**彭水苗族土家族自治县人民政府办公室**

**关于进一步规范农村宅基地审批管理的通知**

各乡镇人民政府，各街道办事处，县政府各部门，各企事业单位：

宅基地是保障农民安居乐业和农村社会稳定的重要基础，也是农民的基本生活资料和重要财产，为进一步规范农村宅基地审批管理，切实维护农民群众的合法权益，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《市农业农村工委市农业农村委转发关于进一步加强农村宅基地管理的通知》（渝委农发〔2019〕63号）、《市农业农村委员会市规划和自然资源局关于转发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》（渝农发〔2020〕11号）要求，结合我县实际，现将进一步规范农村宅基地审批管理有关事宜通知如下：

一、厘清职能职责

根据本轮机构改革和新修订的土地管理法规定，按照部省指导、市县主导、乡镇主责、村级主体的宅基地管理机制，宅基地管理工作的重心在乡镇（街道），农村村民住宅用地由乡镇人民政府（街道办事处）审核批准。县农业农村委、县规划和自然资源局要切实指导乡镇、街道履行好属地管理主体责任。

（一）县农业农村委职责。负责农村宅基地改革和管理工作，建立健全宅基地分配、使用、流转、纠纷仲裁管理、违法用地查处等管理制度，完善宅基地用地标准，指导宅基地审批和合理布局、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同级自然资源部门；参与编制国土空间规划和村庄规划。负责督促宅基地占地农用地转用报批，合理调配用地指标。负责全县宅基地台账建设及备案登记。

（二）县规划和自然资源局职责。负责国土空间规划、土地利用计划、规划许可、农用地转用和确权登记等工作，具体承担在国土空间规划中统筹安排宅基地用地规模（指标）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、确权登记等相关手续。负责规划、用地和确权登记等方面对乡镇（街道）指导。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，需取得农用地转用审批手续后，方可办理乡村建设规划许可证。

（三）乡镇（街道）职责。各乡镇、街道要认真履行宅基地审批管理主体责任，负责宅基地审批具体工作。要建立宅基地统一管理机制，依托经发办，统筹协调相关综合办事机构履行宅基地用地审查、乡村建设规划许可、农户住宅建设监管等职责，推行一个窗口对外受理、多机构内部联动运行机制，建立宅基地和农户住宅建设乡镇（街道）联审联办制度。要加强对宅基地申请、审批、使用的全过程监管，认真做好农户申请条件、规划情况、权属界线、用地规模、建筑面积、旧房处置等事项的审核把关，认真做好规划许可证办理和建设用地批准书发放，落实宅基地申请审查到场、批准后丈量批放到场、住宅建成后核查到场等“三到场”要求。要及时收集、整理确权登记和农用地转用等有关资料，建立宅基地用地建房审批管理台账，并及时向县农业农村委、县规划和自然资源局备案。要认真开展农村宅基地动态巡查，及时发现和处置涉及宅基地的各类违法行为，防止产生新的违法违规占地现象。要指导村委会或村集体经济组织完善宅基地民主管理程序，探索设立村级宅基地协管员，为农民群众提供便捷高效的服务。

（四）其他部门职责。申请人申请的宅基地涉及林业、水利、交通、电力、通信、文化旅游、生态环境等其他部门的，所涉部门应当在《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》上审查签署意见；具体由县级相关部门指导，各乡镇街道综合办事机构实施。

二、规范审批程序

（一）准确把握申请条件

农村村民（农村居民户口）建房应当以户为单位申请农村宅基地。符合下列条件之一的农户，可以向所在村民小组申请使用宅基地：

1.中华人民共和国公民，具有本集体经济组织成员资格，且家庭无宅基地的；

2.符合分户条件分户，且现有宅基地面积低于分户标准的；

3.现有宅基地面积未达到规定标准，申请扩建住房的；

4.因排危避险需要，经依法批准征（占）用，实施城乡规划进行城乡公共设施和公益事业建设，公共利益需要占用原宅基地后无宅基地，需要迁建的；

5.因户籍制度改革未退出宅基地，需改（扩）建的；

6.已征地农转非，原农村房屋未被征用，需改（扩）建的；

7.原宅基地因地质灾害、山洪影响、洪涝范围等原因出现安全隐患，经相关部门认定，须易地迁建的。

8.属于易地扶贫搬迁，经接收地集体经济组织同意，并自愿退出原有宅基地的。

9.其他符合相关法律法规规定的。

（二）从严控制审批标准

1.农村村民建住宅应当符合土地利用总体规划、村庄规划和国土空间规划。

2.农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地面积标准为每人不超过30平方米，3人以下户按3人计算，4人户按4人计算，5人以上户按5人计算，扩建住宅新占的土地面积应连同原有宅基地面积一并计算。

3.农村村民住宅建设原则上不得超过三层。

4.现有宅基地面积超规定标准的农户，在按规划申请旧房拆建、迁建时，应核减超过规定部分。

5.农户家庭成员数计算以本户农村常住户口为准。现役军人（不含军官）、在校大中专学生以及服刑人员、征地农转非人员、户籍制度改革农转非人员、即将出生的新生儿（已孕）可计算为家庭成员。

6.农村村民住宅地上、地下建筑投影面积不得超过批准使用的宅基地用地范围。

7.农村村民住宅应当符合我县有关乡村风貌的规划设计要求，体现地方特色、民族特色和文化风貌，原则上风貌统一。

（三）规范审查审批流程

1.申请审查流程

（1）农户书面申请。符合条件的农户，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，并递交申请表和承诺书以及提供申请所需材料。

（2）村民小组审查。村民小组收到申请后，5个工作日内，提交村民小组会议讨论，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小组范围内公示7日。公示无异议或异议不成立的，2个工作日内，由村民小组在申请表签署意见并将农户申请、村民小组会议记录等材料送交村民委员会审查。

（3）村民委员会审查。村民委员会收到申请后，2个工作日内，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、是否征求了用地建房相邻权利人意见等。审查通过的，2个工作日内，由村民委员会在申请表签署意见，并将申请材料报送至乡镇人民政府（街道办事处）统一受理窗口。若需补充资料的，应告知当事人在5个工作日内补充完整。

2.审核批准流程

（1）联合审查。乡镇人民政府（街道办事处）收到农户宅基地和建房（规划许可）申请后，于20个工作日内组织经发办、规划建设环保办等综合办事机构完成材料审核、现场勘查等，审查申请人是否符合条件、权属界线、农房风貌、用地规模、建筑面积、拟用地是否符合规划和土地性质、旧房处置等。

经发办。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、住宅建设是否符合风貌等，并综合各有关部门意见，在宅基地和建房（规划许可）审批表上提出审批建议。

规划建设环保办。负责审查用地建房是否符合国土空间规划、用途管制要求，在宅基地和建房（规划许可）审批表上签署审查意见。

其他综合办事机构。涉及林业、水利、交通、电力、通信、文化旅游、生态环境等领域的，在县行业主管部门的指导下，由涉及到的综合办事机构在宅基地和建房（规划许可）审批表上签署审查意见。

（2）乡镇人民政府（街道办事处）审核批准。乡镇人民政府（街道办事处）根据各综合办事机构联审结果，对农民宅基地申请进行审批，审查通过的，及时在宅基地和建房（规划许可）审批表上签署审批意见，5个工作日内，办理发放农村村民宅基地《乡村建设规划许可证》，出具《农村宅基地批准书》。申请人收到《农村宅基地批准书》后，应在30日内动工建设，原则上180日内建成并使用。审核未通过的，书面说明理由，并告知申请人依法享有申请行政复议或者提起行政诉讼的权利。

（3）行业主管部门备案。乡镇人民政府（街道办事处）审批结束后，要建立宅基地用地建房审批管理台账，并于每月末将审批情况和审批资料电子档报县农业农村委、县规划和自然资源局备案。

3.用地建设验收流程

（1）开工查验。经批准用地建房的农户，应当在开工前向乡镇人民政府（街道办事处）申请现场勘定宅基地用地四至界畔；乡镇人民政府（街道办事处）应于5个工作日内组织经发办、规划建设环保办以及涉及到的综合办事机构到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地用地范围、面积，确定住宅建设位置。

（2）竣工验收。农户建房完工后，乡镇（街道）政府（办事处）组织相关部门进行验收，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》（附件7）。通过验收的农户，向不动产登记部门申请办理不动产登记。

三、严格监管执法

（一）严格落实“一户一宅”规定。农村宅基地是农村村民用于建造住宅的集体建设用地，农村村民一户只能拥有一处宅基地，面积不得超过重庆市规定标准。农村村民应当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。经批准易地建设住宅的，严格按照“建新拆旧”要求办理。原有农村宅基地面积达到规定面积，申请扩建、新建的；农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，均不予批准。对历史形成的宅基地面积超标和“一户多宅”等问题，要按照有关政策规定分类进行认定和处置。

（二）严格执行土地用途管控。按照《重庆市城乡规划条例》、《重庆市村镇规划建设管理条例》等规定，农村村民建住宅应当符合乡镇土地利用总体规划、村庄规划和国土空间规划。合理安排宅基地用地，鼓励节约集约利用宅基地，尽量使用原有宅基地和空闲地，严格控制新增宅基地占用农用地，涉及占用农用地的，应当依法先行办理农用地转用手续，不得占用永久基本农田。其中农村村民利用原有宅基地建设住宅，新建、改（扩）建住房的，向乡镇人民政府（街道办事处）提出申请，由乡镇人民政府（街道办事处）依法办理用地审批和乡村建设规划许可证；农村集中居民点建设，由建设单位或个人向乡镇人民政府（街道办事处）提出申请，经乡镇人民政府（街道办事处）初审同意后报县规划和自然资源局审查并按规定核发乡村建设规划许可证；涉及占用农用地的，应按《土地管理法》第四十四条先行办理农用地转用审批手续后，核发乡村建设规划许可证。

（三）严格落实流转管理制度。探索农村宅基地“三权分置”改革试点，充分保障宅基地农户资格权和农民房屋财产权，不得强迫农户流转宅基地。加强宅基地流转管理，鼓励村集体和农民盘活利用宅基地和闲置住宅，依法依规发展农家乐、民宿、乡村旅游等。在尊重农民意愿并符合规划的前提下，鼓励村集体积极稳妥开展闲置宅基地整治，整治的土地优先用于满足农民新增宅基地需求、村庄建设和乡村产业发展。在征得宅基地所有权人同意的情况下，鼓励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。城镇居民、工商资本等租赁农房居住或开展经营的，要严格遵守合同法的规定，租赁合同不得超过二十年。严禁城镇居民到农村购买宅基地，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，侵占农民群众利益。

（四）强化违法行为查处力度。各乡镇人民政府（街道办事处）和县农业农村、规划自然资源、城乡建设管理等部门要尽快结合各自职能职责，建立动态巡查督导制度，强化执法监管，抓好违法用地和违法建房处置与查处工作。对未经合规批准以及超出批准范围的违法用地、违法建筑行为，相关部门要依据法律、法规出具违法行为处理通知书，责令自行拆除、整改。对未按要求拆除的、整改的，依据有关规定组织对违法建设部分进行有序拆除。涉及公职人员违纪违法的，移交纪检监察机关给予党纪政纪处分和追究相关法律责任。

四、强化工作保障

（一）加强组织领导。建立以县政府分管农业农村工作的领导为召集人，县政府办、县农业农村委、县规划和自然资源局、县财政局、县城乡建委等部门负责人为成员的农村宅基地管理工作联席会议制度，负责统筹协调和研究解决农村宅基地审批和监管工作中出现的新情况新问题，联席会办公室设在县农业农村委，负责联席会议日常工作。各乡镇（街道）要相应建立工作联动机制，明确综合办事机构职责，充实工作人员，改善办公条件，各司其职，各负其责，共同做好宅基地审批监管工作。

（二）凝聚工作合力。县农业农村委作为宅基地行业主管部门，要加强业务指导，配齐配强工作力量，及时开展宅基地审批管理业务培训，全面摸清宅基地规模、布局和利用情况，不断优化审批流程，缩短办理时限，提高办事效率。县规划和自然资源局要认真做好宅基地乡村建设规划许可管理，统筹安排好宅基地用地空间，充分满足宅基地建设用地指标需求，如需办理农用地转用审批手续的要加快办理。县级相关部门要探索建立部门监管联动机制，定期通报有关情况。县农业农村、规划自然资源部门要建设宅基地建房审批信息化管理平台，探索建立信息共享机制，实现审批与备案、审批备案与不动产登记信息共享互通。

（三）强化宣传引导。要依托报刊、网络、电视、微信、微博、新闻客户端等媒体，广泛宣传《土地管理法》《重庆市村镇规划建设管理条例》《重庆市土地管理规定》等法律法规，深入宣传和解读农村闲置宅基地和闲置住宅利用法律法规和政策，不断增强干部群众遵守土地法律和珍惜土地的意识，提高农民群众对宅基地审批管理办事程序的知晓率。要及时总结宅基地审批管理工作先进经验，树立在工作中涌现出的先进典型。要充分发挥社会公众的监督作用，公开曝光一批严重违法行为，用典型案例教育引导群众，努力营造良好的社会舆论氛围。

（四）强化资金保障。农村宅基地审批及监管关系广大农民群众的根本利益和农村社会稳定，工作量大，涉及面广，技术性强。财政部门要统筹解决好农村宅基地改革审批管理、农用地转用报批、宣传引导、执法监管等工作经费，确保农村宅基地审批监管工作顺利开展。

（五）严肃工作纪律。各相关部门和乡镇（街道）要提高政治站位，主动担当作为，加大审批和监督管理力度，严禁推诿扯皮和不作为、乱作为，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，将依法严肃追责。

本通知自2020年1月1日起执行，原规定与本通知相抵触的，以本通知为准。本通知实施前，已经批准建设在建的农村村民住宅，准予按原批准内容继续实施建设。

附件：1.农村宅基地和建房（规划许可）申请所需材料

   2.农村宅基地和建房（规划许可）申请表

   3.农村宅基地使用承诺书

   4.农村宅基地和建房（规划许可）审批表

      5.乡村建设规划许可证

      6.农村宅基地批准书

   7.农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

   8.农村宅基地和建房（规划许可）审批流程图

    9.农村宅基地用地建房（规划许可）审批管理备案登记表

2020年4月29日