为单位向村民委员会提出书面申请，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)选用的政府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 村民委员会收到申请后，应当在10日内提交村民(代表)会议讨论，对申请材料进行初审，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，未编制乡镇国土空间规划的是否符合土地利用规划，建筑层高、外观外貌等是否符合当地相关规定，是否征求了拟用地建房相邻权利人的意见等。

第十六条 村民(代表)会议审查通过后，应将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积等情况在村务公开栏内公示，公示时间不少于5个工作日。

公示无异议或异议不成立的，由村民委员会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、公示佐证图片等材料一并报送乡镇人民政府审批。村民委员会应当做好档案资料留存工作。

第四章 审批验收

第十七条 乡镇人民政府负责本辖区内农村宅基地审核批准工作，占用存量建设用地的经县自然资源局同意，县农业农村局审查后，由乡镇人民政府审核批准。

第十八条 乡镇人民政府要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，成立宅基地审批管理领导小组及办公室，责成专人负责宅基地审批的日常工作，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”。

第十九条 申请材料不完备或者不符合规定形式的，乡镇人民政府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。

第二十条 乡镇人民政府受理农村宅基地申请后，应当安排职能站所在15日内完成实地审查。

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。

实地审查宅基地申请是否经过村组公示、审查等。

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,未编制乡镇国土空间规划的是否符合土地利用规划)的用途管制要求,建筑是否符合本地区风貌管控要求,涉及占用林地的是否办理了林地审核手续,涉及占用农用地的是否办理了农用地转用审批手续等。

第二十一条 乡镇人民政府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,将审批情况书面报县级农业农村局、自然资源局备案。

经联审不符合农村宅基地审批条件的,乡镇人民政府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。

乡镇人民政府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。

乡镇人民政府要建立宅基地审批管理台账,有关资料归档留存。

第二十二条 经批准用地建房的村民,应当在开工前向乡镇人民政府申请划定宅基地用地范围。

乡镇人民政府应当在收到申请后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。

第二十三条 村民建房完成后应当及时向乡镇人民政府申请验收。

乡镇人民政府应当在收到验收申请后 15 日内组织相关人员会同村委会及相关部门实地验收，检查村民是否按照批准的面积、四至、建筑层数、位置等要求使用宅基地，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，由乡镇人民政府责令整改。

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，由乡镇人民政府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县自然资源局申请办理不动产登记。

第二十四条 农村宅基地审批文件有效期为两年。自取得审批文件起，两年内未动工建设的，批准文件自动失效。仍需建房的，应重新申请，办理审批手续。

第五章 监督管理

第二十五条 县人民政府负责本县行政区域内农村宅基地和村民住房建设管理工作。

县农业农村局负责农村宅基地分配、使用、流转、违法用地查处等工作，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通报县自然资源局。在审批工作中，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)申请是否经过乡镇、村组审核公示等,并综合各有关部门意见提出审批建议。对违反农村宅基地审批管理的行为进行监督检查。

县自然资源局负责全县国土空间规划、土地利用计划和规划许可、宅基地及其地上房屋的不动产登记发证等工作,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,指导乡镇编制乡村规划。在审批工作中,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,应在办理农用地转用审批手续后,提出审批建议。对违反国土空间规划、规划许可行为进行监督检查。

县住房和城乡建设局负责规范建设工程质量管理、施工企业、工匠资质管理、编制和指导村民住宅示范图集推广等工作。对农村住房建设施工质量和安全进行监督检查。

县林业局负责对是否涉及林草占用或生态管控范围内的宅基地申请提出审核建议。

县水务局负责对是否涉及河道及一般水源地保护区管控范围内宅基地申请提出审批建议。

第二十六条 乡镇人民政府应当充实力量,健全机构,切实承担起宅基地审批管理职责,并指导村级建立完善宅基地民主管理制度,保障宅基地审批管理工作有序开展。

第二十七条 乡镇人民政府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 乡镇人民政府应当建立宅基地动态巡查制度和村级宅基地协管员制度，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 乡镇人民政府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 县、乡镇人民政府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，由县、乡镇人民政府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 本办法如与上级有关规定相抵触的，以上级规定为准。

第三十三条 本办法由县农业农村局解释。

第三十四条 本办法印发之日起施行。有效期三年。

附件：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. 农村宅基地和建房（规划许可）审批表
4. 乡村建设规划许可证
5. 农村宅基地批准书
6. 农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

抄送：县委办公室，人大常委会办公室，县政协办公室，县法院，
县检察院，新闻单位。

陵川县人民政府办公室

2021年8月31日印发
