**附件**

通江县农村宅基地审批和住房建设监管

实施办法（征求意见稿）

第一章 总 则

**第一条** 为切实加强农村宅基地管理，规范农村住房建设行为，严格保护耕地，维护农户合法权益，建设美丽乡村，推动乡村振兴，特制定本办法。

**第二条** 本办法依据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《四川省农村住房建设管理办法》《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）、《四川省农业农村厅 四川省自然资源厅 四川省住房和城乡建设厅关于规范农村宅基地审批和住房建设管理的通知》（川农〔2020〕43号）和《巴中市人民政府办公室关于印发〈巴中市规范农村宅基地审批和住房建设监督管理办法（试行）〉的通知》（巴府办发〔2020〕31号）等相关规定。

**第三条** 本办法适用于我县行政区域内所有农村村民新建、改建、扩建宅基地的申请、审批和农村住房建设管理。

**第四条** 乡镇人民政府、街道办事处是本行政区域内农村宅基地审批和住房建设管理的主体责任单位。县农业农村、自然资源和规划、住房和城乡建设、民政、财政、生态环境、水利、林业、交通运输、经信、公安、应急管理等部门，依法负责农村宅基地和住房建设管理等相关工作。

第二章 基本原则

**第五条** 规划引领、乡镇管控。突出规划先行，科学编制完善村庄规划，配套完善基础设施和公共服务设施。建立健全农村宅基地审批和住房建设乡镇管控机制，强化日常监管，杜绝违法违规行为。

**第六条** 农户主体、量力而行。充分发挥农户建房的主体作用，既功能齐全又集约美观，有效提升农村人居环境格局和质量。引导农户树立健康的住房消费观，根据实际需要和经济承受能力改善居住条件。

**第七条** 因地制宜、保护特色。充分考虑农村自然环境条件和人口流动趋向，杜绝大拆大建，保持巴山民居特色和现代设施要素，促进形式多样、协调美观。传承乡村传统文化，保留乡土气息，保存乡村风貌。

**第八条** 生态宜居、节约用地。坚持尊重自然、顺应自然、保护自然，守住乡村生态底线，促进人与自然和谐共生。坚守耕地保护红线，提高土地资源利用水平。

第三章 申请条件

**第九条** 符合下列条件之一的，可以户为单位申请农村宅基地。

（一）村集体经济组织成员因婚姻等原因确需分户，分户后需建住宅又无宅基地的；

（二）村集体经济组织成员没有宅基地或原宅基地面积未达到标准在宅基地标准面积内新建、扩建住宅的；

（三）因自然灾害和其他安全因素导致房屋毁坏需重建或需避险搬迁的；

（四）因巴山新居建设、移民安置、规划调整、公共事业发展、重大产业布局、重大项目建设导致原宅基地被征收或占用，需搬迁另建新住宅的；

（五）响应集体建设用地入市整体部署、参与土地综合利用规划等节约用地指标，原宅基地被征收或占用，需搬迁另建新住宅的；

（六）外地迁入本村集体经济组织落户为正式成员，且在原籍没有宅基地的；

（七）因自然原因等不可抗拒因素导致原有宅基地灭失的；

（八）因改善住房条件，新建、改建、扩建住宅的。

**第十条** 有下列情形之一的，不予批准。

（一）不符合国土空间规划、土地利用总体规划、村庄和集镇规划的；

（二）选址有安全隐患的（乡镇政府应当依据乡村规划和地质灾害普查分布图等，对重新选址的农村住房宅基地及其相邻区域的地质、地理环境进行安全性评价）；

（三）原有宅基地面积已超过法定上限面积标准的；

（四）将原有住宅出卖、出租和已参加过集体建房、增减挂钩货币安置等并签订自愿永久退出宅基地协议的；

（五）在各类项目实施中，通过货币补偿、易地还房安置等方式退出或放弃宅基地使用权利的；

（六）法律、法规或者政策规定的其他情形。

第四章 规划选址

**第十一条** 乡镇人民政府、街道办事处应结合实际，编制村庄规划，合理确定农村宅基地布局和村民建房规程。

**第十二条** 农村宅基地规划应当符合公路建控区相关规定。

**第十三条** 农村村民宅基地选址应避开地质灾害、洪涝灾害等危险区域，禁止在永久基本农田区域、饮用水水源保护区、重点水利工程影响区、河道湖泊管理范围、以及法律、法规规定的其他禁止建房等区域内建房。

第五章 建设规范

**第十四条** 县住房和城乡建设局结合集中修建、分散建设等实际需求，科学研判现状和未来趋势，因地制宜，充分体现民俗特色，编制符合川东北民居风貌的农房设计图集（3人以下2种、3—5人5种、5人以上3种）及施工示意图，制定《通江县农村住房建设标准》供农户选择使用（从事养殖的农户可单独设计）。

**第十五条** 房屋设计和配套设施符合生产生活需求实际，体现规范性、标准性、适用性。农村建房户型原则上采用推荐标准图集，建标准化粪池（宜采用三格设计，各格容积比原则为2:1:3，人均不低于0.7立方米），应选用无害、防腐、防渗漏材料，尽量远离饮用水源或其它地下取水构筑物。

**第十六条** 农村用地建房住宅层数超过3层（含3层）、跨度超过6米（含6米）、建筑面积超过300平方米（含300平方米）的，应当委托建筑施工企业、劳务分包企业承担施工，并向乡镇人民政府、街道办事处申报，纳入工程质量监督。

第六章 建设用地标准

**第十七条** 村集体经济组织成员一户只能拥有一处宅基地，宅基地面积参照省、市有关标准执行。

**第十八条** 改、扩建住宅所占的土地面积应当连同原宅基地面积一并计算。

**第十九条** 严格按照批准面积和建房标准建设，禁止未批先建、超面积占用宅基地。经批准易地建设住宅的，应严格执行“建新拆旧”，将原宅基地交还村集体组织。

第七章 审批流程

**第二十条** 申请农村宅基地按以下流程审批。

（一）农户申请。符合条件的农户向村民小组（没有分设村民小组的，由村级组织统一办理）提交农村建房和宅基地书面申请，申请书载明申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层数和建筑面积、外观风貌等内容，填报《通江县农村建房（规划许可）和宅基地申请表》（附件1）、签署《农村宅基地使用承诺书》（附件2）、提交申请户主信息、家庭成员信息、农房设计图等。

（二）小组讨论。村民小组收到农户申请后，提交村民小组会议讨论，并将申请材料在本小组公示栏公示，公示时间为5个工作日。公示无异议或异议不成立的，村民小组将农户申请、村民小组会议记录、公示情况等材料提交村级组织复核。

（三）村级复核。村（居）委员会对提交材料的真实性、拟用地建房是否符合空间规划、是否征求用地建房相邻权利人意见等进行审查，审查时限为3个工作日。审查通过的，由村（居）委员会签署意见，报送乡镇农业综合服务中心。

（四）联审联办。乡镇人民政府、街道办事处要建立“一个窗口对外受理，多部门内部联动运行”的农村宅基地用地建房联审联办制度。对外公布办理流程和申请要件，印制办事指南，方便村民群众办事。

乡镇农业综合服务中心接收申请后，迅速核实农户申请内容是否按程序进行审核公示，及时将申请材料和《通江县农村建房（规划许可）和宅基地审批表》（附件3）提交乡镇人民政府，会同同级自然资源和规划、住房和城乡建设等部门进行联审，并组织专人审查申请人是否符合条件、拟用地是否符合规划和地类等，并实地现场踏勘。原则上应在7个工作日内签署联审意见。

乡镇农业综合服务中心汇总相关部门意见，提出建议意见报乡镇人民政府、街道办事处。

（五）乡镇审批。乡镇人民政府、街道办事处根据各部门联审结果，对农村宅基地申请进行审批，符合要求的，核发《农村宅基地批准书》（附件5），原则上一并发放《乡村建设规划许可证》（附件4），并将审批结果在申请人所在集体经济组织范围内进行公布。从乡镇人民政府、街道办事处同意受理用地建房申请到出具审批意见，原则上不超过15个工作日。农村宅基地选址必须符合村庄规划，需占用农用地的，依法按程序办理农用地转用手续。

（六）勘测定界。乡镇人民政府、街道办事处及时组织乡镇农业综合服务、自然资源、住建、林业、水利等相关部门到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置。

（七）竣工验收。农户建房竣工后，由农户申请对住房进行竣工验收。乡镇人民政府、街道办事处应组织专人进行验收，并出具《通江县农村建房（规划许可及竣工）和宅基地使用验收表》。（附件6）

（八）备案建档。乡镇农业综合服务中心应当依照国家建设档案管理的规定，建立农村宅基地审批和住房监管档案，实行“一户一档”，建立电子档案数据库。并于每季度末将审批情况报县农业农村局、自然资源和规划局、住房和城乡建设局等部门备案。

第八章 职能职责

**第二十一条** 县农业农村局负责农村宅基地改革和用地管理，建立健全宅基地分配、使用、流转等管理制度，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；配合参与编制国土空间规划和村规划；牵头指导宅基地改革工作。

**第二十二条** 县自然资源和规划局负责国土空间规划、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，组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查，满足合理的宅基地需求，依法办理农用地转用审批和建房规划许可等相关手续；加强农村住房规划师培育培养。

**第二十三条** 县住房和城乡建设局负责指导农村住房建设，制定完善农房建设有关标准和规范，因地制宜编制符合当地实际的农房设计图集供建房农户选用，加强农房风貌管控、农房质量安全指导和农村建筑工匠培训管理。

**第二十四条** 乡镇人民政府、街道办事处切实履行属地责任，具体负责农村宅基地审批利用和住房建设监管，负责农村宅基地审核批准、依法管理、动态巡察、行为监管和房屋质量安全监管等职责。农村村民非法占用土地建住宅的行政处罚权，交由乡镇人民政府行使，跨行政区域和县级以上地方人民政府认为影响较大的案件除外。

第九章 监督管理

**第二十五条** 经批准用地建房的农户，自申请批准之日起，原则上2年内完成建房；住宅建成后应拆旧的，要严格按照建新拆旧要求，原则上在通过乡镇政府验收后90天内拆除旧房，原有宅基地交由农村集体经济组织安排使用，能复耕的必须复耕。通过验收的农户，在拆除旧房并将原有宅基地交还村集体后，可依法依规向不动产登记部门申请办理不动产登记。原有宅基地不按规定时限自行拆除复垦的，依法拆除。

**第二十六条** 乡镇人民政府、街道办事处要恪守职责，切实做好农村宅基地审查、审批和监管工作。对违规审查、违规审批、批后监管不力，以及未批先占、批少占多、违规收取费用等情形造成不良后果的，依法依纪追究相关人员的责任。

**第二十七条** 乡镇人民政府、街道办事处、农业农村、自然资源和规划、住建、林业、交通运输、水利、环保等主管部门工作人员有下列行为之一的，由乡镇人民政府、街道办事处、住房和城乡建设局或者监察机关依据职权责令改正，通报批评；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；构成犯罪的，依法移送司法机关处理。

（一）对符合法定条件的申请人拒不受理或者未按规定受理申请、核发农村宅基地批准书和乡村建设规划许可证的；

（二）未按规定履行监管指导责任造成重大质量安全事故、财产损失的；

（三）滥用职权、玩忽职守、违反廉政规定的。违反本办法的行为，法律、法规、规章已有处罚规定的，从其规定。

**第二十八条** 农村住房建设承揽人有下列行为之一的，由县住房和城乡建设局或者乡镇人民政府、街道办事处依法责令其限期整改；造成损失的，依法赔偿损失；构成犯罪的，依法移送司法机关处理。

（一）无图施工、不按设计图纸施工或者擅自变更设计图纸的；

（二）不按有关技术规定施工或者使用不符合工程质量要求的建筑材料和建筑构件的；

（三）不按规定提供施工记录或者施工资料的；

（四）不接受监督管理或者发现安全隐患不及时整改，造成质量安全事故的；

（五）农村住房竣工后，未依照本办法规定参加竣工验收的。承揽人为建筑施工企业的，依照建筑业管理法律、法规处罚。

**第二十九条** 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，由乡镇人民政府依据《中华人民共和国城乡规划法》的有关规定，责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，依法拆除。

**第三十条** 乡镇人民政府、街道办事处每年年底前向县自然资源和规划局申报下一年度宅基地用地计划。每年审批的农村宅基地的总量，不得超过年度批复的新增建设用地计划指标。

**第三十一条** 农村宅基地审批和住房建设监管纳入重点工作督查考核事项，确保农村宅基地审批和住房建设申请审查、审核批准、执法监督等环节履职到位、管理到位，杜绝不作为、乱作为现象。

第十章 附 则

**第三十二条** 本办法自印发之日起30日后施行。

**第三十三条** 本办法的有关内容，如有法律法规和上级另有规定的，从其规定。

附件1

通江县农村建房（规划许可）和宅基地申请表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申请户主信息 | 姓名 |  | 性别 |  | 年龄 |  岁 | 联系电话 |  |
| 身份证号 |  | 户口所在地 |  |
| 家庭成员信息 | 姓名 | 年龄 | 与户主关系 | 身份证号 | 户口所在地 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| 现宅基地及农房情况 | 宅基地面积 | m2 | 建筑面积 | m2 | 权属证书号 |  |
| 现宅基地处置情况 | 1.保留（ m2）；2.退给村集体；3.其他（ ） |
| 拟申请宅基地及建房（规划许可）情况 | 宅基地面积 | m2 | 房基占地面积 | m2 |
| 地址 |  |
| 四至 | 东至： 南至： | 建房类型：1.原址翻建2.改扩建3.异址新建 |
| 西至： 北至： |
| 地类 | 1.建设用地 2.未利用地3.农用地（耕地、林地、草地、其它 ） |
| 住房建筑面积 | m2 | 建筑层数 | 层 | 建筑高度 |  米 |
| 是否征求相邻权利人意见：1.是 2.否 |
| 是否采用住建部门提供的图集：1.是 2.否 |
| 申请理由 | 申请人： 年 月 日 |
| 村民小组意见 | 负责人： 年 月 日 |
| 村民委员会或村集体经济组织意见 | （盖章）负责人： 年 月 日 |

备注：住房外观风貌等设计图作为附图，与申请表一并报送。

附件2

通江县农村宅基地使用承诺书

因（1.分户新建住房2.按照规划迁址新建住房3.原址改、扩、翻建住房4.其他）需要，本人申请在 乡（镇、街道） 村 组使用宅基地建房，现郑重承诺：

1.本人及家庭成员符合“一户一宅”申请条件，申请材料真实有效；

2.宅基地和建房申请经批准后，我将严格按照批复位置和面积动工建设，按照设计图施工，细致做好施工过程中的安全防护工作，在批准时限内建成并使用；

3.新住房建设完成后应拆旧的，按照规定90日内拆除旧房，原有宅基地交由村集体经济组织或村民委员会安排使用。

如有隐瞒或未履行承诺，本人愿承担一切经济和法律责任。

承诺人：

年 月 日

附件3

通江县农村建房（规划许可）和宅基地审批表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申请户主信息 | 姓名 | 性别 | 身份证号 | 家庭住址 | 申请理由 |
|  |  |  |  |  |
| 拟批准宅基地及建房情况 | 宅基地面积 | m2 | 房基占地面积 | m2 | 地址 |  |
| 四至 | 东至： 南至： | 建房类型：1.原址翻建2.改扩建3.异址新建 |
| 西至： 北至： |
| 地类 | 1.建设用地 2.未利用地3.农用地（耕地、林地、草地、其它 ） |
| 住房建筑面积 | m2 | 建筑层数 | 层 | 建筑高度 |  米 |
| 乡镇（街道办事处）相关部门意见 |  自然资源和规划部门意见 | （盖章） 负责人： 年 月 日 |
| 其他部门意见 | （盖章） 负责人： 年 月 日 |
| 农业农村部门审查意见 | （盖章） 负责人： 年 月 日 |
| 乡镇人民政府（街道办事处）批复意见 | （盖章） 负责人： 年 月 日 |
| 宅基地坐落平面位置图 |  |
| 现场踏勘人员： 年 月 日 |
| 制图人： 年 月 日 |
| 备注 | 图中需载明宅基地的具体位置、长宽、四至，并标明与永久性参照物的具体距离。 |

附件4

附件5

农村宅基地批准书 农村宅基地批准书（存根）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 户 主 姓 名 |  |  | 户 主 姓 名 |  |
| 批准用地面积 |  平方米 | 批准用地面积 |  平方米 |
| 其中：房基占地 | 平方米 | 其中：房基占地 | 平方米 |
| 土地所有权人 |  | 土地所有权人 |  |
| 土地用途 |  | 土地用途 |  |
| 土地坐落（详见附图） |  | 土地坐落（详见附图） |  |
| 四 至 | 东 南 | 四 至 | 东 南 |
| 西 北 | 西 北 |
| 批准书有效期 | 自 年 月至 年 月 | 批准书有效期 | 自 年 月至 年 月 |
| 备注： | 备注： |

 农宅字 号 农宅字 号

附件6

通江县农村建房（规划许可及竣工）和宅基地使用验收表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 申请户主 |  | 身份证号 |  |
| 乡村建设规划许可证号 |  |
| 农村宅基地批准书号 |  |
| 开工日期 |  | 竣工日期 |  |
| 批准宅基地面积 |  m2 | 实用宅基地面积 |  m2 |
| 批准房基占地面积 |  m2 | 实际房基占地面积 |  m2 |
| 批建层数/高度 | 层/ 米 | 竣工层数/高度 | 层/ 米 |
| 总建筑面积 | m2 | 其中：房屋建筑面积 | m2 | 配套附属设施建筑面积 | m2 |
| 住房造价 | 万元 | 结构类型 |  | 外立面颜色 |  |
| 拆旧退还宅基地情况 | 1.不属于 2.属于，已落实 3.属于，尚未落实 |
| 是否享受住房建设补助政策：1.是2.否 | 具体为哪种（未享受者不填） |
| 竣工平面简图（标注长宽及四至） |  经办人： 年 月 日 |
| 住房竣工验收内容 | 验收项目 | 验收情况 |
| 1.是否已完成工程设计和合同约定的各项内容 |  |
| 2.承揽人对完工住房质量自查是否合格 |  |
| 3.是否有施工记录资料 |  |
| 4.建房村民和承揽人是否已经共同签署农村住房质量保修书 |  |
| 5.住房城乡建设行政主管部门或乡（镇）人民政府责令整改的问题是否全部整改完毕 |  |
| 6.建筑风貌是否与设计图基本一致 |  |
| 7.法律、法规规定的其他验收条件完成情况 |  |
| 承揽人（姓名/单位/职务）签字（盖章）：年 月 日 | 第三方服务机构签字（盖章）：年 月 日 | 专业技术人员签字（盖章）：年 月 日 |
| 农户意见 |  |
| 乡镇（街道办事处）有关部门意见 | 农业农村部门意见：（（盖章）经办人： 年 月 日 | 自然资源部门意见：（（盖章）经办人： 年 月 日 | 住房和城乡建设部门意见：（（盖章）经办人： 年 月 日 |
| 乡镇人民政府（街道办事处）验收意见 | （盖章）负责人： 年 月 日 |
| 备 注 |  |