双桥区农村宅基地审批管理办法(试行)

 （征求意见稿）

**第一章 总则**

**第一条** 为加强农村宅基地管理,规范农村宅基地用地审批秩序,按照《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)《河北省农业农村厅、河北省自然资源厅关于规范农村宅基地审批管理的指导意见》(冀农发〔2020〕52号)、《承德市双桥区国土资源局关于进一步加强和完善农村宅基地管理的通知》（承双国土资〔2016〕14号）等有关规定,结合全区实际情况,制定本办法

**第二条** 本办法所称的宅基地,是指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(居住用房)、附属用房和庭院等用地。

**第三条** 本办法适用于全区行政区域内的农村宅基地新建住房和宅基地使用权转让的审批管理。

**第四条** 农村村民住宅用地,由镇人民政府审核批准。

镇农业综合服务中心负责本辖区的宅基地审批工作。

**第五条** 农村村民建房,必须依法取得宅基地使用权,禁止非法占用土地建设住宅,禁止买卖或者以其他方式非法转让农村宅基地。

**第二章 农村宅基地的选址**

**第六条** 宅基地选址应遵循以下原则 ：

（一）不得占用永久基本农田,并尽量使用原有的宅基地和

村内空闲地;

（二）符合土地利用总体规划，区、镇、村庄整体规划,土地空间利用规划及住宅建设用地指标规划。有利于改善村容村貌,有利于改善农民居住环境。

（三）选址需经过拟建地块相邻权利人同意,确无争议。

（四）不得在政府已明确收储范围内、冻结区域内、生态红线等禁批区域范围内选址。

**第三章 农村宅基地的申请**

**第七条** 农村村民符合下列条件之一的,可以以户为单位申请宅基地：

（一）无宅基地的；

（二）因子女结婚等原因确需分户,缺少宅基地的；

（三）外来人口落户,成为本集体经济组织成员,没有宅基地的（包括在原籍没有宅基地）；

（四）因发生或者防御自然灾害、实施村庄和集镇规划以及进行镇、村公共设施和公益事业建设,需要搬迁的。

**第八条** 农村村民申请宅基地,有下列情形之一的,不予批准:

（一）年龄未满十八周岁的；（*未达到法定结婚年龄的*）

（二）原有宅基地的面积已经达到规定标准或者能够解决分户需要的;

（三）出卖或者出租、赠与住宅后，再申请宅基地的。

（四）改变原宅基地使用用途的;

（五）违反农村村民“一户一宅”规定的（老人身边保留一子女）。

（六）因土地征收、征用等原因原宅基地已接受货币补偿安置到位或实物（楼房）安置的；

（七）非本村村民的。

**第九条** 农村村民申请转让农村宅基地使用权的,申请人应是本集休经济组织成员,且符合宅基地申请条件。

**第十条** 农村村民占用农用地建设住宅的,依照《中华人民共和国土地管理法》第四十四条的规定由市自然资源和规划局双桥区分局拟定农用地转用方案,依法办理农用地转用审批手续。

**第四章农村宅基地的审批**

**第十一条**  按照“农户申请、村审查、镇审批”的程序进行审批。

**（一）农户申请。**符合宅基地和建房申请条件的农户(以下简称申请人),填写《农村宅基地和建房(宅基地使用权转让)申请、审批表》、《农村宅基地使用承诺书》,以户为单位向所在村民委员会提出书面申请。

**（二）村民委员会初审。**村民委员会自收到农户书面申请5个工作日内就《申请、审批表》《承诺书》是否完整进行初审,填写不完整的退回申请人补正,填写完整的提交最近一次即将召开的村民代表会议讨论。

**（三）村民代表会议讨论。**村民委员会依法召集村民代表会议，对申请人资格、申请理由、拟用地建房是否符合村庄规划、是否征求了用地建房相邻权利人意见等进行讨论，所做决定应当经到会人员的过半数同意并签字。

**（四）公示。**村民委员会将村民代表会议所作决定及申请理由、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。

**（五）审查结果上报。**公示无异议或异议不成立的,村民委员会在公示结束5个工作日内,签署意见，连同申请人提交的相关材料、村民代表会议记录、公示情况等报送镇农业综合服务中心。

**（六）镇审批。**镇农业综合服务中心收到建房申请7个工作日内及时联合镇自然资源和生态环境办公室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,对于符合建房条件的,根据审查情况签署相应审批意见,最后由镇政府对农村宅基地进行审批,出具《农村宅基地批准书》。

**（七）开工申请。**经批准用地建房的,农户在开工前向镇

农业综合服务中心提出开工申请,镇农业综合服务中心在接到申请5个工作日内,联合镇自然资源和生态环境办公室到现场进行开工查验，**实地丈量**批放宅基地，确定建房位置。

**（八）竣工验收。**完工后,建房户向镇农业综合服务中心申请验收。镇综合服务中心在接到验收申请5个工作日内联合镇自然资源和生态环境办公室进行验收,**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《农村宅基地和建房验收意见表》。

**（九）申请登记。**农村村民住房建设竣工并经验收合格后,

依法向承德市不动产登记中心双桥分中心申请办理不动产登记。

**（十）存档备案。**镇政府要建立宅基地用地建房审批管理台账,有关资料归档留存,并在每季度末将审批情况报区农业农村局、区自然资源和规划分局备案。

**第十二条** 农村村民申请宅基地的,需提供以下报批材料。

（一）《农村宅基地和建房(宅基地使用权转让)申请、审批表》

（二）《农村宅基地使用承诺书》

（三）村民代表大会会议记录;

（四）申请人及配偶、家庭其他成员户口本原件及复印件;

（五）公示(会议讨论同意后公示)的影像资料;

**第十三条** 宅基地使用权转让的,除提供第十二条材料外，还需要提供以下材料。

（一）转让协议

（二）原土地使用权人土地使用证原件及复印件

（三）契税税票。

**第五章 农村宅基地标准**

**第十四条** 本区依法实行农村村民一户一处宅基地制度。农村宅基地的面积标准为每处宅基地不超过一百六十七平方米（0.25亩）,宅基地使用权转让的按原合法用地面积审批。

**第六章 职责分工**

**第十五条** 各部门要切实履职尽责,有序开展工作：

（一）镇人民政府负责本行政区域内农村宅基地审批工作。要切实履行属地责任,设立专门窗口,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,为农民提供便捷高效的服务。镇自然资源和生态环境办公室负责审查用地建房是否符合国土空间规划、地类、用途管制要求（其中涉及占用农用地的和未利用地的,负责上报办理农用地和未利用地转用审批手续)。镇农业综合服务中心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。

（二）承德市自然资源和规划局双桥区分局负责国土空间规划（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,依法办理农用地和未利用地转用审批和规划许可等相关手续,核发乡村建设规划许可证；依法查处非法占地行为，以及土地整理复垦等工作。

（三） 区农业农村局负责农村宅基地审批工作的指导和督查、备案，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建设用地需求，通报市自然资源和规划局双桥区分局。

（四）申请的宅基地选址涉及林业规划、河道防洪泄洪退让、高压供电架空走廊、公路铁路、各类工程管线安全退让距离等问题的、征求相关镇内设机构或部门派驻镇机构的意见。

**第七章 附则**

**第十六条**  本办法自2020年 月 日试行。

**第十七条**  如本办法所述规定与上级文件相冲突或上级下达新文件，则按照上级文件执行。

**第十八条**  本办法由区农业农村局负责解释。