

高台县人民政府办公室文件

高政办发〔2020〕52号

高台县人民政府办公室 关于批转高台县加强农村宅基地 管理和改革工作实施意见的通知

各镇人民政府，县政府有关部门，省市驻高有关单位：

县农业农村局、县自然资源局制定的《高台县加强农村宅基地管理和改革工作实施意见》已经县政府同意，现批转你们，请认真抓好实施。


高台县人民政府办公室
电子文档专用章
2020年9月29日

高台县加强农村宅基地管理和改革工作实施意见

为贯彻落实新修订的《中华人民共和国土地管理法》和农业农村部、自然资源部《关于进一步加强宅基地管理的通知》（中农发〔2019〕11号）、《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）、《关于规范农村宅基地审批管理的通知》（农经发〔2019〕6号）、中共张掖市委农村工作领导小组办公室等三部门《关于加强农村宅基地改革和管理工作的指导意见》（市委农办发〔2020〕9号）文件精神，进一步加强部门协作配合，落实属地责任，现就加强我县宅基地管理和改革工作提出如下实施意见。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，紧紧围绕实施乡村振兴战略，突出服务乡村振兴，着眼乡村产业发展需求，推动美丽乡村建设。要守住盘活利用底线，严守土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损的底线，符合国家和地方关于宅基地管理、国土空间规划、用途管制、市场监管和传统村落保护等法律法规和政策；要坚持农民主体地位，充分尊重农民意愿，调动农民参与的积极性和主动性，切实保护农民合法权益，千方百计增加农民收入；要注重规划先行要求，与村庄规划相衔接，与乡村产业发展规划相匹配，遵守安全消防规定，符合环保

卫生要求，注重绿色发展；要发挥基层首创精神，支持镇村大胆创新、积极探索农村宅基地管理、盘活利用、集体经营性建设用地入市的有效途径和政策措施，为激发乡村发展活力、促进乡村振兴提供有力支撑。

二、主要内容

（一）切实履行部门职责。农业农村部门负责建立健全宅基地分配、使用、流转和宅基地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宅基地需求通报自然资源部门；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，依法办理宅基地及其地上房屋的不动产确权登记。农业农村、自然资源部门要建立部门协调机制，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等信息共享互通，推进管理重心下沉，共同做好农村宅基地改革和审批管理工作。

（二）依法落实基层政府属地责任。按照“部省指导、市县主导、乡镇主责、村级主体”的宅基地改革管理机制。宅基地管理和改革工作的重心在镇村，镇政府承担属地责任，农业农村、自然资源部门负责行业管理。各镇要充实力量，切实承担起宅基

地改革和审批管理职责。要依托镇政务(便民)服务中心,设立专门窗口受理农村宅基地审批事项;建立有农业综合服务中心、国土资源中心所等工作机构集中办公的农村宅基地用地建房联审联办制度,加大支持力度,充实力量,落实经费,改善条件,确保工作有人干、责任有人负。要细化优化审批工作程序和办事指南,提高审批效率,组织做好农村宅基地审批和建房规划许可、建房动态巡查,配合相关部门做好宅基地违法违规查处。

(三) 规范农村宅基地审批和建房规划许可程序。

1. 申请。对有建房需求的农村村民,应当签订《农村宅基地使用承诺书》,填写《农村宅基地和建房(规划许可)申请表》,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、面积和风格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,由村民小组进行调查,经调查异议成立的,撤销或修改相关内容后再予以公示;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农村集体经济组织或村民委员会(以下简称村级组织)审查。

3. 审查。村级组织应当在收到材料后重点审查申请人是否为本集体经济组成员、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镇政府。

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,报送镇政府。

4. 部门联审, 镇级审批。镇政府受理农村村民宅基地和建房(规划许可)申请后,应当及时组织农业农村、自然资源部门开展实地审核工作。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,其中涉及占用农用地的,应在办理农用地转用审批手续后,核发《乡村建设规划许可证》。涉及林业、生态环境、水利、交通、电力等部门单位的,应及时征求部门单位意见。根据联审结果,由政府对农民宅基地申请进行审批,出具《农村宅基地批准书》,并以适当方式公示。各镇应建立宅基地用地建房审批管理台账,有关资料归档留存,并及时将审批情况书面报农业农村、自然资源部门备案。

经联审不符合宅基地和用地审批申请条件的,各镇人民政府

应当依法答复申请人，并说明理由；属报送材料不完备的，应当一次性告知申请人需要补正的材料和相关要求。

5. 开工申请。经审查符合条件，批准用地建房的申请人，应向镇人民政府申请划定宅基地用地范围，镇人民政府应及时组织农业农村、自然资源部门到现场进行开工查验，丈量批放宅基地，进行实地定点定桩定界，确定具体建房空间位置。

6. 竣工验收。用地建房农户在房屋完工后，镇人民政府应当及时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》。通过验收的农户，可以向不动产登记部门申请办理不动产登记。

（四）严格落实“一户一宅”规定。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。农村村民一户只能拥有一处宅基地，面积不得超过省上规定的标准。高台县属于1334平方米（2亩）以上的，不得超过330平方米的标准。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。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。对历史形成的宅基地面积超标和“一户多宅”等问题，应按照有关政策规定分类进行认定和处置。

（五）鼓励节约集约利用宅基地。严格落实土地用途管制，

农村村民建住宅应当符合镇土地利用总体规划、村庄规划。合理安排宅基地用地，严格控制新增宅基地占用农用地，不得占用永久基本农田；涉及占用农用地的，应当依法先行办理农用地转用手续。城镇建设用地规模范围外的村庄，应通过优先安排新增建设用地计划指标、村庄整治、废旧宅基地腾退等多种方式，增加宅基地空间，满足符合宅基地分配条件农户的建房需求。城镇建设用地规模范围内，可以通过建设农民公寓、农民住宅小区等方式，满足农民居住需要。

（六）支持盘活利用闲置宅基地和闲置住宅。一要因地制宜选择盘活利用模式。要统筹考虑区位条件、资源禀赋、环境容量、产业基础和历史文化遗产，选择适合本地实际的农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用模式。鼓励利用闲置住宅发展符合乡村特点的休闲农业、乡村旅游、餐饮民宿、文化体验、创意办公、电子商务等新产业新业态，以及农产品冷链、初加工、仓储等一二三产业融合发展项目。支持采取整理、复垦、复绿等方式，开展农村闲置宅基地整治，依法依规利用城乡建设用地增减挂钩、集体经营性建设用地入市等政策，为农民建房、乡村建设和产业发展等提供土地等要素保障。**二要支持培育盘活利用主体。**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。鼓励村集体积极开展闲置宅基地整治，整治出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。闲置宅基地盘活利用产生的土地

增值收益要全部用于农业农村。支持返乡人员依托自有和闲置住宅发展适合的乡村产业项目。引导有实力、有意愿、有责任的企业有序参与盘活利用工作。城镇居民、工商资本等租赁农房居住或开展经营的，要严格遵守合同的规定，租赁合同的期限不得超过二十年。合同到期后，双方可以另行约定。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。积极探索通过制定宅基地转让示范合同等方式，引导规范转让行为。转让合同一旦生效，应及时办理宅基地使用权变更手续。对进城落户的农村村民，可以多渠道筹集资金，探索通过多种方式鼓励其自愿有偿退出宅基地。

三要稳妥推进盘活利用示范。各镇要选择一批村级班子强、农村集体经济组织健全、农村宅基地管理规范、乡村产业发展有基础、农民群众积极性高的村，有序开展农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用试点示范。突出乡村产业特色，整合资源创建一批民宿（农家乐）集中村、乡村旅游目的地、家庭工场、手工作坊等盘活利用样板。总结一批可复制、可推广的经验模式，探索一套规范、高效的运行机制和管理制度，以点带面、逐步推开。

四要依法规范盘活利用行为。要切实加强宅基地管理，对利用方式、经营产业、租赁期限、流转对象等进行规范，防止侵占耕地、大拆大建、违规开发，确保盘活利用的农村闲置宅基地和闲置住宅依法取得、权属清晰。要坚决守住法律和政策底线，不得违法违规买卖或变相买卖宅基地。不得以各种名义违背农民意愿强制流

转宅基地，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。严格控制整村撤并，规范实施程序，加强监督管理。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。

(七)做好宅基地基础工作。农业农村部门要结合国土调查、宅基地使用权确权登记颁证等工作，推动建立农村宅基地统计调查制度，组织开展宅基地和农房利用现状调查，全面摸清宅基地规模、布局和利用情况。要加强调查研究，及时研究解决宅基地管理和改革过程中出现的新情况新问题，注意总结镇村和农民群众创造的好经验好做法。要加强组织领导，强化自身建设，加大法律政策培训力度，以工作促体系建队伍，切实做好宅基地管理工作。

三、保障措施

(一)落实共同责任机制。农村宅基地管理和改革事关广大农民权益，涉及多层次多部门。各镇、相关部门要增强责任意识，协作意识，努力形成工作合力。农业农村、自然资源部门要按照文件要求认真履行行业部门职责。住建部门负责农房建设质量监管、房型设计和危旧房改造等工作；财政部门要落实好工作经费；其他相关部门要按照部门职能，切实履行各自职责。镇政府承担属地责任，依托农业综合服务中心，统筹协调相关部门，切实履行农村宅基地审批、建房规划许可、农房建设监管等有关工作。

村级组织要全面负责本辖区内的农村宅基地管理和改革工作，完善宅基地民主管理程序，探索设立村级宅基地协管员。

（二）优化细化工作流程。各镇要对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，优化审批流程，切实做好指导服务。

（三）强化政策宣传引导。各镇、相关部门单位要充分依托电视、网络等媒体，深入宣传解读农村宅基地改革管理的法律法规和政策。农业农村部门组织开展农村宅基地改革管理的典型案例征集推介活动，宣传工作中涌现出的典型，营造良好的社会舆论氛围。

（四）严肃责任追究。各镇、相关部门单位要把农村宅基地改革工作提到当前重要议事日程，勇于担当，扎实推进。对工作进展缓慢，弄虚作假、措施不力的予以通报，对不作为、乱作为、慢作为的予以问责，对农村违法违规建房的，发现一起，查处一起，打击一起，绝不姑息，并追究相关人员的责任。

- 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

附件 2

农村宅基地使用承诺书

因（1. 分户新建住房 2. 按照规划迁址新建住房 3. 原址改、扩、翻建住房 4. 其他）需要，本人申请在_____乡（镇、街道）_____村_____组使用宅基地建房，现郑重承诺：

1. 本人及家庭成员符合“一户一宅”申请条件，申请材料真实有效；

2. 宅基地和建房申请经批准后，我将严格按照批复位置和面积动工建设，在批准后_____月内建成并使用；

3. 新住房建设完成后，按照规定_____日内拆除旧房，并无偿退出原有宅基地。

如有隐瞒或未履行承诺，本人愿承担一切经济 and 法律责任。

承诺人：

年 月 日

附件 4

中华人民共和国 乡村建设规划许可证

乡字第_____号

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》和国家有关规定，经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

发证机关：

日期：

建设单位(个人)	
建设项目名称	
建设位置	
建设规模	
附图及附件名称	

遵守事项

- 一、本证是经自然资源主管部门依法审核，在乡、村庄规划区内有关建设工程符合国土空间规划和用途管制要求的法律凭证。
- 二、依法应当取得本证，但未取得本证或违反本证规定的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、自然资源主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任提交查验。
- 五、本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

附件 5

农村宅基地批准 (存根)

农宅字 _____ 号

户主姓名		
批准用地面积		平方米
房基占地面积		平方米
土地所有权人		
土地用途		
土地坐落		
四至	东	南
	西	北
批准书有效期	自 年 月 至 年 月	
备注		

农村宅基地批准书

农宅字 _____ 号

根据《中华人民共和国土地管理法》规定，本项农村村民宅基地用地业经有权机关批准，特发此书。

请严格按照本批准书要求使用宅基地。

填发机关(章)：
年 月 日

户主姓名	
批准用地面积	平方米
其中：房基占地	平方米
土地所有权人	
土地用途	
土地坐落 (详见附图)	
四至	东 南
	西 北
批准书有效期	自 年 月至 年 月
备注	

附图：

农宅字_____号

基地坐落平面位置图	
备注	图中需载明宅基地的具体位置、长宽、四至，并标明与永久性参照物的具体距离。

填写说明：

1. 编号规则：编号数字共 16 位，前 6 位数字按照《中华人民共和国行政区划代码》（详见民政部网站 www.mca.gov.cn）执行；7-9 位数字表示街道（地区）办事处、镇、乡（苏木），按 GB/T10114 的规定执行；10-13 位数字代表证书发放年份；14-16 位数字代表证书发放序号。
2. 批准书有效期：指按照本省（区、市）宅基地管理有关规定，宅基地申请批准后农户必须开工建设的时间。

附件 6

农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

申请户主		身份证号	
乡村建设规划许可证号			
农村宅基地批准书号			
开工日期		竣工日期	
批准宅基地面积	m ²	实用宅基地面积	m ²
批准房基占地面积	m ²	实际房基占地面积	m ²
批建层数/高度	层/ 米	竣工层数/高度	层/ 米
拆旧退还宅基地情况	1. 不属于 2. 属于, 已落实 3. 属于, 尚未落实		
竣工平面简图 (标注长宽及四至)	经办人:		
验收单位意见	农业农村部门意见: 经办人: _____ (盖章) 年 月 日	自然资源部门意见: 经办人: _____ (盖章) 年 月 日	
乡镇政府验收意见	负责人: _____ (盖章) 年 月 日		
备注			

抄送：县委办，县人大办，县政协办。

公开属性：主动公开

高台县人民政府办公室

2020年9月29日印发
