关于进一步规范农村宅基地和建房审批管理的通知

（征求意见稿）

各镇、乡人民政府，各街道办事处，市府各部门：

为贯彻党和国家机构改革精神，深化“放管服”改革，根据新修订的《中华人民共和国土地管理法》、《中央农村工作领导小组办公室 农业农村部关于进一步加强农村宅基地管理的通知》（中农发〔2019〕11号）、《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）、《浙江省农业农村厅 浙江省自然资源厅 浙江省住房和城乡建设厅关于印发农民建房“一件事”办事指南（2020 年修订版）的通知》（浙农经发〔2020〕6号）及其它有关法律、法规、规章的规定，结合我市实际，现就有关事项通知如下。

一、厘清工作职责

**1.市农业农村局职责**

负责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，及时将农民建房新增建设用地需求通报同级自然资源部门；参与编制国土空间规划和村庄规划。

**2.市自然资源和规划局职责**

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。指导镇乡人民政府（街道办事处)进行规划编制，委托镇乡人民政府（街道办事处)办理农民建房规划许可和规划核实手续，并加强监督指导。

**3.市住房和城乡建设局职责**

负责农村住房建设的设计、施工等监督管理服务工作，承担编制和指导通用图集推广、加强农村建筑施工队伍和建筑工匠培训、管理，指导镇乡人民政府（街道办事处)加强对农村住房建设施工质量和安全的监督管理等。参照城市建设档案管理规定和标准，指导镇乡人民政府（街道办事处)加强农村住房建设档案管理并建立电子档案。会同自然资源、农业农村等部门，推进农房“浙建事”全生命周期数字化管理系统应用。

**4.镇乡人民政府（街道办事处)职责**

按照属地管理和“谁审批谁监管”原则，属地镇乡街道负责所辖地农村宅基地建房审批、事中事后监管巡查、信访事项核实处理等职责。成立宅基地管理专班，专班办公室设在农业农村工作办公室，各相关部门确定专职人员集中办公，根据农民建房审批“一件事”流程建立宅基地统一管理机制，统筹协调宅基地用地审查，建设规划许可、农房设计方案与施工监管、违法查处等职责，推行一个窗口对外受理，多部门联动运行的联审联办机制，为农民群众提供便捷高效的服务。指导村级组织完善宅基地民主管理程序，确保宅基地分配公开、公平、公正。设立村级宅基地协管员，在村级组织中明确1人兼任村级宅基地协管员，协助村级组织开展农村宅基地审批和建房管理。加强镇乡街道综合行政执法队伍建设，严格按照有关法律规定对违法用地、违法建设等开展执法。建立健全农村用地建房动态巡查和网格化管理制度，加大执法监察动态巡查力度，受理群众举报和投诉，及时发现、制止和处置涉及宅基地的各类违法违规行为，防止产生新的违法用地、违法建设现象。

**5.相关部门职责**

农村宅基地和建房（规划许可）审批涉及交通、水利设施、供电设施等情况的，镇乡人民政府（街道办事处)要及时征求市交通运输、公安、林业、水利、电力、通讯等部门意见；对法律法规政策规定明确且镇乡人民政府（街道办事处)能够承担的审查事项，尽量委托镇乡人民政府（街道办事处）进行处置。

二、规范审批管理

**1.宅基地标准**

农村村民一户只能拥有一处宅基地，村集体经济组织成员立户，其宅基地的面积标准为一户一百平方米。没有增加人口因素的父母及其他人员单独立户的，两人以下的户宅基地面积标准为三十三平方米；超过两人，每增加一人，增加宅基地面积十七平方米。立户的标准，由村民委员会根据《中华人民共和国村民委员会组织法》制定。

旧房拆建，按照村镇规划由村民委员会组织实施。原有宅基地面积不足规定标准的，拆建时补足规定标准；已超过规定标准的，按原面积拆建，但每户使用耕地的不得超过一百二十五平方米，使用其它土地的不得超过一百四十平方米，山区有条件利用荒地、荒坡的，最高不得超过一百六十平方米。

非村级集体经济组织成员在原籍有住房的，按原面积拆建，但原面积超过最高额的扣至最高额。

并、分房屋及新批（含迁建、重建）用地，凑间数面积不足一规划间但欠数在八平方米以下的，可凑足一间；不足半间但欠数在五平方米以下的，可凑足半间。此外，不足限额的不予补足。

**2.申请条件**

符合下列条件之一的农村村民（具有农村集体经济组织成员资格的人员），可以以户为单位申请宅基地：

（1）无宅基地的；

（2）因立户宅基地面积低于前述“宅基地标准”的；

（3）符合规划的旧房拆建的；

（4）因规划调整，现住房需要搬迁重建的；

（5）符合政策规定迁入现村集体组织落户为正式成员且在东阳市域范围内无其它宅基地的；

（6）房屋损毁需重建的；

（7）其他依法可以申请宅基地的。

三、明确办理流程

**1.农户申请。**符合宅基地申请条件的农户向户口所在地的村集体经济组织或村民委员会提出宅基地和建房（规划许可）书面申请，以户为单位持建房申请表（附件1）、农村宅基地使用承诺书（附件2）、户口簿、户主身份证、原土地使用权证或不动产证的原件和复印件等材料，提交村集体经济组织或村民委员会讨论审核。村集体经济组织或村民委员会可以为村民提供农村住房建设有关审批、用地和规划核实手续等事项代办服务。

**2.村级审核公示。**村集体经济组织或村民委员会收到申请后，应在5个工作日内对相关材料进行审查，重点审查提交的材料是否真实有效、拟用地是否符合村庄规划、是否征求了用地建房相邻权利人意见（涉及相邻关系的）。审查并讨论通过后将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层数（高度）、建房人口等情况在本村公开栏予以公示，公示期为7个工作日。公示无异议或者异议不成立的，由村集体经济组织或村民委员会签署意见后，通过镇乡人民政府(街道办事处)办事窗口或浙里办APP递交申请材料。

**3.受理、联审。**镇乡人民政府（街道办事处）建立一个窗口对外（也可在浙里办APP端）受理、多部门内部联动运行的农村宅基地用地建房联审联办机制。受理人员收到农户农村宅基地和建房（规划许可）申请材料后，由镇乡街道宅基地管理专班组织相关人员进行实地踏勘联审。重点审查：拟建房地块位置、建设规模是否符合国土空间规划和用途管制要求，其中涉及占用农用地、未利用地的，审查是否已办理农转用审批手续；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；是否符合村庄规划，是否有农房设计方案等。

**4.核发批准书和许可证。**联审通过后，镇乡人民政府（街道办事处）对建房户建房人口、申请建房的具体位置、面积、层数（高度）等情况进行批前公示，公示时间不得少于10日。公示结束后，符合条件的由镇乡人民政府（街道办事处）核准农村宅基地和建房（规划许可）审批表（附件3）并向申请人核发农村宅基地批准书（附件4）和受托核发乡村建设规划许可证（附件5）。在城镇建设用地范围内的农民建房,由镇乡人民政府（街道办事处）受托核发建设工程规划许可证（附件6）。自材料齐全受理之日起至核发农村宅基地批准书和乡村建设规划许可证，合计不超过30个工作日。

**5.归档备案。**镇乡人民政府（街道办事处）负责将农村住房建设管理中收集的资料整理归档，参照城市建设档案管理规定和标准，加强农村住房建设档案管理并建立电子档案。每月20日前将东阳市农房备案数据库台账清单和农村宅基地审批数据汇总表（附件7）报市农业农村局、自然资源和规划局、住房和城乡建设局备案。

四、严格建房全过程管理

**1.选址踏勘到场。**镇乡街道宅基地管理专班收到村级组织报送的宅基地和建房（规划许可）申请后，及时通知联村干部组织土管员、农经员、规划员、村级宅基地协管员等实地联合审查申请人是否符合宅基地申请条件、拟用地是否符合规划和地类等。

**2.定位放样到场。**申请人取得农村宅基地批准书和规划许可证，与建筑施工单位或农村建筑工匠签订施工合同（附件8）后 ，通过镇乡人民政府（街道办事处）受理窗口或浙里办APP预约申请放样。镇乡街道宅基地管理专班应当自收到农户放样申请之日起7个工作日内，及时通知联村干部组织土管员、农经员、规划员、综合行政执法人员、村级宅基地协管员、测绘人员等到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置。现场挂建房的建筑设计方案和《东阳市农村建房施工告示》（附件9），并拍照留存。

**3.基槽（±0）验线到场。**基础建至±0时，由农户通过镇乡人民政府（街道办事处）受理窗口或浙里办APP提出±0验线预约申请，由镇乡街道宅基地管理专班通知联村干部组织土管员、农经员、规划员、综合行政执法人员、村级宅基地协管员、测绘人员等到场验线并拍照存档。验线合格的，进行地上部分房屋建设；不合格的，农户不得进行地上部分建设并自行整改，未整改到位建设的，一经发现依法处置。

**4.施工监管到场。**镇乡人民政府（街道办事处）应当加强对农村住房施工现场的巡查监管。镇乡街道宅基地管理专班通知联村干部组织土管员、农经员、规划员、综合行政执法人员、村级宅基地协管员、测绘人员等对农户挖土动工、基础施工、一层立模到房屋主体施工，直至竣工的整个农户建房过程巡查监管，确保农户按图施工，发现不按图施工的，应及时制止、拍照记录（附件10），并依法处置。

**5.竣工验收到场。**农户建房完工后，通过镇乡人民政府（街道办事处）受理窗口或浙里办APP提出竣工验收预约申请，由镇乡街道宅基地管理专班通知联村干部组织土管员、农经员、规划员、综合行政执法人员、村级宅基地协管员、测绘人员等进行验收，实地检查农户是否按照批准面积、四至、建筑层数（高度）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等，并于7个工作日内出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》（附件11）。通过验收的农户，应及时向不动产登记部门申请办理不动产登记。

五、工作要求

**1.构建责任机制。**市级各相关部门要加强业务指导，切实履职尽责，密切配合，确保农村宅基地和建房审批管理工作的连续性和稳定性。镇乡人民政府（街道办事处）要充实力量，健全机构，切实承担起宅基地审批和管理职责，明确负责农村经营管理工作的分管领导担任宅基地管理专班组长，主管农村宅基地建房审批管理工作，由农业农村工作办公室主任兼任专班副组长，确定专职宅基地审批和管理人员，统一协调自然资源和规划所、规划和城建管理办公室、综合行政执法中队、驻村（社区）干部管理中心在农村宅基地建房审批管理过程中的工作安排，组织多部门联动开展农村宅基地建房申请联审联办。村集体经济组织或村民委员会要担负起主体监管责任，健全宅基地申请审核有关制度，实行建房审批管理的全过程网格化管理，及时制止宅基地和农民建房的违法违规行为。

**2.强化民主管理。**引导广大农村建立健全农村土地民主管理制度、农民建房村级协商议事机制和村规民约，增强村民自治组织管理农民建房的主体意识和责任意识。进一步提高宅基地管理工作的透明度，在国土空间规划编制、宅基地分配、使用和管理等过程中，引导和鼓励农户全程参与、全程监督，切实保障农户的知情权、参与权和监督权。

**3.落实动态监管。**切实做好农民建房用地的动态监管，严格落实农民建房“五到场”制度，做到选址踏勘到场、定位放样到场、基槽验线到场、施工过程到场、竣工验收到场，有关责任人员须到场签字；严格落实农村宅基地管理动态巡查制度，依法查处宅基地使用中的违法违规行为。

**4.严格考核奖惩。**将农民建房用地审批、建设规划许可、不动产登记发证及违法建设和违法用地的查处工作列入镇乡街道及相关部门岗位目标责任制考核内容，考核结果与评优评先、干部任用、奖惩措施等挂钩；明确考核要求及考核主要指标，引导和激励镇乡街道及相关部门积极开展违法建设、违法用地查处工作。同时，建立健全部门、镇乡街道、村（社区）干部违法建设、违法用地查处工作考核机制，奖优罚劣。

**5.注重宣传引导。**充分发挥新闻媒体作用，加强对规范农村宅基地和建房审批管理政策的正面宣传引导。镇乡街道和村（社区）要通过召开党员和村民代表会议以及农村广播、公开栏、横幅标语等形式，层层宣传，营造依法依规的良好社会氛围。

本通知自 年 月 日起施行。

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.农村宅基地批准书

5.乡村建设规划许可证

6.建设工程规划许可证

7.农村宅基地审批数据汇总表

8.浙江省低层农村住房建设施工合同（示范文本）

9.东阳市农村建房施工告示

10.东阳市农村私人建房监管情况记录表

11.农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表