

资阳市人民政府办公室

关于进一步规范农村宅基地审批及管理工作的

通 知

各县（区）人民政府，高新区管委会，临空经济区管委会，市级各部门：

规范农村宅基地审批及管理，对于统筹城乡发展，推动乡村振兴战略的实施，助力脱贫攻坚，改善和服务民生，促进节约集约用地，维护农民合法权益，保持农村社会稳定和经济可持续发展具有重要意义。现就进一步做好农村宅基地审批及管理工作通知如下：

一、科学规划，充分发挥规划对农房建设的引领作用

（一）坚持科学规划。各地要按照土地利用总体规划和城乡建设规划的要求，科学编制村庄规划，坚持与旧村改造、土地综合整治、新农村建设相结合，科学设置农村居民点数量、布局、范围和用地规模，引导农民按规划要求集中建房，为完善农村基础设施和公共服务设施配套创造条件。

（二）认真落实规划管控措施。各地在受理农村宅基地申请时应严格把关，宅基地选址须符合土地利用总体规划和村庄规划。禁止占用永久基本农田，禁止在自然保护区、饮用水源一级保护区以及农用地重度污染区内新增建设占地，对原已建设部分，各县（区）人民政府应制定逐步退出机制。农村宅基地选址应避开山洪、崩塌、滑坡、泥石流等自然灾害易发多发区，应首先使用村内空闲地、闲置建设用地和未利用地，尽量不占用农用地。

（三）保障农村宅基地用地计划。对农村宅基地用地农地转用计划单列下达，市政府每年按不低于省下达我市年度计划8%单列用于农村发展用地，主要用于保障农村宅基地等用地需求。

二、严格审批，进一步规范农村宅基地审批程序

（一）严格农村宅基地用地标准。每户宅基地用地面积严格控制在《四川省〈中华人民共和国土地管理法〉实施办法》第52条规定的范围内。坚持“一户一宅”原则，凡农村村民申请建房符合法定条件，且选址符合土地利用总体规划和建设规划的，各地要应保尽保、应批尽批；凡不符合宅基地申报条件、选址不符合土地利用总体规划和建设规划的，一律不予审批。

各地对城市规划区内的农村宅基地审批应结合城市发展近期、中期和远期规划实行分类管控，划定禁建区、限建区和允许建设区。资阳市城市规划区内的农

村宅基地审批区域范围由市规划局予以明确，划定范围应具体到村、社。雁江区政府、高新区管委会、临空经济区管委会分别按照市政府依法授权或委托负责办理管辖区域内的农村宅基地审批。

（二）严格落实耕地占补平衡。要积极引导农村宅基地建设尽量少占或不占耕地，严禁占用永久基本农田进行建房。经依法批准占用耕地的，各乡镇人民政府要严格落实耕地“占一补一”制度，督促耕地占用人做好原宅基地的复耕工作，实现耕地占补平衡。涉及建新交旧的，须在旧宅基地拆除复耕并交还本集体经济组织后，方可申请办理不动产登记。

（三）严把农村宅基地申请关口。严格界定宅基地申请主体，申请人必须是本农村集体经济组织成员。各地在受理、审批农村宅基地申请时，要严格把关、仔细审核，不符合条件的一律不得通过审批。农村村民将住房出租、出卖、赠与他人，或以其他形式非法转让宅基地，再申请宅基地的不得批准。

（四）规范农村宅基地审批程序。各地要进一步精简审批材料，优化审批流程，提高审批效率。要坚持“三到场”制度，即：受理宅基地申请后，要到实地审查申请人是否符合条件、拟用地是否符合规划等；宅基地经依法批准后，要到实地测量放线；村民住宅建成后，要到实地检查是否按照批准的面积和要求使用土地。鼓励乡（镇）人民政府开展统一受理，联动审核，全程代办，上报审批。严禁在审批过程中代收代缴任何税费。

（五）建立健全档案管理制度。实行“一户一档”制度，各乡（镇）人民政府、国土资源、规划、住房城乡建设等单位（部门）要根据各自职能职责建档备查。同时，做到“变更一宗、登记一宗”，切实规范农村建房档案管理，2019年底前实现档案信息化、数字化。加快建立农村宅基地动态管理信息系统，确保宅基地申请、审批、利用、查处信息上下联通，实现动态管理、公开查询。

三、建立农村宅基地管理新机制，促进节约集约用地

（一）优化村土地利用布局。在符合土地利用总体规划前提下，推进村土地利用规划的编制工作，在确保村域范围内耕地数量不减少、质量不降低的前提下，允许县级政府通过村土地利用规划调整，实施整治和增减挂钩等，优化村土地利用布局，有效利用农村零星分散的存量建设用地。在同一乡镇范围内，允许通过村庄整治、宅基地和农村空闲建设用地整理，调整村庄建设用地布局。

（二）建立农村宅基地退出激励机制。建立激励机制，引导和鼓励农村村民自愿退出宅基地。自愿将原有农村宅基地全部退出或者符合宅基地申请条件但自愿放弃申请的，可予以适当补偿。对退出的农村宅基地应依据相关规划，本着“宜耕则耕、宜林则林、宜建则建”的原则合理利用。各县（区）人民政府应根据本地实际，制定具体的宅基地退出补偿、奖励办法。

四、强化监管，构建宅基地审批和管理新秩序

（一）落实属地管理责任。各县（区）人民政府、高新区管委会、临空经济区管委会要按各自管辖范围切实强化属地管理责任，督促国土资源、规划、住房城乡建设等部门和乡（镇）人民政府切实履行法定管理职责，全面加强对农房用地选址、规划设计、施工质量安全、依法建设等工作的指导和监督，明确各责任主体的职责边界，防止出现推诿扯皮、监管真空的现象。

（二）建立健全综合执法机制。各县（区）人民政府应当组织城市行政执法、住房城乡建设、国土资源、规划等相关部门以及乡（镇）人民政府、村民自治组织建立依法管理宅基地的共同责任机制，形成高效服务和执法监管合力。建立健全农村宅基地管理动态巡查制度，切实做到对宅基地违法违规行为早发现、早制止、早报告、早查处。建立健全联合办公机制，探索实行综合管理，联合受理、联合踏勘、联合审批、联合放样、联合监管、联合验收。

（三）严肃追究违法违纪责任。各乡（镇）人民政府和相关职能部门要恪守职责，切实做好农村宅基地审查、审批和监管工作。对违规审查、违规审批、批后监管不力的，以及未批先占、批少占多、违规收取税费等情形造成不良后果的，由纪检监察部门依法依规追究相关人员的责任。

（四）切实加强法制保障。深入贯彻落实并广泛宣传农村宅基地审批及管理在规划、用地、质量安全监督等方面的法律法规，积极营造良好的法治环境，切实推动实现全市农村宅基地审批及管理的法治化、规范化。

各地务必从实际出发，切实加强对宅基地管理工作的指导，抓紧落实通知要求的各项措施，尽快研究制定符合本地实际的具体操作细则。

本通知自下发之日起执行，有效期五年。原《资阳市人民政府办公室关于切实做好农村宅基地管理工作的通知》（资府办发〔2013〕44号）同时废止。

资阳市人民政府办公室

2018年11月5日