**朔城区农村宅基地审批管理实施办法(试行)**

**第一章 总 则**

**第一条** 为加强和规范农村宅基地审批管理工作保护农民合法权益，推动美丽乡村建设，根据《山西省人民政府办公厅关于印发山西省农村宅基地审批管理办法（试行）的通知》(晋政办发〔2020〕115号)政策规定，结合我区实际,制定本办法。

**第二条** 本区行政区域内农村宅基地的申请、审批等，适用本办法。

**第三条** 本办法所称农村村民，是指具有农村集体经济组织成员资格的人员；所称农村宅基地，是指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。

**第四条** 农村宅基地审批管理应当严格土地用途管控，节约集约利用土地，实行一户一宅。

**第五条** 按照部省指导、市县主导、乡镇主责、村级主体的原则，建立健全农村宅基地管理机制，加强和规范农村宅基地审批管理。

**第六条** 农村宅基地所有权属于本农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**

**第七条** 区、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。

**第八条** 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。

**第九条** 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。

**第十条** 区自然资源局根据区农业农村局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**

**第十一条** 村民宅基地以户为单位计算，一户只能拥有一处宅基地。新申请的宅基地面积每户不超过200平方米。

**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** 我区农村宅基地分户以公安户籍制度为标准。

**第十五条** 符合申请条件的村民，以户为单位向村级组织提出书面申请，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。

**第十六条** 组级农村集体经济组织收到申请后，应当在10日内提交本级农村集体经济组织成员(代表)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集体经济组织范围内公示，公示时间不少于5个工作日。

公示无异议或者异议不成立的，由组级农村集体经济组织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)会议记录等材料一并提交村级农村集体经济组织或者村民委员会(以下简称村级组织)审查。

**第十七条** 村级组织应当在收到申请材料后5日内完成审查，重点审查材料是否真实有效，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，建筑层高、外观风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意见等。

**第十八条** 审查通过的，由村级组织负责人在农村宅基地和建房(规划许可)申请表上签署意见，连同申请人提交的其他相关材料一并报送乡(镇)人民政府审批。村级组织应当做好档案资料留存工作。

**第十九条** 未成立组级农村集体经济组织的，由村民向村民小组提出申请，依照上述程序办理。

没有分设村民小组或者宅基地申请等事项已由村级组织办理的，村民直接向村级组织提出申请，经村级农村集体经济组织成员代表会议或者村民代表会议讨论通过、村级组织范围内公示、村级组织审查后，由村级组织负责人签署意见，报送乡(镇)人民政府审批。

**第四章 审批验收**

**第二十条** 乡(镇)人民政府应当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，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”。

**第二十一条** 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。

**第二十二条** 乡(镇)人民政府受理农村宅基地申请后，应当安排乡(镇)经济发展办公室、社会事务办公室、规划建设办公室在15日内完成实地审查。

经济发展办公室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。

社会事务办公室实地审查宅基地申请是否经过村组公示、审查等。

规划建设办公室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)的用途管制要求，建筑是否符合本地区风貌管控要求，涉及占用农用地的是否办理了农用地转用审批手续等。

**第二十三条** 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，将审批情况书面报朔城区农业农村局、朔城区自然资源局等部门备案。

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)人民政府应当建立宅基地审批管理台账，有关资料归档留存。

**第二十四条** 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。

**第二十五条** 村民建房完成后应当及时申请验收。

乡(镇)人民政府应当在收到验收申请后15日内组织实地验收，检查村民是否按照批准的面积、四至等要求使用宅基地，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不动产登记部门申请办理不动产登记。

**第五章 监督管理**

**第二十六条** 区农业农村、自然资源等部门对农村宅基地审批管理工作进行指导和监督。乡(镇)人民政府应当设立由党委或者政府主要负责人任组长、相关机构人员参加的农村宅基地审批管理工作领导小组及办公室，负责宅基地审批管理日常工作。

乡(镇)人民政府应当充实工作力量，安排工作经费，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** 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，由区、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** 本办法由区农业农村局负责解释。

**第三十三条** 本办法自2021年4月29日起施行，有效期3年。