《宁波市镇海区农村宅基地管理办法实施细则》的补充意见

（意见征求稿）

为进一步加强农村宅基地管理，根据《宁波市镇海区人民政府关于印发宁波市镇海区农村宅基地管理办法的通知》（镇政发〔2022〕38号），我局对《关于印发〈宁波市镇海区农村宅基地管理办法实施细则〉的通知》（镇农发〔2022〕245号）现做部分补充说明，具体如下：

**第一条** 对可享受农村宅基地独生子女证优惠政策的补充说明

完全户型户内有领取独生子女证对应的夫妻子（女）户型，即申请宅基地时，独生子女证所对应的三人家庭关系未发生变化，且均为宅基地可享受对象，若离异或其中一人过世，则不可享受独生子女证宅基地优惠政策。

1. 对农村村民离婚后分户审批宅基地的补充说明

农村村民离婚的，如果婚姻存续期间以户享受（明确）过农村宅基地，离婚未满三年双方再婚或者离婚满三年一方再婚的，符合条件的可以分户审批宅基地，其余必须合户审批宅基地；如果离婚前以户未享受（明确）过农村宅基地，离婚未满三年一方再婚或者离婚满三年的，符合条件的可以分户审批宅基地，其余必须合户审批宅基地。若一方过世则不对另一方做再婚要求，但要求双方再婚的除外。结婚离婚追溯到最后一次。

**第三条** 对农村原有违法建房未依法处理结案而申请不予批准情形的补充说明

依法按批准的方位、地点、用途、间数和权属界线进行建设的且能有效证明其住宅房屋至今尚未迁建、扩建、翻建的（由所在村委会或村经济合作社证明），在对其土地使用权面积进行确认时，发现因施测丈量宅基地技术规范、测量仪器、测量方法不同引起面积误差的（指不足一间），对建成至今的房屋建筑占地面积超过权证面积且无法进行部分拆除的部分进行重新认定，经核算在新审批面积范围内的予以认可，新建面积应扣除超出部分面积。若原房屋建筑占地面积超出可审批面积，则不予审批。换证或继承时，遇原房屋建筑占地面积超过权证面积且无法进行部分拆除的（指不足一间），由所在村委会或村经济合作社出具其住宅房屋至今尚未迁建、扩建、翻建的有效证明，允许按原产权证面积进行换证或继承，对超占部分予以暂时保留并附加说明。

**第四条** 对农村拆旧建新的建房户，必须先妥善处置旧房情形的补充说明

申请异地新建的建房户，必须先自行拆除旧房，旧房拆除存在安全隐患或可能影响邻居房屋安全的，可通过宅基地余缺调剂、村经济合作社收回或收购等方式处置，但宅基地审批前原有产权证必须注销或变更。申请原地新建的建房户，原房屋占地面积小于可审批面积的，可先申请宅基地，再自行拆除旧房注销产权证号。

**第五条** 对注销农村宅基地批准文件的补充说明

对已取得宅基地建设许可而未动工兴建的，报经所在镇人民政府、街道办事处批准，可以注销其有关批准文件，由村经济合作社收回宅基地使用权。具体注销流程如下：

（一）主动申请。农村村民(户主或受户主委托的户内人员)向所在村民委员会或村经济合作社提交注销申请报告，同时提交已批准的相关文件和户主身份证（委托办理的需另外提供委托书及被委托人身份证）。

（二）申请受理。所在村民委员会或村经济合作社在收到村民注销申请后，完成村民建房情况调查核实，填写《镇海区农村宅基地和建房（规划许可）注销审批表》,附上相应照片和留存的已批准的相关文件（如留存的相关批件已归档无法提供，需出具相应的情况说明）一并报镇（街道）城建办审查。

（三）联合审查。镇（街道）城建办收到村民委员会或村经济合作社上报材料后，会同属地自然资源所进行实地联合踏勘，并分别作出具体明确的审查意见后，转报给镇人民政府(街道办事处)审批。

（四）备案存档。镇人民政府(街道办事处)审批同意后，注销审批材料由镇（街道）统一编号归档，若涉及原资规部门留存的审批文件也需同步变更或注销。

**第六条** 对农村村民余缺调剂宅基地的补充说明

农村村民余缺调剂宅基地时，原则上调入方应按可享受宅基地面积控制，因房屋结构致使调剂后宅基地面积超过规定的面积标准(不足一间)，则村委会或村经济合作社和镇（街道）需在《镇海区宅基地调剂审批表》签署意见时，应注明:“出方调出宅基地\*\*平方米，受方可申请的宅基地面积\*\*平方米，现有宅基地面积\*\*平方米，同意该户调进宅基地面积\*\*平方米，待村民申请不动产权证变更登记时在权证中注明:“超出用地标准面积\*\*平方米”。

**第七条** 对农村宅基地房屋办理遗产继承的补充说明

农村宅基地房屋办理遗产继承的，公证方式参照村民分家析产公证方式办理。农村宅基地房屋办理遗产继承前，必须经当地镇（街道）审核无误后方可办理公证手续。在遗产继承中，继承人一般只能是属于本村可享受宅基地的继承人，若全部继承人均不是本村可享受宅基地人员或其它不属于本村可享受宅基地人员的继承人不愿意放弃继承权的，其继承所得宅基地使用权用地面积必须按继承前用地面积一并合户计算。严禁通过遗嘱继承的方式变相将宅基地使用权转移给城镇居民、本集体经济组织以外成员等其它不属于可享受宅基地的人员。

**第八条** 本意见由区农业农村局负责解释。

**第九条** 本意见自\*\*年\*\*月\*\*日起施行，本意见与镇农发〔2022〕245号文件规定不一致的，按本意见执行。

附件：1.镇海区农村宅基地和建房（规划许可）注销审批表

2.镇海区宅基地调剂审批表

附件1

镇海区农村宅基地和建房（规划许可）

注销审批表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 申请人 |  | 身份证号码 |  |
| 申请人所在  行政村 |  | | |
| 批准的建房  审批文号 |  | | |
| 注销  理由 |  | | |
| 村民委员会或村经济合作社  意见 | （盖章）  年 月 日 | | |

|  |  |
| --- | --- |
| 镇(街道)城建办、自然资源所现场踏勘意见 | 踏勘人 ：  年 月 日 |
| 镇(街道)自然资源所意见 | 经办人：  年 月 日 |
| 镇(街道)城建办意见 | 经办人：  年 月 日 |
| 镇人民政府(街道办事处)意见 | （盖章）  年 月 日 |
| 备注 |  |

附件2

**镇海区宅基地调剂审批表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 姓名（签章） | | | 身份证号码 | | | 户口所在地 | | | | |
| 出方 |  | |  | | |  | | | | |
| 受方 |  | |  | | |  | | | | |
| 宅  基  地  状  况 | 权证户名 | |  | | | 宅基地  权证书号 | | |  | |
| 地址 | |  | | | | | | | |
| 四至 | | 东至： | | | | 西至： | | | |
| 南至： | | | | 北至： | | | |
| 宅基地面积 | | | 结构 | 层数 | 竣工年份 | | | | 协议价 |
|  | | |  |  |  | | | |  |
|  | | |  |  |  | | | |  |
| 附记 |  | | | | | | | | |
| 出  方 | 村民委员会或村经济合作社意见：  该户现有宅基地面积 ㎡，同意该户调出宅基地 ㎡，调出后剩余宅基地 ㎡，拟上报审批。    盖 章  年 月 日 | | | | | | | （镇）街道审批意见：  盖 章  年 月 日 | | |
| 受  方 | 村民委员会或村经济合作社意见：  该户符合宅基地申请资格条件，可申请的宅基地面积 ㎡，现有宅基地面积为 ㎡，同意该户调进宅基地面积 ㎡，拟上报审批。    盖 章  年 月 日 | | | | | | | （镇）街道审批意见：  盖 章  年 月 日 | | |

**备注：本表一式叁份（钢笔填写），需附宅基地宗地图、房产分户图。**