

安府办发〔2021〕43号

安岳县人民政府办公室

关于印发《安岳县农村宅基地审批和住房建设管理办法》的通知

各乡镇(街道)人民政府(办事处)，龙台发展区管委会，县级相关部门：

经县政府同意，现将《安岳县农村宅基地审批和住房建设管理办法》印发你们，请严格遵照执行。

安岳县人民政府办公室

2021年8月4日

## 安岳县农村宅基地审批和住房建设管理办法

### 第一章 总则

**第一条** 根据《中华人民共和国土地管理法》，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)，四川省农业农村厅、四川省自然资源厅、四川省住房和城乡建设厅《关于规范农村宅基地审批和住房建设管理的通知》(川农〔2020〕43号)，《四川省农村住房建设管理办法》(四川省人民政府令(第319号))等规定，结合本县实际，制定本办法。

**第二条** 本县行政区域内农村宅基地审批、建房管理，适用本办法。

**第三条** 本办法所称农村宅基地是农村村民经依法批准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、庭院等用地。

**第四条** 按县主导、乡镇主责、村级主体的原则，建立健全农村宅基地管理机制，规范农村宅基地审批管理和住房建设管理。

## 第二章 工作职责

**第五条** 县农业农村局负责全县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、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，及时将农村宅基地新增用地需求通报县自然资源和规划局；参与编制国土空间规划和村庄规划。

**第六条** 县自然资源和规划局负责全县国土空间规划、土地利用计划和规划许可等工作，指导乡镇人民政府、街道办事处（以下简称乡镇（街道））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建房规划许可等相关工作。

**第七条** 县住房和城乡建设局负责指导全县农村住房建设，完善农房建设有关标准和规范，因地制宜编制符合当地实际的农房设计图集供农户选用，加强农房风貌管控、新型小型农村建筑企业和农村建筑工匠的管理。

**第八条** 各乡镇（街道）负责本行政区域内农村村民住宅用地的审核审批及管理工作，设立审批服务窗口，建立联审联办制度，公布流程要件，依据委托权限开展建房（规划许可）的审核批准及规划管理工作。本着“谁审批、谁负责”的原则，对农民用地建房进行统筹管理和全过程监管，妥善调处各类矛盾纠纷，及时发现、制止各类违法行为。指导村级组织和村民小组按照民主管理程序做好本集体组织村民用地建房申请资格和条件的讨论公示、审查报送及配合监督审批后使用、建设等有关工作。

**第九条** 村民委员会要建立村级宅基地协管员制度，在村级组织负责人中明确 1 人兼任村级宅基地协管员，协助开展农村宅基地和住房建设管理。

## 第三章 申请条件

**第十条** 严格执行“村民一户只能拥有一处宅基地，申请人必须是本集体经济组织成员，由户主提出申请，其宅基地的面积不能超过四川省规定标准”的原则。

**第十一条** 农房新、改、扩建应符合城乡规划并按本办法第二十一条办理规划许可；公路、铁路、水利、电力、环保、文物、一级饮用水源等控制红线(保护区)范围内禁止新、改、扩建农房。

**第十二条** 申请新建的农户，应符合下列条件之一：

(一)户口所在地的乡镇(街道)、村委会、村民小组核实确属无房户的村民，且由村民大会或村民小组代表大会按村民自治原则讨论决定并公示；

(二)符合公安部门分户条件、宅基地未达到法定面积标准且原址无法扩建的农户；

(三)其他符合法律法规规定的。

**第十三条** 申请异址新建，应符合下列条件之一：

(一)原宅基地属危岩、滑坡等重大地质灾害影响范围且不适宜居住的；

(二)受公路、铁路、水利、电力、环保、文物、一级饮用水源等红线(保护区)控制范围约束不能原址建设的；

(三)因国家征地拆迁须异地新建的；

(四)为实施村庄和集镇规划须集中新建的；

(五)其它确须异址新建的。

**第十四条** 有下列情况之一的，不得再申请宅基地：

(一)将房屋出卖、出租、赠与或改为生产经营性用房后，再申请宅基地的；

(二)原有农宅因国家征地拆迁已获得补偿安置的；

(三)依法以继承、受赠或以其它方式获得集体经济组织内房屋，且面积已达到规定标准的；

(四)法律、法规规定的其他禁止情形的。

### **第十五条 申请宅基地，应符合下列标准：**

(一)宅基地面积标准为每人 20 至 30 平方米；3 人及以下的户按 3 人计算，4 人的户按 4 人计算，5 人及以上的户按 5 人计算；

(二)扩建住宅所占的宅基地面积应当连同原宅基地面积一并计算。新建住宅全部使用农用地以外的土地的，用地面积可以适当增加，增加部分每户最多不得超过 30 平方米；

(三)建房人口数计算以申请人户口簿上的家庭成员数为准。对家庭成员中的现役军人(义务兵)、在校大、中专学生及服刑的人员户籍不在本集体经济组织的，由武装部、就读院校及公安部门出具证明后计入申请建房人口数；

(四)严格面积控制，每户原则上不超过 2 层，最大建筑面积原则上不超过宅基地面积的 2 倍。确需修建 3 层的，需委托有资质的施工企业，劳务分包企业承担施工，并纳入质量监督。

## **第四章 审批与收回**

**第十六条 农户申请。**符合农村宅基地申请条件的农户，以户为单位向所在村民小组提出宅基地用地和建房(规划许可)书面申请。申请应当载明申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积、外观风貌等内容。

**第十七条 现场选址。**村民委员会应及时将农户递交给村民小组的申请转交给乡镇(街道)，乡镇(街道)收到农户申请后，及时组织乡镇(街道)经济发展和乡村振兴办公室或城乡建设管理办公室(以下简称经发办或城建办)具体和自规等相关部门人员对农户申请的拟建房用地选址点、土地类别、面积标准等进行现场审核。经现场选址不符合条件的，应说明原因。

**第十八条 组级讨论公示。**乡镇(街道)选址同意后，村民小组将农户填报的《农村宅基地和建房(规划许可)申请表》(附件 1)、签署《农村宅基地使用承诺

书》(附件 2)、身份证明和农房设计图等相关资料提交村民小组会议讨论,并将申请表在本小组公示栏或人口集聚区域进行公示,公示时间 5 日。

**第十九条 村级审查。**组级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、公示情况等材料交村级组织审查。村级组织重点审查农户提交的申报材料是否真实,是否征求用地建房户相邻权利人意见、外观风貌是否符合相关要求等,已编制村规划的核实是否符合村庄规划,审查时限 5 个工作日。审查通过后再提交乡镇(街道)经发办或城建办。

#### **第二十条 部门联审:**

(一)乡镇(街道)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,其中对涉及占用农用地且符合条件的依照规定办理农用地转用审批手续后,核发《乡村建设规划许可证》。

(二)涉及公路、铁路、水利、电力、环保、文物、一级饮用水源等部门的,乡镇(街道)书面征求有关部门意见,有关部门应在 5 个工作日内回复或签署意见。

#### **第二十一条 规划许可:**

(一)在乡(镇)、村规划区内使用原有农村住房宅基地进行农村住房建设的,申请人应当向村集体经济组织或者村民委员会提出建房申请。经村民会议或者村民代表大会讨论通过后,申请人持以下资料向乡(镇)提出书面申请,由乡(镇)依据乡(镇)、村规划审查,合格后核发乡村建设规划许可证:

1. 原有宅基地批准文件或者宅基地使用证明;
2. 户籍证明;
3. 规划(红线)图;
4. 符合要求的农村住房建设方案图或者施工图;

5. 村集体经济组织或者村民委员会的书面意见。

(二) 在乡(镇)、村规划区内需占用农用地或者未利用地作为宅基地建设农村住房的, 申请人应当向村集体经济组织或者村民委员会提出建房申请。经村民会议或者村民代表大会讨论通过后, 申请人应当持以下资料向乡(镇)提出书面申请, 经乡(镇)依据乡镇、村规划初审并签署意见后, 报县自然资源和规划局审查, 合格后核发乡村建设规划许可证:

1. 户籍证明;
2. 规划(红线)图;
3. 符合要求的农村住房建设方案图或者施工图;
4. 村集体经济组织或者村民委员会的书面意见;

5. 需占用农用地的, 提供村集体经济组织或者村民委员会出具的拟占用农用地的情况说明。

核发乡村建设规划许可证后, 依法办理用地审批手续。

(三) 在乡(镇)规划区以外需选址建设村民住宅的, 乡(镇)应当引导在规划的村民聚居点建设。不能在规划聚居点建设的, 可以使用原有宅基地进行村民住房建设, 按照本办法第二十一条第一款的规定办理。

(四) 县城规划区内申请农村宅基地和住房建设的按照本办法第二十一条第二款的规定和《安岳县人民政府办公室关于〈进一步规范县城规划区农村宅基地审批和住房建设管理〉的通知》(安府办发〔2021〕26号)文件办理。

**第二十二条 乡镇(街道)审核批准。** 乡镇(街道)经发办或城建办具体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)申请及外观风貌等是否经过村组审核公示等内容, 经发办或城建办综合有关方面意见提出审批建议并报乡镇(街道)自然资源等部门进行审查和签署意见, 再报乡镇(街道)审批。对符合要求的, 核发《农村宅基

地批准书》(附件 5)和《乡村建设规划许可证》(附件 4),并将审批结果在申请人所在集体经济组织范围内进行公布。从乡镇(街道)同意受理用地建房申请到出具审核意见,原则上不超过 10 个工作日。

**第二十三条 建成验收。**农户建房完工后,要及时向乡镇(街道)申请进行验收,乡镇(街道)在收到申请 10 个工作日内组织相关部门进行验收,实地检查农户是否按照批准面积、四至界限等要求使用宅基地,是否按照批准面积和规划要求建设住房,是否符合我省农村住房竣工验收管理指导意见要求,并出具《农村宅基地和建房(规划许可及竣工)验收意见表》(附件 6)。

**第二十四条 有下列情况之一的,村集体经济组织报经原批准用地乡镇(街道)批准,收回宅基地:**

- (一)自批准之日起两年内未开工建设的;
- (二)以欺骗、贿赂等不正当手段获得批准宅基地的;
- (三)不按照批准用途使用宅基地的;
- (四)其它应收回宅基地使用权情形的。

## 第五章 住房建设管理

**第二十五条** 住建部门应加强对新型小型农村建筑企业和农村建筑工匠的培训监管,提升农房建设施工队伍技术水平。

**第二十六条** 市场监管、经济和信息化、住建部门应当依法加大对农村建筑材料质量的监管力度,合法合规放宽建筑材料市场准入条件,让农户能用上优质、放心、价廉的材料。

**第二十七条** 住建部门应加强农房风貌管控并提供农房设计图集,指导乡镇(街道)落实监督管理职责,建立技术巡查制度,组织提供技术力量支持。乡镇(街道)应当组织技术服务机构或者专业技术人员,加强对农村自建房的监督和管理,

对农村住房建设的地基基础、主体结构、屋面等重要部位实行全程监督检查，形成检查记录。

**第二十八条** 住建部门应当根据国家有关规定，制定农村住房建设竣工验收具体办法。乡镇(街道)应当组织协调村民委员会、专业技术人员指导农村住房竣工验收。农村住房建设质量竣工验收合格后，建房村民应当将建房资料在 30 日内报乡镇(街道)存档。

**第二十九条** 建立农村房屋动态管理机制，对动态新增符合政策且有改造意愿的农村危房，发现一户，鉴定一户，改造一户，全力保障农户住房安全。

## 第六章 监督检查

### **第三十条 严格用地建房全过程管理：**

(一)乡镇(街道)全面落实批前选址到场、开工放线砌基到场、施工期间检查到场、竣工验收到场“四到场”要求，有关责任人员应当到场签字；

(二)经批准用地建房的农户，应当在开工前向乡镇(街道)申请划定宅基地用地范围，乡镇(街道)在收到申请 5 个工作日内组织经发办或城建办等部门到现场进行开工查验和实地丈量批放宅基地；

(三)农房建设应当由持有农村建筑工匠证的工匠或有资质的施工单位承建，并签订施工合同。

**第三十一条** 经批准用地建房的农户，自申请批准之日起，原则上 2 年内完成建房。住宅建成后应拆旧的，原则上在通过乡镇(街道)验收后 90 天内拆除旧房。逾期无正当理由不拆除旧房的，由村(居)民委员会组织拆除。原有宅基地交由农村集体经济组织安排使用，能复耕的必须复耕。

### **第三十二条 加强动态巡查监管：**

(一)县农业农村局要会同县自然资源和规划局、县住房和城乡建设局建立动态巡查机制,依法组织开展农村用地建房动态巡查,切实做到对涉及宅基地使用、建房规划、建设施工等违法违规行为早发现、早制止、早报告、早查处。

(二)乡镇(街道)要依法组织开展农村用地建房动态巡查,加强日常监管,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为。

(三)村级宅基地协管员负责开展日常监管,及时收集掌握农村宅基地使用、农房建设施工等状况,对违法违规行为做到早发现、早制止、早报告。

**第三十三条** 各乡镇(街道)要建立健全档案管理制度,实行“一户一档”制度,切实规范农村住宅用地建房档案管理,确保归档资料齐全完整。整理归档资料应包括:农村宅基地和建房(规划许可)申请表;农村宅基地使用承诺书;村民小组会议记录、村民用地建房申请公示;申请人身份证、户口簿、原土地及房屋权证或不动产权证的复印件;农户符合要求的农村住房建设方案图;农村宅基地和建房(规划许可)审批表;农用地转用审批手续(涉及占用农用地的);《农村宅基地批准书》存根及《乡村建设规划许可证》复印件;农村宅基地和建房(规划许可)验收意见表;耕地占用税征免凭证;其他相关证明材料等。

**第三十四条** 在农村宅基地的审核、审批过程中,有下列情形之一的,属于违法违规行为:

(一)无权批准的单位或个人擅自批准的;

(二)超越批准权限批准的;

(三)违反法律、法规和政策规定批准的;

(四)乡镇(街道)、部门、村、组工作人员在农村宅基地审核、审批过程中有弄虚作假、滥用职权、徇私舞弊等其他情形的。

**第三十五条** 对违法违规的行为,应当依法问责。对主管人员和直接负责人的违法违规行为,视情节轻重分别给予行政处分;涉嫌犯罪的,依法移送司法机关处理。属于非法批准的农村宅基地,除对当事人作出处理外,应该依法撤销批

准文件，收回宅基地。对村民造成损失的，相关单位及责任人应当依法承担相应的赔偿责任。

### **第三十六条 强化工作考核：**

(一)将农村宅基地审批管理工作纳入县政府重点工作督查考核事项，确保宅基地申请审查、审核批准、办结时限、执法监督各环节履职到位、管理到位。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”；

(二)乡镇(街道)每季度末将审批情况报县农业农村局、县自然资源和规划局、县住房和城乡建设局备案；

(三)县农业农村局牵头组织自然资源、住建定期或不定期对备案资料、建房情况进行抽查复核。

## **第七章 附则**

**第三十七条** 本办法由县农业农村局、县自然资源和规划局、县住房和城乡建设局负责解释。

**第三十八条** 本办法自印发之日起施行，原《安岳县人民政府办公室关于规范农村宅基地审批和住房建设管理的通知》(安府办发〔2020〕22号)同时废止。