

关于进一步加强和规范农村宅基地管理工作的意见

池国土资〔2017〕31号

江南产业集中区管委会，各县（区）人民政府，九华山风景区、开发区、平天湖风景区管委会，市直有关部门：

为维护农村宅基地用益物权，严格规范用地管理，提高农村宅基地利用效率，根据土地管理、城乡规划管理等有关法律法规和《安徽省国土资源厅 安徽省财政厅 安徽省住房和城乡建设厅关于加强农村宅基地管理工作的通知》（皖国土资〔2016〕4号）精神，现就进一步加强和规范农村宅基地管理提出如下意见：

一、坚持规划为龙头，合理确定农村宅基地规模

（一）科学编制相关规划。各县（区）人民政府要运用第二次全国土地调查成果，结合土地利用总体规划调整完善，组织乡镇人民政府（街道）调整完善乡级土地利用总体规划；编制县域乡村建设规划，完善镇总体规划、乡规划，明确村庄发展布局，确定保留、发展和撤并的农村居民点和村庄建设标准、各类用地布局和建设要求、建设用地规模等。乡镇人民政府（街道）要在此基础上，科学编制村庄规划，统筹农村生活、各类生产以及服务设施用地布局，确定住宅用地的位置和农村住宅建设要求。“两规”要在建设用地规模、空间管制、用地布局、

近期建设规划等方面相衔接，实现“两规合一”。村庄规划经村民会议或村民代表会议讨论同意后，按规定的权限和程序报批。规划修订、完善以及编制工作要在 2017 年底前完成。

（二）认真落实规划管控措施。 乡镇人民政府（街道）在受理农村宅基地申请时应严格把关，宅基地建设须符合土地利用总体规划和村庄规划。禁止占用基本农田；禁止在规划确定的建设用地范围外占地；禁止在自然灾害多发区、地质灾害防治规划确定的禁止建设区占地。村内有空闲地、闲置建设用地和未利用地的，不得占用农用地建设宅基地。对近期规划撤并的村庄，除危房改造外，不得再批准新建、扩建住宅用地。

（三）保障农村宅基地用地计划。 对农村宅基地用地农转用计划单列下达，各地计划必须专用，不得挪用。各县（区）、管委会于每年的第一季度将本年度农村宅基地用地需求登记造册。县（区）无村庄复垦后备资源的，一次性办理农转用手续。县（区）有村庄复垦后备资源的，应按照《安徽省国土资源厅 安徽省财政厅 安徽省住房和城乡建设厅关于加强农村宅基地管理工作的通知》（皖国土资〔2016〕4 号）要求，建立占用农用地审批备案制度和村庄用地复垦核销制度，盘活闲置农村集体建设用地，保障农村宅基地建设用地需求。用地报批以及土地复垦由县级人民政府负责组织落实。

二、严格规范农村宅基地审批，强化宅基地使用管理

（一）依法划定农村宅基地占地面积。县（区）政府要根据《安徽省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第四十三条的规定，综合宅基地所在区位、占地类型以及农村人口和土地资源状况，制定符合当地实际的“一户一宅”宅基地面积标准和集中建设农民新居宅基地面积标准。

（二）严把农村宅基地申请关口。严格界定申请宅基地的主体，申请人必须具有农村集体土地承包经营权、已在公安部门登记常住户口、取得农村集体经济组织成员资格或是经集体经济组织认定的家庭户。各地在受理、审批农村宅基地时，要按照《安徽省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第四十四条的规定，严格把关、仔细审核，不符合条件的一律不得审批。农村居民将住房出租、出卖、赠与他人，或以其他方式非法转让宅基地，再申请宅基地的不得批准。

（三）规范农村宅基地审批程序。农村宅基地按以下程序申请审批：

1、提出申请。申请人持申请材料向村民委员会提出申请，村委会组织召开申请人所在村民小组会议或该村民小组代表会议讨论。审议通过后进行张榜公示，公示时间不少于 10 日。经公示无异议的，向乡镇人民政府（街道）申报。

2、现场勘查。乡镇人民政府（街道）在审查时，要在 5 日内组织人员到实地进行现场勘查，审查是否符合申请条件、拟用地是否符合土地利用总体规划和村庄规划等。

3、上报审批。经乡镇人民政府（街道）审核，符合审批条件的，由乡镇人民政府（街道）统一报县（区）人民政府审批。占用农用地的，须先依法办理农用地转用审批手续。

宅基地用地经依法批准后，县（区）国土资源部门应依法按程序办理宅基地使用权登记手续。申请人取得宅基地审批手续和乡村建设规划许可证后，方可建设住宅。乡镇人民政府（街道）要组织人员在农村宅基地开工、建设、竣工阶段分别进行实地检查，对未按照批准的规划、面积要求建设的，要及时予以制止。

（四）合理设置农村居民建房分户条件。农村居民申请宅基地分户建房，要坚持老有所养、老有所安、户有所居、节约用地的原则，应符合下列条件：

1、家庭成员中有两个及两个以上子女，因结婚需要且在本村无其他房屋，可申请宅基地建房，但父母须随其中一个子女享有一宗宅基地；

2、本意见实施前，父母与子女已经在公安部门分户登记、单独立户居住、宅基地已经分别登记发证的，父母的宅基地视为一户一宅；

3、连续多代均系独生子女户，家庭人口超过4人的，可以分户建房；

4、女儿嫁出及被招赘户口未迁出的、无子女抱养子孙的、无民事行为能力且未婚的，均不得建房分户；

5、经集体经济组织或村民代表大会认定的其他情形。

符合建房分户条件申请的宅基地获得批准后，按照规定到当地公安部门办理户籍分户手续。

三、建立农村宅基地管理新机制，促进节约集约用地

（一）积极推进农村集中建房。引导、鼓励农村居民住宅向集镇、中心村集中。在土地利用总体规划确定的城镇建设扩展边界范围内，原则上不再进行单宗宅基地分配。在明晰产权和尊重有关村民小组意愿的前提下，经县级人民政府批准，可以在村或村民小组之间调剂宅基地。调剂宅基地可采取土地产权调换或者经济补偿方式，采取经济补偿的，补偿标准由双方当事人参照征地补偿标准约定。调剂宅基地经批准后，县（区）国土资源部门依据批准文件和宅基地调剂协议办理集体土地所有权变更登记。

（二）建立农村宅基地退出激励机制。建立激励机制，引导和鼓励农村居民自愿退出宅基地，并相应予以补偿。自愿将原有农村宅基地全部退出或者符合宅基地申请条件但自愿放弃申请的，应予补偿；自愿退出因历史形成的“一户多宅”或者“一户一宅”超占面积部分，可予以适当补偿。各地对退出的农村宅基地应依据相关规划，本着“宜耕则耕、宜林则林、宜建则建”的原则合理利用。自愿将原有合法宅基地全部退还或者符合宅基地申请条件但自愿放弃申请，并在我市范围内城镇购买商品房的，县（区）政府按照每亩不低于 5 万元的标

准予以奖励；退出的农村宅基地复垦为耕地或其他农用地并由原宅基地使用者承包经营的，县（区）政府按照每亩不低于 3 万元的标准给予奖励。各县（区）政府应根据本地实际，制定具体的宅基地退出补偿、奖励办法。

依据“一户一宅”的原则，农村居民新申请宅基地的，应将原有宅基地退出，并与村集体经济组织签订原宅基地退出协议。

四、盘活存量宅基地，完善规范农户现有宅基地手续

（一）认真清理盘活农村宅基地。各地要对现有农村宅基地进行认真清理，摸清“空心村”和闲置宅基地、空置住宅、“一户多宅”底数，依据土地利用总体规划、土地整治规划，充分运用城乡建设用地增减挂钩等政策，因地制宜制定闲置宅基地利用的规划、年度计划和政策措施，加大存量建设用地盘活力度。

（二）进一步完善农户现有宅基地手续。农户现有的宅基地尚未办理用地手续的，经村集体、乡镇人民政府（街道）、县（区）国土资源部门审查，符合“一户一宅”条件和用地面积标准的，可运用最新土地利用现状变更调查成果、通过土地利用总体规划调整完善、分期分批安排用地计划依法办理农用地转用审批等方式，进一步完善农村宅基地手续。但农户“一户多宅”、“一户一宅”超标准部分不得办理。

五、强化监管，落实共同管理责任机制

（一）完善共同管理责任机制。各级人民政府是农村宅基地管理的责任主体，对本行政区域内农村宅基地管理负总责。要建立政府领导、部门配合、齐抓共管的农村宅基地管理长效机制。国土资源部门是农村宅基地管理的主管部门；城乡规划部门负责对农村宅基地是否符合城乡建设规划进行审查；住房和城乡建设、公安、农业、林业、社会保障部门根据各自职责负责对农村宅基地管理进行指导、检查，落实相关政策。国土资源部门要会同城乡规划、住房和城乡建设等有关部门和乡（镇）政府、村自治组织建立依法管理农村宅基地的共同责任机制，建立农村宅基地监督管理制度，落实工作责任，形成执法监管合力。

（二）加强农村宅基地执法监察。要建立健全农村宅基地动态巡查制度，国土资源部门要会同城乡规划等部门加强动态巡查，及时发现、制止、上报并依法查处农村建房违法行为，做到早发现、早制止、早报告、早查处。在乡、村庄规划区内未依法取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的，由乡镇人民政府（街道）责令停止建设、限期改正，逾期不改正的，可以拆除。县（区）政府要督促乡镇人民政府（街道）及时整改农村建房违法行为，限期消除违法状态。县（区）政府应当协调人民法院及时受理、裁定、执行国土资源等部门申请的强制执行宅基地违法案件。涉及“裁执分离”的，县（区）政府应积极组织执行，消除违法状态。

对未经批准的违法农村建房，供电、供水、通信等部门不得办理供电、供水、通信等手续。

（三）严格落实责任追究制度。对农村建房违法行为巡查不到位、发现不及时、发现后不制止、不报告、不依法查处的，要依据土地管理、城乡规划管理等有关法律、法规，以及中华人民共和国监察部、人力资源和社会保障部、国土资源部《违反土地管理规定行为处分办法》（第 15 号令）、《关于进一步加强违反国土资源管理法律法规行为发现制止报告和查处工作的通知》（国土资电发（2010）78 号）等有关规定追究相关责任人员责任。对应当依法消除违法状态但未在规定时间内消除违法状态的，按有关规定追究相关责任人员责任。未按规定批准农村宅基地用地的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；国土资源、城乡规划管理等部门在查处农村违法建房时，发现国家机关工作人员、党员未经批准或采取欺骗手段骗取批准农村宅基地进行建设的、应当依法依规给予处分的，要向任免机关或纪检监察机关提出处分建议。涉嫌犯罪的，要依法移送司法机关。

（四）明确农村集体经济组织责任。乡（镇）人民政府（街道）要制定相关措施，指导、督促农村集体经济组织落实土地所有权维权工作，协助政府做好用地规划、宅基地审批登记、土地权属纠纷调处、法规政策宣传、农村建房动态巡查以及其他相关工作，严禁未经批准非法占地建房。指导、督促农村集

体经济组织做好宅基地分配、调换、信息公示、农民住宅小区建设和管理等工作。

各地务必从实际出发,切实加强对宅基地管理工作的指导,抓紧落实通知要求的各项措施,尽快研究制定符合本地实际的具体政策规定。各管委会结合本地区实际,参照本意见执行。

池州市国土资源局

池州市财政局

池州市城乡规划局

池州市住房和城乡建设委员会

2017年2月20日

池州市国土资源局办公室

2017 年 2 月 20 日印发
