

电子公文打印版	
打印单位	
打印人	
年 月 日	

贺州市人民政府 办公室文件

贺政办发〔2020〕83号

贺州市人民政府办公室印发关于进一步加强 农村宅基地审批管理的实施方案的通知

各县（区）人民政府，市政府各副处级以上单位：

《关于进一步加强农村宅基地审批管理的实施方案》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

贺州市人民政府办公室

2020年12月25日

关于进一步加强农村宅基地审批管理的实施方案

宅基地是农村村民用于建造住宅及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。农村宅基地用地建房审批管理事关广大农民居住权益，对推进美丽乡村建设和实施乡村振兴战略意义重大。根据《中华人民共和国土地管理法》、《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）、《广西壮族自治区人民政府关于印发广西壮族自治区农村宅基地审批管理暂行办法的通知》（桂政发〔2013〕18号）、《自治区农业农村厅、自治区自然资源厅、自治区住房和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）、《住房和城乡建设厅、自然资源厅、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）、《中共贺州市委全面深化改革委员会2020年工作要点的通知》（贺改革发〔2020〕1号）文件精神，结合我市实际，现就规范我市农村宅基地审批管理等有关事项制定本方案。

一、明确各级部门审批管理职责

按照“市县主导、乡镇主责、村级主体”的宅基地管理机制。县级人民政府承担属地管理责任，充实工作力量，落实工作经费，加强组织领导，统筹协调相关部门、乡镇人民政府、村级组

织依法履行职责。乡镇人民政府（街道）是农村宅基地管理的责任主体，履行直接管理职责，负责组织乡镇国土空间规划和村庄规划的编制和实施、农用地转用申请、农村宅基地的审批和使用监管，涉及农用地转用的，及时将农用地转用审批材料报自然资源部门，充实力量，健全工作机构，依法组织开展农村用地建房动态巡查，及时发现和处置涉及宅基地使用和建房规划的各类违法违规行爲；落实本乡（镇）协管员数量和人员，完善激励机制，指导村级组织完善宅基地管理程序。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的现场劝止、及时报告，健全宅基地申请审核、村规民约等制度，确保宅基地分配使用公开、公平、公正。农业农村部门负责指导各地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统计调查等工作，参与编制国土空间规划和村庄规划，及时将农民建房新增宅基地需求通报同级自然资源部门。自然资源部门负责指导村庄规划、土地利用计划和规划许可等工作，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，依法及时办理不动产确权登记。住房和城乡建设部门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。各级农业农村、自然资源、住房和城乡建设等部门要主动入位，加强制度建

设，完善相关政策，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，建立健全部门协调配合机制，做好国土空间规划、村庄规划、宅基地用地规模指标、农村地籍调查数据、宅基地确权登记颁证、农房质量安全管控等信息共享互通，推进管理重心下沉，共同做好农村宅基地审批管理工作。

二、依法保护农民合法权益

要把保障和实现农村村民居住权利作为农村宅基地管理工作的出发点和重要目标，合理安排宅基地，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区，县（区）人民政府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。宅基地是农村村民的基本居住保障，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”，不得违法收回农民合法取得的宅基地，不得以退出宅基地作为农民进城落户的条件，充分保障农民合法财产权益，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。

三、加强农村宅基地用地管理

（一）强化规划管控。做好规划衔接，农村新增宅基地应当作为“多规合一”的村庄规划的重要内容进行合理设置。各县（区）可在乡镇国土空间规划和村庄规划中，要为农村村民住宅建设用地预留空间，可在国土空间规划和村庄规划中预留不超过5%的建

设用地机动指标。用地计划指标单列，原则上不低于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实行核销制。新增建设用地土地有偿使用费由县（区）人民政府负责统筹解决，不得向建房农民收取。村民居住、农村公共公益设施等用地可申请使用。农村住房建设项目规划审批时落实机动指标、明确规划用地性质，项目批准后更新数据库。机动指标使用不得占用永久基本农田和突破生态保护红线。各地要加强科学规划布局，加大管理力度，引导村民在申请宅基地或翻新重建时，逐步向集镇及规划的居民点有序集中。禁止在已查明的地质等自然灾害隐患点及国土空间规划（包括土地利用总体规划、城乡规划）确定的禁止建设区建住宅。尽量避免在高陡边坡下、紧挨石山脚下、山洪汇集的冲沟口建住宅。

（二）严格控制占用耕地。农村宅基地管理应与城镇建设、风貌改造和危旧房改造等相结合，与全域土地综合整治和城乡建设用地增减挂钩相结合，严格落实“建新拆旧”制度，充分利用村集体存量建设用地、原有宅基地、村内空闲地、废弃地、荒山、荒坡和其他未利用地。严格控制新增宅基地占用农用地，尽量不占或少占耕地，严禁占用永久基本农田；涉及占用农用地的，依照《土地管理法》第四十四条的规定办理农用地转用审批手续。对符合国土空间规划、用途管制要求的建房申请，在办理农用地转用审批手续后，核发乡村建设规划许可证。农民建房经批准确需占用耕地的，由县（区）人民政府负责农民宅基地审批所需的

耕地占补指标，组织开垦同等数量和质量的耕地予以补充，落实耕地占补平衡任务。

（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，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，发展农村新产业、新业态，推动乡村振兴健康有序进行。鼓励积极稳妥开展闲置宅基地整治，并确保整治产生的土地指标和收益优先用于本村农业农村发展。

四、规范农村宅基地申请、审批管理流程

依照《中华人民共和国土地管理法》第六十二条规定，农村村民住宅用地，由乡（镇）人民政府审核批准，涉及占用农用地的，依法办理农用地转用审批手续，涉及使用林地的要依法办理使用林地审核审批手续。乡镇人民政府（街道）要切实履行属地责任，优化审批流程，提高审批效率，加强事中事后监管，组织做好农村宅基地审批和建房规划许可有关工作申请，为农民提供便捷高效的服务。

（一）宅基地分配原则。农村宅基地分配使用严格贯彻“一户一宅”的法律规定，农村村民一户只能拥有一处宅基地，应严格按照批准面积和建房标准建设住宅，禁止未批先建、超批准面积占用宅基地。经批准易地建造住宅的，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。人均土地少、不能保障一户拥有

一处宅基地的地区，县级人民政府在充分尊重农民意愿的基础上，可以采取措​​施，按照我区宅基地面积标准保障农村村民户有所居。各县（区）人民政府要完善以户为单位取得宅基地分配资格的具体条件和认定规则，消除不符合规定的前置障碍。

（二）农村宅基地申请条件。农村村民符合下列条件之一的，可以户为单位申请使用宅基地

- 1.村集体组织成员因结婚等原因，确需建房分户（分户后父母身边必须要有一个子女），分户后需要建住宅又无宅基地的；
- 2.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；
- 3、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；
- 4、迁入村集体组织落户为正式成员且在原籍没有宅基地的；或者实施村镇规划需要搬迁的；
- 5.因自然原因等不可抗拒因素导致原有宅基地灭失的；
- 6.因人口增加，现有宅基地面积不能满足居住需求的。

（三）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、附属用房和庭院等用地。农村村民新建住宅，平原地区和城市郊区每户宅基地面积不得超过100平方米，丘陵地区、山区每户不得超过150平方米的上限要求。新增农房在符合规定宅基地用地面积前提下，每户建筑面积不得超过450平方米。县（区）人民政府可在规定

的上限要求内，综合宅基地所在区位、占地类型以及农村人口和土地资源状况，制定符合本地实际的分户建房条件和“一户一宅”宅基地面积标准。超过规定的标准，多占的宅基地以非法占用土地论处。

（四）农村宅基地申请程序

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，填写申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高等情况，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 5 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 10 个工作日，公示时拍照存档。公示有异议的，由村集体经济组织或村民委员会（以下简称村级组织）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；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则和建设管控要求）、是否征求了拟用地建房相邻权利人意见等。审查通过的，由村级组织签署意见，报送乡镇人民政府（街道）。没有分设村民小组或宅基地、建房申请小组的，由村级组织办理，农户直接向村级组织提出申请。经村民代表会议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（街道）。

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并报送乡镇人民政府（街道）。

村级组织应当向乡镇人民政府（街道）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；
- （4）公示照片。

五、严格农村宅基地审批

（一）乡镇人民政府（街道）要推行“一个平台管审批”的工作机制。乡镇人民政府（街道）要依托乡镇（街道）建设综合服务平台，创建一个窗口对外受理农村宅基地用地建房申报材料。完善多部门内部联动运行的农村宅基地用地建房联审联办制度，明确农村宅基地审批流程，方便农民群众办事。

农村村民住宅用地，由乡镇人民政府（街道）审核批准。农

户提出宅基地和建房（规划许可）书面申请后，乡镇人民政府（街道）应当及时受理。经审核认为符合申请条件、报送材料完备的，乡镇人民政府（街道）应在自受理申请之日起 10 个工作日内作出决定；情况复杂的，经审批机关负责人批准，可以延长 5 个工作日。

乡镇人民政府（街道）有关人员完成审查后需在《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》中签署意见。主要审查以下内容：

1. 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。

2. 用地建房是否符合国土空间规划（包括土地利用总体规划和城乡规划）、村庄规划、农房建设规划管控办法或村庄规划设计通则要求，是否有农房设计方案或拟采用的房屋建筑通用图集等。审查通过后，核发乡村建设规划许可证。审查过程应遵循以下原则：

（1）已有“多规合一”村庄规划的，要严格按规划落实；

（2）没有“多规合一”村庄规划的，由各县（区）根据（桂自然资发〔2020〕36号）的要求，制定农房建设规划管控办法或村庄规划设计通则，对符合土地利用总体规划和管控办法或设计通则的予以通过审查；

（3）暂不符合前两款规定情形的，在符合用途管制基本原则下，不占用耕地和永久基本农田，不在已查明的地质等自然灾害

隐患点内，符合生态保护红线管控要求的合理建房申请应予以通过。

根据审查结果，乡镇人民政府（街道）对农民宅基地申请进行审批，出具《农村宅基地批准书》和发放乡村建设规划许可证，并以适当方式公开。乡镇人民政府（街道）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（区）自然资源局、农业农村局、住房城乡建设局备案。

（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、赠与的；
- 4.在查明的地质灾害隐患点建房的；
- 5.申请的农村宅基地存在土地权属争议的；
- 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。经批准的农村村民住宅建设占用农用地的，农用地转用审批事项委托县级政府批准，由县级自然资源局按批次用地每半年一次性向县级政府提出农村宅基地农用地转用申请。农村村民宅基地涉及办理农用地转用手续的，各县（区）可根据上级下达本县（区）新增建设用地计划和农村村民住宅建设的实际需要，由乡镇人民政府（街道）提出农用地转用申请。符合农用地转用条件的，县（区）自

然资源部门按《中华人民共和国土地管理法》第四十四条有关规定，拟订农用地转用方案，及时报县级人民政府办理农用地转用审批手续。

（四）严格用地建房全程管理。乡镇人民政府（街道）应推行农村宅基地和建房规划许可申请审批管理“五公开”制度，落实村庄规划、申请条件、审批程序、审批结果、投诉举报方式公开。全面落实“三到场”要求。

1.收到宅基地和建房（规划许可）申请后，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。

2.批准用地建房申请后，到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置。

3.农户建房完工后，乡镇人民政府（街道）要对照审批内容进行实地验收，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、规划要求、乡村建设规划许可证所确定的图集或房屋设计方案建设住房，并出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。

县（区）政府可以根据本辖区的实际情况将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，与实地丈量批放宅基地两项工作合并开展。

六、强化农村宅基地审批服务与使用管理

（一）优化农村宅基地审批服务。县（区）人民政府要组织制定农村宅基地审批办事指南，指导农村村民按规定申报办理农

村宅基地用地审批手续。乡镇人民政府（街道）要建立农村宅基地审查报批一站式服务制度，公布办理流程和要件，实现农村宅基地申请报批同一个窗口进、同一个窗口出，提升为民服务质量。

（二）积极主动公开农村宅基地审批信息。县（区）人民政府要按照信息公开规定，组织建立农村宅基地审批信息“县、乡、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，乡镇人民政府（街道）和村级组织应当及时公开审批结果。

（三）加强农村宅基地审批后监管。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。

（四）依法申请办理不动产登记。农户建房通过乡镇人民政府（街道）验收后，应及时县级不动产登记部门申请办理不动产登记。对于符合登记要求、材料完备的，县级不动产登记部门应在自受理申请之日起5个工作日内完成登记，并颁发证书。农户申请办理不动产登记时，户口簿原件和户主及申请人身份证原件进行现场核验，需要提交的材料如下：

1.不动产登记申请表。

2.《农村宅基地批准书》《乡村建设规划许可证》《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。

3.权籍调查表、宗地图、房屋平面设计图及宗地界址点坐标等有关不动产界址、面积材料。

（五）严格农村宅基地执法监察。县（区）人民政府要组织完善动态巡查制度，将农村宅基地执法纳入综合行政执法范围，并推进行政执法权限和力量向基层延伸和下沉；乡镇人民政府（街道）要强化统一指挥和统筹协调职责，并组织本级综合行政执法机构开展巡查，对宅基地违法违规行为做到早发现、早制止、早查处；有条件的村可探索设立村级宅基地协管员制度，指定1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。县、乡两级人民政府及农业农村等部门应当向社会公开举报、投诉电话和信箱，受理群众举报和投诉，及时核查、依法处理。要结合实际制定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，建立村第一时间掌握违法用地建房线索和信息上报，乡镇第一时间依法处置的有效机制，努力把违法用地建房问题消除在萌芽状态。探索将存在未批先建、骗取批准、违建超占、建新后应拆旧不拆旧等违法违规行为纳入社会征信系统，将相关失信行为记入其个人信用记录，并依法依规予以惩戒和查处。

七、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宅基地问题。对历史形成的宅基地面积超标、“一户多宅”等问题，要在县级党委政府的统一领导下，

由农业农村、自然资源等有关部门和乡镇人民政府（街道）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，完善宅基地使用权确权登记工作。

八、工作要求

（一）优化细化工作流程。各县（区）人民政府要组织制定出台符合当地实际的相关管理制度和政策，将各项工作责任、办结期限和部门联合审核等工作切实落实到相关部门和乡镇人民政府（街道），并细化优化审批工作程序和办事指南，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《自然资源厅、农业农村厅、住房和城乡建设厅关于规范农村新增宅基地审批和建房管理的通知》（桂自然资发〔2020〕70号）文件的附件表单规范申报材料，在本方案印发之日起3个月内建立健全本地宅基地审批管理制度，并及时组织开展相关政策法规宣传活动，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。

县级自然资源、农业农村和住房城乡建设等主管部门应将有关许可事项授权或委托乡镇政府，并向乡镇政府提供相关资料、图件等，由乡镇政府组织人员审核。

（二）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。

本实施方案自发布之日起实施。

公开方式：主动公开

抄送：市委各部门，贺州军分区，各人民团体。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市中级人民法院，市检察院。

各民主党派贺州市委会，市工商联，中直、区直驻贺有关单位。

贺州市人民政府办公室

2020年12月30日印发

