附件1

新昌县农村宅基地审批建设管理细则

**（征求建议稿）**

1. 总则

**第一条**【立法目的和依据】 为进一步加强我县农村宅基地审批管理，更好保障农村集体经济组织成员享有宅基地居住保障权利，规范农村宅基地建房行为，促进农村宅基地节约集约利用，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国农村集体经济组织法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《浙江省土地管理条例》《浙江省城乡规划条例》《浙江省人民政府办公厅关于规范农村宅基地管理切实破解农民建房难的意见》等有关法律、法规、规范性文件，结合新昌实际，制定本细则。

**第二条**【概念】 本细则所称农村宅基地（以下简称宅基地）是指依法用于农村集体经济组织成员建造住宅及其附属设施的集体建设用地，包括住宅、附属用房和庭院等用地。

本细则所称的农村宅基地资格权人，是指由一位以上（含本数，下同）农村集体经济组织成员组成的，且依法可取得农村宅基地的户。本细则所称的农村宅基地资格权人区别于公安户籍户。

本细则所称的农村宅基地资格权，是指宅基地资格权人依法享有宅基地使用的保障权利。

宅基地资格权人行使宅基地资格权时，必须确认户内一人为户代表，且户代表必须具备完全民事行为能力。

**第三条**【权属关系】 宅基地属于农村集体经济组织所有，依法依规分配给本农村集体经济组织成员，以宅基地资格权人为单位使用。

**第四条**【基本要求】 宅基地管理应当依法依规、程序规范、公开公平公正，坚守法律政策底线红线，按照“保障居住、管住乱建、盘活闲置”，正确处理国家、集体和个人的利益关系，积极发挥章程作用，平等保障妇女权益，妥善处理历史遗留问题，确保土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损。

第二章 规划管理

**第五条**【规划布局】 农村宅基地用地应当符合国土空间总体规划、村庄规划，合理布局，尽量使用村内原有宅基地、空闲地以及其他存量建设用地、未利用地，不占或少占耕地，不得占用永久基本农田。不需要编制或暂未编制村庄规划的乡村地区，可依新昌县“通则式”乡村规划管理规定核发乡村建设规划许可证。

第六条【新增用地计划】 县自然资源和规划局、县农业农村局应当依照职责组织开展农村宅基地建设用地需求调查，向县级人民政府提出新增农村宅基地建设用地需求，推动落实农村宅基地建设用地指标。

农村宅基地建设用地计划在年度土地利用计划中单列安排，年度内实报实销。农村宅基地建设用地指标申请优先保障无房户、危房户用地需求。

**第七条**【农用地转用】 宅基地用地涉及农用地的，应当依法办理农用地转用审批手续。

**第八条**【一户一宅】 一个宅基地资格权人只能拥有一处宅基地（以下称“一户一宅”），其宅基地的面积不得超过规定的标准。

**第九条**【户有所居】 在规划限制的区域或人均土地少，不能保障一户拥有一处宅基地的，在尊重资格权人意愿的前提下，可以通过统建联建和建造公寓式住宅等方式保障资格权人“户有所居”。

第三章 资格权人的认定

**第十条**【股改后的资格权确认】 农村集体资产股份合作制改革时，在本村拥有完全人口股的社员股东且现户籍在本村的，具有宅基地资格权。

农村集体资产股份合作制改革后，符合以下情形之一的，可以确认具有宅基地资格权：

（一）父母双方或一方为本村集体经济组织成员，且户籍在本村的新生人口；

（二）与本村集体经济组织成员有合法婚姻关系落户，且原集体经济组织成员身份丧失的；

（三）因本村集体经济组织成员依法收养落户的；

（四）政策性移民落户的；

（五）《新昌县人民政府办公室关于印发<新昌县大中专院校毕业生及被征地农民户口迁移办法>的通知》（新政办发〔2018〕16号）规定的已回迁大中专毕业生和被征地的人员；

（六）符合法律、法规、规范性文件规定的其他人员。

**第十一条**【未股改的资格权确认】 未进行农村集体资产股份合作制改革的，户籍制度改革（2016年12月1日）前户籍在本村且现户籍在本村的，具有宅基地资格权。户籍制度改革后，参照第四条农村集体资产股份合作制改革后的情形确认宅基地资格权。

**第十二条**【资格权需保留情形】 下列人员户籍不在本村的，应当保留本村宅基地资格权：

（一）解放军、武警部队的现役义务兵和符合国家有关规定的服役12年（不含）以下的军士；

（二）全日制大中专院校的在校学生；

（三）被判处徒刑的服刑人员；

（四）符合法律、法规、规范性文件规定的其他人员。

上述人员户籍迁回本村后，才能行使宅基地资格权。

**第十三条**【资格权取消情形】 具有以下情形之一的，取消本村宅基地资格权：

（一）死亡或依法宣告死亡的；

（二）已取得其他村集体经济组织成员身份的；

（三）公务员和事业单位、国有企业正式在编人员及离退休人员；

（四）现役军官、服役满12年及以上的现役军士、符合政府安排工作条件且已落实安置待遇的退役军人。

（五）符合法律、法规、规范性文件规定的其他人员。

**第十四条**【认定方法】 宅基地资格权人认定按照“以人认定，按户归集”的方法进行。

**第十五条**【直系统筹】 实行父母必须随一个本村具有宅基地资格权身份的子女（以下称为“直系统筹”）的宅基地分配方式；父母无本村宅基地资格权身份子女的，可直接作为资格权人申请。

在2025年1月1日前已实施或已启动的县级以上重大项目，所涉及的农村集体经济组织成员仍按原宅基地分配方式执行，但该类人员安置完毕后新增的农村集体经济组织成员按“直系统筹”宅基地分配方式实施。

**第十六条**【可分户】 实行“直系统筹”宅基地分配方式的村，符合以下情形之一的，可以通过分户新增为本村宅基地资格权人：

（一）两位以上具有本村宅基地资格权子女的家庭且一位以上子女达到法定结婚年龄的；

（二）三代及以上同堂，且第三代达到法定结婚年龄的。

**第十七条**【不可分户】 符合以下情形之一的，不得通过分户新增为本村资格权人：

（一）夫妻关系存续期间；

（二）夫妻离婚之日起未满五年且双方均未再婚的；

（三）未达到法定结婚年龄的；

（四）父母亲应随子女而不随的。

夫妻双方属于不同农村集体经济组织成员的，应当结合实际生活居住情况，按照有关规定、村规民约、当地风俗习惯，向其中一方所在农村集体经济组织申请宅基地。

**第十八条**【民主确认】 宅基地资格权确认、新增宅基地资格权人认定，需宅基地资格权人的户代表向本农村集体经济组织提出书面申请，经本村集体经济组织成员（代表）大会全体成员（代表）三分之二以上表决通过，公示7天期满无异议或异议不成立后，报乡镇人民政府（街道办事处）审核并确认。

**第十九条**【认定数据管理】 宅基地资格权人按需认定、动态管理，镇村应当根据变动情况，及时更新。县级主管部门逐步完善农村宅基地数据库动态管理，建立信息共享机制。

第四章 审批流程

**第二十条**【申请条件】 宅基地按资格权人为单位审批。有下列情形之一的，不予批准宅基地：

（一）申请人不具备宅基地资格权的；

（二）不符合“一户一宅”的；

（三）出卖、出租、赠与宅基地或住宅后，再申请宅基地的；

（四）已享受货币安置（含房票安置）、产权调换等拆迁（搬迁）补偿政策的；

（五）有违法建筑未处理的；

（六）其它不符合申请宅基地条件的。

不予批准的，应当书面告知申请人，并说明不予批准的理由。

**第二十一条**【用地标准】 2人以下（含2人）的资格权人申请宅基地，最高不得超过80平方米，3人以上（含3人）的资格权人申请宅基地最高不得超过120平方米；使用同一宗超过140平方米（含）原宅基地翻建的，最高不得超过140平方米。

**第二十二条**【用地申请】 资格权人申请宅基地应向所属村两委会提出书面申请，申请时应提交以下材料：

（一）资格权人申请报告；

（二）户口簿复印件和资格权人认定表；

（三）不动产登记申请表、确权登记表、审核表、询问笔录和委托书等表格；

（四）其他需要的资料。

**第二十三条**【村级初审】 村两委会接到宅基地申请后，应及时开展初步审查，主要审查内容为申请材料真实有效性、宅基地地块落实、原宅基地和房屋拟处置情况、征求建房相邻权利人意见等情况。宅基地资格权人的认定及宅基地分配都需经本村集体经济组织成员（代表）大会全体成员（代表）三分之二以上表决通过。表决通过后，将《拟建房公示表》在村公告栏等场所予以公示，公示7天期满无异议或异议不成立后，随同收集完整的申请资料，报乡镇人民政府（街道办事处）联合审查。上报时应提交以下材料：

（一）新昌县农村宅基地建房审批呈报表；

（二）资格权人申请提交的相关资料；

（三）成员（代表）大会通过的会议记录和分配名单公示照片；

（四）征求相邻权利人的意见书和第三方专业机构评估报告及村两委会决定；

（五）涉及农用地转用有关批文和界址点文件；

（六）建房图纸；

（七）《农村宅基地使用合同》

（八）其他需要的材料。

资格权人在申请宅基地建房审批时，须和村集体经济组织签订《农村宅基地使用合同》，资格权人须按合同约定规范使用宅基地。

**第二十四条**【联合审查】 乡镇人民政府（街道办事处）接到村两委会报告和完整的申请资料后，应及时组织村镇建设管理和综合执法办、自然资源和规划所、村主职干部等有关人员开展现场联合审查。乡镇人民政府（街道办事处）主要审查宅基地资格权人的认定情况、原宅基地和房屋拟处置情况、“一户一宅”、村庄建设规划、房屋建设方案等情况；自然资源和规划部门主要审查用地地类、地质灾害、农用地转用报批等相关情况，并协助做好“一户一宅”审查。如申请的宅基地地块邻近河道、水利工程、文物等，应征求相关主管部门意见，必要时可邀请参加现场审查。

**第二十五条**【乡镇审批】 各乡镇人民政府（街道办事处）应当建立乡镇（街道）国土规划联席会议审查制度。联席会议由乡镇（街道）行政主要负责人召集分管领导，联系村片长和干部，村镇建设管理和综合执法办主任和经办人，两美办、自然资源和规划所、综合执法中队等部门负责人参加。经联席会审查无异议的，由行政主要负责人签字后办理宅基地建房审批手续。审批结束后，将《新昌县农村宅基地建房公示表》在村公告栏等场所予以公示，期限不少于10日。公示期满无异议或异议不成立后，核发《农村宅基地批准书》《乡村建设规划许可证》。

**第二十六条**【资料归档】 宅基地审批建房资料由乡镇人民政府（街道办事处）业务科室整理，于次年6月底前交乡镇人民政府（街道办事处）综合档案室归档永久保存。并将审批电子档向县级农业农村主管部门、自然资源主管部门备案。

第五章 建设使用

**第二十七条**【用地范围】 城镇开发边界内资格权人不允许新建，涉及危房的可翻建或修缮，且翻建须遵守“原地址、原占地、原层数、原高度、原面积”原则；城镇开发边界外且在园区控制性详细规划内的，原则上不再安排新增建设用地（非核心区经园区同意的除外），允许利用存量建设用地新建、翻建、修缮。

其它区域的资格权人可以在符合村镇规划的行政村以及2019年行政村规模调整时被撤并的行政村所在地新建、翻建、修缮。自然村原则上不再安排新增建设用地，房屋确实存在危房隐患的，允许翻建、修缮。

**第二十八条**【拆旧建新】 申请宅基地建房，坚持“先拆后建”。涉及旧房调剂的，需提供合法手续，由村集体统一办理；旧房因结构相连暂无法拆除的，可由村依法收回，办理宅基地与房屋产权注销手续后，由村统一规划使用。

建房审批时须审查申请人的父母及子女在1999年执行“一户一宅”后审批建房过程中是否存在“应拆未拆”情况，如存在，应拆除后审批。合法的“一户多宅”或房屋超面积无须拆除。

**第二十九条**【建筑层高限定】 农村宅基地建房以低层联体式为主，建筑层数原则上不得超过三层，建筑高度不超过10.5m（坡屋顶为屋面起坡点，平屋顶为女儿墙顶），坡屋顶最大坡度不超过35度。

**第三十条**【建筑底层限定】 建筑底层0.00地面标高应按房屋正门以村实际地面标高建设，室内外高差≤0.45m，翻建原则上按原建筑地面标高建设。0.00地面标高以下地下室建设需经相关规划部门审批同意。

**第三十一条**【建筑风貌管控】 建筑立面风格应符合村庄规划、体现农村传统文化。乡镇人民政府（街道办事处）应注重村庄各自特色，在审批中按《新昌县农房设计通用图集》每村选定的风格规范执行，并在竣工验收中加以落实。鼓励有资质的第三方代建。

**第三十二条**【征求建房相邻权利人意见】 相邻权利人认为宅基地申请侵害其合法权利的，应当在征求意见时提出。征求意见时须村干部陪同，并做好影像资料留存。

征求意见时相邻权利人对日照有异议的，可委托第三方专业机构对日照出具评估报告。其它通行、给排水、通风等不严重影响相邻权利人利益的情况下，相邻权利人不同意的由村两委会集体讨论形成决议执行。新村建设严格按照规划控制。

**第三十三条**【灾后翻建】 因火灾、洪灾、台风等自然灾害造成房屋结构受损，经房屋安全鉴定机构鉴定为危房且符合“一户一宅”的，报村、乡镇人民政府（街道办事处）备案，并按原建筑面貌，直接予以翻建。

**第三十四条**【危房修缮】 危房修缮要经专业机构鉴定并报乡镇人民政府（街道办事处）备案后才可修缮。鉴定为C级，房屋局部处于危险状态，构成局部危房，可进行局部修缮；鉴定为D级，房屋整体处于危险状态，构成整幢危房，可进行整体修缮。

整体修缮时不得改变房屋地基结构。所在村在城镇开发边界内的按原占地、原高度、原层数修缮；在城镇开发边界外的允许在原有占地面积和层数不变的基础上增加层高，每层最高不超过3米（原层高超过的除外）。

**第三十五条**【不在规划内的翻建】 规划村庄建设边界内，原合法宅基地因规划涉及基本农田的，在基本农田调整前，不得审批；因规划涉及生态红线等控制线的，但二调、三调均为建设用地的前提下，红线内可参照城镇开发边界内翻建或者修缮；一般农用地、林地审批翻建的，房屋有使用权证的可以直接审批翻建，房屋无使用权证的，不涉及违法用地，附测绘和原房屋影像等资料审批翻建，但都不得扩建。

**第三十六条**【建房时限】 自取得《乡村建设规划许可证》之日起满一年未动工建设，满二年未建成的，逾期未申请延期或者延期申请未获批准的，其《乡村建设规划许可证》自动失效，须重新申请核发《乡村建设规划许可证》。

**第三十七条**【继承农村住宅的宅基地管理】 已合法取得宅基地的本村集体经济组织成员、非本村集体经济组织成员，依法继承农村住宅的，在该住宅存续期间可以依法依规占用宅基地。住宅灭失的，宅基地由村集体经济组织收回。

第六章 监督管理

**第三十八条**【建房四到场】 乡镇人民政府（街道办事处）须严格落实宅基地建房“四到场”制度：

（一）**建筑放样到场。**取得《乡村建设规划许可证》后，资格权人应向村两委会提出放样申请，村两委会应及时报告乡镇人民政府（街道办事处）。乡镇人民政府（街道办事处）应组织村镇建设管理和综合执法办、综合执法中队、驻村干部、村主职干部及有资质的测绘单位到现场进行定点放样。宅基地建房现场应悬挂规划公示牌，标明资格权人批准情况（参照批后公示表内容公示）。

（二）**基础验线到场。**房屋基础垫层后，乡镇人民政府（街道办事处）应组织村镇建设管理和综合执法办、综合执法中队、驻村干部、村主职干部到现场复核。经复核占地超面积、擅自移位、0.00地面标高异常的，由乡镇人民政府（街道办事处）牵头督促资格权人停工并限期整改，整改通过的允许继续建造。

（三）**施工过程到场。**房屋施工过程中，乡镇人民政府（街道办事处）应组织村镇建设管理和综合执法办、综合执法中队、驻村干部、村主职干部到现场复核。经复核不按图纸施工、超高、超层的，由乡镇人民政府（街道办事处）牵头督促资格权人停工并限期整改，整改通过的允许继续建造。

（四）**综合验收到场。**宅基地建房完成后，乡镇人民政府（街道办事处）应组织村镇建设管理和综合执法办、综合执法中队、驻村干部、村主职干部对宅基地建房情况进行综合验收。

**第三十九条**【日常巡查】 按照“谁审批、谁管理”的原则，乡镇人民政府（街道办事处）为农村宅基地建房监管主体责任单位，要切实担负起农村宅基地建房日常巡查、监管工作并做好记录，同时要设立公开举报电话和举报箱，对新发生的农村宅基地建房违法违规行为，应及时发现并制止，制止无效的，及时组织相关人员采取有效措施，依法处置到位。

第七章 验收登记

**第四十条**【竣工验收】 宅基地建房竣工后，资格权人应向乡镇人民政府（街道办事处）申请验收。乡镇人民政府（街道办事处）应及时组织有关工作人员实地验收，出具验收意见。

**第四十一条**【确权登记】 验收通过的资格权人两个月内，凭《农村宅基地批准书》《“四到场”记录卡》（附件5）《乡村建设规划许可证》及其他相关资料向属地自然资源和规划所提出登记申请，核发《不动产权证书》，并予以确权颁证公示。

如未在规定时间内办理不动产权证的，依据《农村宅基地使用合同》由本农村集体经济组织代办不动产权证。

第八章 工作职责

**第四十二条**【管理机制】 建立“县级主导、乡镇主责、村级主体”的宅基地管理机制，加强信息化建设，实行全程监管，及时发现、制止和依法处置涉及宅基地的违法违规行为。

（一）县农业农村局负责指导农村宅基地建房审批与管理工作；县自然资源和规划局负责指导全县村庄规划编制、农用地转用报批、不动产登记发证等工作;县建设局负责指导农房建房风貌管控、建房设计、危旧房改造、传统村落保护利用等工作；县综合行政执法局负责协助乡镇人民政府（街道办事处）做好相关行政执法工作；公安、交通、水利、环保、民政、文旅、园区等有关部门根据各自工作职责，协助乡镇人民政府（街道办事处）做好农村宅基地建房审批与管理有关工作。

（二）乡镇人民政府（街道办事处）负责编制村庄规划，宅基地审批和管理，依法行使职责范围内农村宅基地和住房违法违规建设行为的行政处罚及相关的监督检查工作。积极推进数字化平台办理农村宅基地建房管理业务。

（三）村两委会负责执行村庄规划、合理布局宅基地，执行资格权人认定、原（多占）宅基地退出、资格审查，正确引导本村农集体经济组织成员合法合理利用。实时监督本农村集体经济组织成员建房，做好“四到场”。发现有违法违规建房行为的，应及时制止，并向当地乡镇（街道）报告。

**第四十三条**【落实责任制度】 各级各部门根据工作职责建立宅基地矛盾纠纷调处机制，落实工作人员责任，及时了解掌握涉及宅基地矛盾纠纷苗头，第一时间组织力量调处。乡镇人民政府（街道办事处）审批宅基地应由正式在编2人以上专职负责，落实联系村干部为村宅基地监管员、村干部为村宅基地协管员。

**第四十四条**【明确纪律要求】 相关部门工作人员、村主职干部在农村宅基地建房审批管理中出现履职不到位、滥用职权、玩忽职守、弄虚作假等行为的，一律进行责任追究，情节严重的给予党纪政纪处分，构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

对2025年1月1日前发生的宅基地违法违规行为开展自查自纠，对2025年1月1日后发生的宅基地违法违规行为，发现一起，严查一起，严肃追究相关责任人责任。

**第四十五条**【强化结果运用】 将宅基地管控工作纳入县对乡镇人民政府（街道办事处）年度考核，并建立考核评估与宅基地建房指标挂钩制度，对排名靠后或未批先建、非法转让违法用地情况未在规定时限内整改到位的，暂缓安排建房用地指标；对考核优秀且拆旧建新、空倒房整治等完成良好的，优先考虑安排指标。

**第四十六条**【加强业务培训】 县农业农村局应会同县自然资源和规划局开展宅基地建房审批与规划业务培训、下基层业务指导、案例通报学习等方式，提升县、乡、村三级宅基地管理人员整体业务水平，增强责任意识和规范意识。乡镇人民政府（街道办事处）须每月及时统计汇总各类数据，报送县农业农村局。

第九章 法律责任

**第四十七条**【执法监管】 县农业农村局、自然资源和规划局、综合执法局依法对违反农村宅基地管理法律、法规的行为进行监督检查，依据职责查处相关违法行为。

对县人民政府已经赋权的9个乡镇人民政府（街道办事处）按照职责行使好宅基地执法权；其余乡镇人民政府受县农业农村局、自然资源和规划局、综合执法局委托，行使宅基地执法权。

县农业农村局、自然资源和规划局、综合执法局要建立协作机制，加强对乡镇人民政府（街道办事处）宅基地执法工作的监督指导，提供必要的技术支撑。

**第四十八条**【非法占用宅基地】 严禁违法违规买卖宅基地和违规搞合作建房。严禁城镇居民到农村购买宅基地和住宅，严禁退休干部到农村占地建房，严禁为城镇居民在农村违法建造和购买的住房确权发证。严禁下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。

**第四十九条**【违法违规处置】 未经批准占用宅基地、违反村庄规划、未取得《农村宅基地批准书》《乡村建设规划许可证》或未按照《乡村建设规划许可证》规定建设等，依照规定，依法给予拆除处理。

有下列情形之一的，审批机关依据职权，可撤销其《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》，并收回宅基地使用权：

1.非法转让宅基地或住房的；

2.采用欺骗手段批准的。

第十章 附则

**第五十条**【遵从上位法】 本细则实施后，如与上级出台相应的法律法规或规范性文件相冲突的，按上级法律法规或规范性文件执行。

**第五十一条**【生效日期】 本细则由新昌县人民政府办公室负责解释，自发文之日起施行。