**朝阳镇农村宅基地和建房规划管理**

**实施方案**

各村民委员会、镇直各单位：

为进一步加强我镇农村宅基地和建房的管理工作，切实保护耕地，改善农村居住条件，促进乡村振兴，确保我镇农村宅基地和建房的规范审批和有效监管，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国行政许可法》及《安徽省城乡规划条例》、《安徽省农业农村厅，安徽省自然资源厅关于进一步加强农村宅基地管理暂行办法》、《灵璧县农村宅基地管理暂行办法》等相关规定，结合我镇区域性特点制定本实施方案。

一、基本原则

**（一）明确农村宅基地、农村村民与农民建房的概念。**农村宅基地（以下简称宅基地），是指农村村民依法取得本集体经济组织内土地使用权用于建设住宅及其附属设施的土地,包括住房、附属用房和庭院等用地，不包括与宅基地相连的农业生产性用地、农户超出宅基地范围占用的空闲地等土地。农村村民是指本集体经济组织范围内的农村集体经济组织成员。农民建房是指本镇行政区域内（不含国有土地规划区）农村村民在镇、村庄规划区内的集体所有土地上、依法获得宅基地进行建房的行为，包括新建、改建、扩建住房。

**（二）严格落实土地用途管制。**宅基地选址必须符合朝阳镇国土空间规划和村庄规划，与旧村改造、土地整治、美丽乡村建设相结合，从严控制占用耕地，严禁占用永久性基本农田，严禁在镇国土空间规划确定的建设用地范围外建设住宅。村民建房必须按照先规划后建设的原则，在符合全镇土地利用总体规划的前提下，依法办理《乡村建设规划许可证》后，按照批准的规划要求进行建设。

**（三）坚持节约集约利用土地。**农户建房要依法申请国土空间规划确定的集体建设用地，优先利用原有宅基地、村内空闲建设用地和未利用地。涉及占用农用地的，应当依法先行办理农用地转用手续。鼓励集中建设农民新村，有计划地逐步向中心村、小城镇集中。鼓励引导村民在原宅基地及美丽乡村布点区域内进行建房。农村村民一户只能拥有一处宅基地，每户宅基地面积(包括附属用房、庭院用地等)最高不超过 220 平方米，建筑层数应当符合村庄规划要求（原则上不超过三层）。

**（四）依法保护农民合法权益。**要充分保障宅基地农户使用权和农民房屋财产权。不得违法收回农户合法取得的宅基地，不得以退出宅基地作为农民进城落户的条件。严禁城镇居民到农村购买宅基地，严禁买卖宅基地。在规划撤并的村庄范围内，除危房改造外，禁止新建、重建、改建住宅。涉及重点工程项目拆迁安置的，按照《灵璧县征收集体所有土地房屋拆迁补偿安置办法》实行。

**（五）凡农村村民新建、迁建、扩建和重建住宅的，均应依法办理用地审批手续。**

二、申请和审批

**有下列情形之一的，可以申请宅基地：**

（一）因结婚等原因，确需建房分户，原宅基地面积低于分户标准的；

（二）因自然灾害或者实施乡村规划需要搬迁的;

（三）经县级以上人民政府批准回原籍落户，没有住宅需要新建住宅的；

（四）原有宅基地被依法征收，或者因公共设施和公益事业建设被占用的；

（五）县级以上人民政府规定的其他条件。

**申请宅基地有下列情形之一的，不予批准：**

（一）宅基地选址不符合镇国土空间规划和村庄规划的；

（二）占用永久基本农田的；

（三）申请另址新建住房，未签订退出原有宅基地协议的；

（四）将原有住房出租、出卖、赠与、或者改作生产经营用途的；

（五）原有宅基地面积已达到两户及两户以上宅基地面积标准，要求分户的；

（六）其他不符合法律、法规政策规定的情形。

**有下列情形之一的，农村村民不得改建、扩建原住宅，但是危房改造除外：**

（一）已安排新宅基地的；

（二）原住宅已被列入征地范围的；

（三）原住宅不符合国土空间规划的；

（四）原住宅属文物保护单位或者省级以上历史文化名村(镇)保护规划确定的保留建筑风貌的；

（五）法律、法规规定的其他情形。

**申请建房应满足以下条件及要求：**

（一）必须是本村集体经济组织成员，自建非经营性住房；

（二）有户籍或公民身份证明；

（三）符合一户一宅要求，确需分户建设、且符合分户建设条件；

（四）有宅基地土地使用证或建设用地批准书或其他有效文件；

（五）有住房施工图纸或使用通用设计图纸，建筑层数原则上不超过3层（含3层）；

（六）符合乡土地利用总体规划及乡村规划、美丽乡村布点规划、美丽乡村建设规划，满足相关规划管理技术规定；

（七）符合国家、省、市、县其他规定要求；

（八）申请人在开工建设前，要做出符合规划要求建设的书面承诺。

**建房申请人不得在以下区域新建、改建、扩建房屋及构筑物：**

（一）不符合乡村规划、美丽乡村建设规划的；

（二）村庄布点规划和美丽乡村建设规划中确定为撤并的自然村范围内的；

（三）在基本农田保护区或风景名胜区或历史文化古迹保护区范围内的；

（四）占压道路红线、绿线、黄线、蓝线、紫线以及地下管线、市政设施、堵塞消防通道、侵占绿地及防洪和水工程管理保护设施区域的；

（五）铁路、高压走廊用地控制范围及严重污染和易燃易爆区域；

（六）乡镇规划建成区以外的国道两侧200米范围内、省道两侧100米范围内、县道两侧50米范围内的 (沿路危房达到C、D级的按程序鉴定、申请批准后方可按要求建设。具体规定见附件4）；

（七）规划需要控制和其他法律、法规禁止建设的区域。

三、申请程序

**（一）申请。**农村村民需要宅基地用地建房的，应填写《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》，签署《农村宅基地使用承诺书》，提交相关申请要件，以户为单位向所在村民小组提出宅基地和建房（规划许可）书面申请。

**（二）公示。**村民小组收到申请后，应当在 10个工作日内提交村民小组会议讨论，并将申请理由、宅基地分配方案（拟用地位置和面积）和建房（规划许可）方案（拟建房层高和面积）等情况在本小组范围内公示。公示时间不得少于5个工作日。公示有异议的，由村集体经济组织或村民委员会（以下简称村级组织）进行调查，经调查异议成立的，撤销或修改宅基地方案和建房（规划许可）方案再予以公示；异议不成立的，按程序上报审查。

**（三）审查。**公示无异议或异议不成立的，村民小组将农户申请、村民小组会议记录等材料交村级组织审查。村级组织应当在收到材料5个工作日内完成，重点审查提交的材料是否真实有效、拟用地建房是否符合村庄规划（没有编制村庄规划的，审查是否符合镇国土空间规划中明确的村国土空间用途管制规则和建设管控要求）、是否征求了拟用地建房相邻权利人意见等。

**（四）报送。**审查通过的，由村级组织在《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》签署意见，连同申请人提交的其他相关材料一并报送镇农村宅基地和建房（规划许可）联审办公室。

没有分设村民小组或宅基地和建房申请等事项已统一由村级组织办理的，农户直接向村级组织提出申请，经村民代表会议讨论通过并在村集体经济组织范围内公示，由村级组织签署意见，报送镇农村宅基地和建房（规划许可）联审办公室进行联审。

在原宅基地拆旧重建，按照本条规定的程序办理。

四、审批流程和批后管理

**（一）部门联审。**镇农村宅基地和建房（规划许可）联审办公室受理农户宅基地和建房（规划许可）申请后，及时组织农工站、自然资源和村镇建设规划部门现场勘查，填写《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》，并在 10 个工作日之内进行联合审核工作。审查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、审查建房用地是否符合国土空间规划、用途管制要求，并向镇农村宅基地和建房审批领导小组报送审核结果。其中涉及占用农用地的， 应先办理农用地转用审批手续。涉及水利、林业、电力事项的应征求相关部门意见。

**（二）镇审批。**镇农村宅基地和建房审批领导小组根据联审结果，对农民宅基地申请进行审批。不涉及农用地转用，经审核认为符合申请条件、报送材料完备的，应当自联审合格之日起，在 5 个工作日内予以批准，发放《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》，镇村两级建立宅基地用地建房审批管理台账，有关资料归档留存，并在之后的 3 个工作日内将审批情况书面报县农业农村局、自然资源和规划局等部门备案。

经审核不符合宅基地申请条件的，镇农村宅基地和建房（规划许可）联审办公室在3个工作日内依法答复申请人，并说明理由；属报送材料不完备的，在3个工作日内一次性告知申请人需要补正的材料和相关要求。

农民宅基地涉及农用地的，根据农村村民住宅建设的实际需要，由镇人民政府和县农业农村局提出农转用申请。符合农转用条件的，县自然资源和规划局按有关规定，报经省市人民政府批准后，镇农村宅基地和建房审批领导小组方可审批宅基地。

镇人民政府和村级组织加强宅基地用地建房的全过程监督，把违法违规问题消除于萌芽状态。农户经批准用地建房后，镇农工站、自然资源和村镇建设规划部门到现场进行开工查验，实地丈量批准的宅基地，确定建房位置，做好现场工作记录和影像资料保存，指导农户按照批准面积和要求使用土地。

农户建房过程中，村级组织进行全过程监督检查，重点检查是否按照批准位置、面积、四至、农房设计方案等要求使用宅基地，镇农工站、自然资源和村镇建设规划部门及时进行监督检查，发现问题,立即整改。

住宅竣工后，镇农工站、自然资源和村镇建设规划部门对宅基地使用权人是否按照批准的面积和用途使用宅基地进行实地核查，并出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》，与审批情况一致的，宅基地使用者向县自然资源和规划局不动产登记部门提出土地登记申请，核发《不动产权证》。涉及退出原宅基地的，在退出原宅基地后核发《不动产权证》。

有下列情形之一的，农村集体经济组织报经镇人民政府批准，可以收回宅基地使用权：

（一）为乡村公共设施和公益事业建设，需要占用宅基地的（对宅基地使用权人应当给与适当补偿）；

（二）为实施空间规划、村庄规划进行旧村改造，需要调整宅基地的（对宅基地使用权人应当给与适当补偿）；

（三）擅自改变宅基地用途或非法转让宅基地的；

（四）因撤销、迁移等原因而停止使用宅基地的。

（五）宅基地使用权人死亡，没有继承人的；

（六）法律、法规规定的其他情形。

农村村民因房产继承等合法原因形成的多处农村住宅，可以出租给其他人，也可以在征得本集体经济组织同意后转让或赠与符合宅基地使用权申请分配条件的本集体经济组织内部成员。因上述原因发生土地使用权和房屋转移的应当到县自然资源和规划局依法办理变更或注销登记手续。

五、日常监管

**（一）加强组织领导，建立管控网络。**一是成立由镇长任组长的朝阳镇农村宅基地和建房审批领导小组（附件一）并下设朝阳镇农村宅基地和建房（规划许可）联审办公室（附件二）。联审办公室依法依规对农村宅基地和建房（规划许可）严格审核、及时报镇领导小组审批、建立全镇宅基地用地建房审批管理台账。二是聘用村“两委”干部兼任宅基地协管员（附件三），建立村级宅基地用地建房审批管理台账，完善村级农村用地建房动态巡查制度，实行包片包保落实监管责任，及时掌握本区域农户建房动态，每周不少于 3 次对本区域进行地毯式巡查，确保第一时间发现违法建设、第一时间进行制止并报告。

**（二）受理群众举报并开展日常巡查。**一是公布宅基地和建房违法举报电话（0557-6581004），畅通举报渠道，及时受理群众举报，对未经审批违规使用宅基地及违规建房的举报线索，组织镇综合行政执法大队或者联合镇农工站、自然资源、村镇建设规划、公安、司法、水利、林业等部门现场查证，及时制止，将违建行为消灭在萌芽状态。二是开展农村宅基地和建房常态化监管，发现违规行为，及时制止，对不听从劝阻直接下达停建通知书，查封施工现场，对违章建筑，限期拆除，逾期不拆除的，由镇综合行政执法大队依照法律规定强制拆除。

 **（三）严格考核监督，落实责任追究。**一是将宅基地和建房管理工作纳入各村年度目标绩效考核，由农工站、国土自然资源所、乡村镇建设规划管理所等单位负责专项考核。二是实行问责制度，各村、相关镇直单位要充分发挥自身职能作用，加强对本辖区农民建房的规范管理。出现违法用地和违法建房，未能及早发现、不加及时制止、不去落实整改、整改不能到位的，将对所在村主要负责人、镇直相关单位主要负责人严格问责。对滥用职权、徇私舞弊、越权审批、违规收费的单位和个人按照相关规定严肃处理。

**附件：**

1.朝阳镇境内沿路危房审批规定

[2.农村宅基地和建房（规划许可）申请表](http://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/2019-12/26/5464155/files/7fed1da9d22b4a6ea10287ba68ce0a8c.docx)

3.农村宅基地使用承诺书

4.[农村宅基地和建房（规划许可）审批表](http://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/2019-12/26/5464155/files/90db886472b241c08cc89694d5a036c7.docx)

5.[乡村建设规划许可证](http://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/2019-12/26/5464155/files/e389f961daa84c91bc6a366c236dd06c.docx)

6.[农村宅基地批准书](http://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/2019-12/26/5464155/files/b6d2255b992e4c8c82e60bbf1aec0465.docx)

7.[农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表](http://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/2019-12/26/5464155/files/747b7807d372461e8370ae5e1fac6b4e.docx)

**附件1**

**朝阳镇境内沿路危房审批规定**

朝阳镇境内国道两侧200米范围内、省道两侧100米范围内、县道两侧50米内危房适应本规定：

1、村书记要签订目标管理责任书，村“两委”干部实行包片包保落实监管责任，及时掌握本区域农户建房动态，每周不少于 3 次对本区域进行地毯式巡查，确保第一时间发现违法建设、第一时间进行制止并报告。

2、我镇境内省道、县道两侧危房达到危房C、D的需要凭房屋安全鉴定书方可申请建房，批准后方可进行修缮及按原址原面积原结构进行相应的改造。

3、一层加盖申请条件：家中人口较多已经无法满足居住的，根据实际情况向村提出书面申请，村同意后报镇联审办提交镇农村宅基地和建房审批领导小组审核批准后按规定有序建设，加盖只允许一层。

4、建房户签约的施工队要有资质，施工前要到村镇建设规划管理所备案签订施工安全保护、建筑质量及施工要求责任书，并按照虞姬镇个体工匠业协会规定缴纳安全施工保证押金。

5、审查批准后，由村镇建设规划管理所监督指导施工。

# **附件2**

# 农村宅基地和建房（规划许可）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1. 改扩建
2. 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 |
| 申请理由 | 申请人： 年 月 | 日 |  |
| 村民小组意见 | 负责人： 年 月 | 日 |  |
| 村集体经济组织或村民委员会意见 | （盖章）负责人： 年 月 | 日 |  |

**注：四至需四邻权利人签字并按手印。**

附件3

# 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，在批准后 月内建成并使用；
3. 新住房建设完成后，按照规定 日内拆除旧房，并无偿退出 原有宅基地。

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4

# 农村宅基地和建房（规划许可）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: | 性质：1.原址翻建1. 改扩建
2. 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 | m |
| 自然资源部门意见 |  | (盖章)负责人: 年 月 日 |  |
| 其他部门意见 |  |
| 农业农村部门审查意见 |  | (盖章)负责人: 年 月 日 |  |
| 乡镇政府审核批准意见 |  | (盖章)负责人: 年 月 日 |  |

|  |  |
| --- | --- |
| 宅基地坐落平面位置图 | **北** |
| 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 5

中华人民共和国

**乡村建设规划许可证**

乡字第号

**根据《中华人民共和国土地管理法》《中华 人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审 核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要 求，颁发此证。**

**发证机关**日 期

**遵守事项**

**一、本证是经自然资源主管部门依法审核，在乡、村庄规划区内有关建设工程符合国土空间规划和用途管制要求的法律凭证。**

**二、 依法应当取得本证，但未取得本证或违反本证规定的，均属违法行为。**

**三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。**

**四、 自然资源主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提交查验。**

**五、本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。**

|  |  |
| --- | --- |
| **建设单位（个人）** |  |
| **建设项目名称** |  |
|  |  |
| **建 设 位 置** |  |
| **建 设 规 模** |  |
| **附图及附件名称** |

附件 6

农村宅基地批准书 农村宅基地批准书（存根）

农宅字号农宅字 号

|  |  |
| --- | --- |
| **户 主 姓 名** |  |
| **批准用地面积** | **平方米** |
| **房基占地面积** | **平方米** |
| **土地所有权人** |  |
| **土 地 用 途** |  |
| **土 地 坐 落** |  |
| **四至** | **东** | **南** |
| **西** | **北** |
| **批准书有效期** | **自 年 月至年 月** |
| **备注** |

**日**

**月**

**年**

**填发机关(章):**

**根据《中华人民共和国土地**

**管理法》规定，本项农村村民宅基地用地业经有权机关批准，特发此书。**

**请严格按照本批准书要求使用**

**宅基地。**

|  |  |
| --- | --- |
| **户 主 姓 名** |  |
| **批准用地面积** | **平方米** |
| **其中：房基占地** | **平方米** |
| **土地所有权人** |  |
| **土 地 用 途** |  |
| **土 地 坐 落****（详见附图）** |  |
| **四 至** | **东 南** |
| **西 北** |
| **批准书有效期** | **自 年 月至 年 月** |
| **备注** |

附件 7

**农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 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 |
| 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 |
| 竣工平面简 图 ( 标注长宽及四至) | 经办人: |
| 验收单位意见 | 自然资源部门意见:（盖章）经办人: 年 月 日 | 其他部门意见： |
| 验收单位意见 | 农业农村部门意见:（盖章）经办人: 年 月 日 |
| 乡镇政府验收意见 | (盖章)负责人: 年 月 日 |
| 备 注 |  |