**龙港市农村宅基地建房审批管理办法（试行）**

**（征求意见稿）**

第一章 总 则

1. 【目的和依据】为规范农村宅基地审批管理，加强农村居民建房用地规划、计划保障，满足农村居民合理的建房需求，根据《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）《浙江省农村住房建设管理办法》《温州市城市规划管理技术规定》等有关法律、法规和政策规定，结合龙港市实际，制定本办法。
2. 【适用范围】本办法适用于龙港市国土空间规划确定的城市规划区域外农村宅基地建房审批管理活动，包括农村宅基地农房新建、改扩建、原拆原建、修缮加固等。
3. 【审批原则】农村宅基地建房审批坚持“规划引导、集约用地、拆旧建新、户有所居”原则。
4. 【职责分工】农村居民申请农村宅基地建房由市人民政府审批，市农业农村局具体承办。

市农业农村局负责审查宅基地建房审批涉及的申请人资格、拟用地宅基地布局合规性，核实享有面积以及社区（经济合作社）审核、公示程序是否到位。

市自然资源与规划建设局负责宅基地建房涉及的土地用途管制、农转用审批手续办理；负责农房设计和建设指导、农房使用安全监督管理和建筑风貌引导等有关工作。

市行政审批局负责协助市自然资源与规划建设局完成农村宅基地建房规划条件确定和农房设计方案审查具体工作。

市综合行政执法局负责违法建房查处及日常巡查监管。

其他有关部门按照各自职责，配合做好农村宅基地审批管理的相关工作。

各集体经济合作社作为农村宅基地所有权人，负责农村宅基地资格权认定，农村居民建房申请受理。

1. 【联审联办】实行农村宅基地建房联审联办制度，一个窗口对外受理，多部门内部联动运行。窗口设在市行政服务中心，市农业农村局派人进驻负责。

建立农村宅基地建房审批联席会议制度，由市农业农村局每月负责召集市自然资源与规划建设局、市行政审批局、市综合行政执法局、市公安局等部门负责人及各社区干部召开会议，共同做好宅基地及建房审批管理工作。

1. 【代办服务】建立“市级联络员、社区代办员”制度。市农业农村局宅基地管理科人员为农村居民建房审批市级联络员，负责全程审批事项指导。各社区确定专人“代办员”，负责建房政策宣传、解读，随时提供宅基地建房审批咨询，提供代办服务。
2. 【平台建设】建立市农村宅基地综合信息管理系统，实现农村宅基地建房审批受理、审核、审批等“线上办理”。

第二章 规划与利用

1. 【规划保障】强化建房规划保障，相关部门按要求编制土地利用总体规划、城乡规划和社区规划。编制规划时，应当统筹并合理安排宅基地用地。对确需调整的，按有关规定报批。
2. 【用地控制】严格控制占用耕地建设住宅，尽量规划和使用原有宅基地、社区空闲地。涉及占用农用地的，由市自然资源与规划建设局依法办理农转用审批手续。
3. 【指标分配】合理安排农村宅基地建房用地计划指标，保障符合宅基地申请条件农户的建房用地需求。

各社区负责做好无房户建房需求调查，提出年度用地需求，编制需求计划表，报市农业农村局作为宅基地新增建设用地指标分配的参考。

市农业农村局、市自然资源与规划建设局、市行政审批局结合建房农户的家庭人口、年龄、婚姻状况、人均住房面积、房屋现状、宅基地管理情况等因素，制定宅基地分配方案，报市政府批准后下达各集体经济组织。新增建设用地指标无法在本集体经济组织落地的，经批准建房农户可带指标向市宅基地保障调剂公司申请跨社区保障。

1. 【用地面积】符合建房条件的农户，“户”内可计入建房人口基数及户均面积标准按《龙港市农村宅基地资格权认定及实现办法》相关规定执行。
2. 【农房设计】市自然资源与规划建设局负责编制农房建设通用设计图集，免费提供农户参考。

有条件的农户可自行委托有资质的设计单位开展符合我市建筑风貌、体现浙派民居的建筑单体设计。

1. 【建筑要求】宅基地农房建筑高度一层不超过4.2米，其它层不超过3.0米，农房建筑总高度各区域根据规划要求确定。

对存在日照遮挡影响的拟建建筑需进行日照分析，龙港市农房日照要求需满足该住宅日照主朝向不少于1/2居室满足大寒日有效日照不低于3小时。特殊情况1/2居室满足大寒日有效日照不低于2小时。

第三章 申请与审批

1. 【申请条件】龙港市域范围内的农村宅基地资格权人，符合下列条件之一的，可申请使用宅基地：

（一）符合《龙港市农村宅基地资格权认定及实现办法》规定的分户标准的；

（二）未实现过宅基地资格权的；

（三）因规划调整、国家、集体建设或者移民搬迁等原因，退出原宅基地申请异地新建的；

（四）自愿保权退出原有宅基地申请异址新建的；

（五）原宅基地因自然灾害等原因灭失的；

（六）原有住房因自然灾害或者其他原因损毁，需原拆原建或异地新建的；

（七）老房经鉴定为C、D级危旧房需要原拆原建的；

（八）其他符合法律、法规和规章规定情形的。

1. 【不予申请】有下列情形之一的，不予申请宅基地：

（一）不享有或已被取消宅基地资格权的；

（二）以出售、赠与、交换形式转让宅基地和农房，或者改为经营性场所等非生活居住用途后，再次申请宅基地的；

（三）已经享受政府或集体供养的农村居民；

（四）夫妻离婚未满两周年或一方再婚未满两周年的；

（五）拆迁安置中已享受货币补偿、产权调换的；

（六）未满25周岁或60周岁以上申请分户建房的；

（七）违法占地或违法建房未处理的；

（八）农房新建用地存在地质、水文等危险隐患，高压线路走廊范围内，存在四邻纠纷未处理妥当的；

（九）涉及户口迁移，原迁出地已享受过宅基地，尚未退出的；

（十）法律、法规规定不予批准的其他情形。

1. 【申请材料】使用集体所有土地进行农村住房建设的，农村居民以户为单位向村集体经济组织或者村民委员会提供以下申请材料：

1.农户家庭成员身份证、户口簿复印件；

2.农村宅基地使用承诺书；

3.《龙港市农村宅基地和建房（规划许可）申请表》；（无房户新建、改扩建、异址新建）

4.四邻意见书；（改扩建、异址新建、原拆原建、修缮加固）

5.不动产权证书或土地证或宅基地权源证明书；（改扩建、异址新建、原拆原建、修缮加固）

6.拆迁协议书（异址新建涉及拆迁类型的）；

7.《龙港市危旧房原拆原建申请表》；（原拆原建）

8.房屋现场照片；（原拆原建、修缮加固）

9.C、D级危房鉴定书或灾毁证明或1992年国土资源部航空拍摄前所建房屋且符合“一户一宅”；（原拆原建）

10.房屋测绘材料；（原拆原建）

11.危旧房原拆原建保证书；（原拆原建）

12.《龙港市农房修缮加固申请表》；（修缮加固）

13.龙港市农房修缮加固保证书；（修缮加固）

1. 【审批流程】农户申请建房按以下程序进行：

（一）农户提出申请。申请宅基地建房以户为单位，以户主为代表，向本集体经济组织（经济合作社）提出申请。农户可以书面形式或通过市农村宅基地综合信息管理系统网上提交申请。

（二）集体经济组织审核。农户建房资格审查合格的，提交集体经济组织成员代表大会集体讨论。经集体经济组织成员代表大会应到人数三分之二以上同意，符合建房条件的，由集体经济组织（经济合作社）或社区居民委员会将申请农户基本信息、申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积等在本社区范围内公示7个工作日。

公示期间，农村居民对公示有异议的，由社区委员会进行调查，经调查异议成立的，撤销或修改建房申请，对修改后的建房申请再次予以公示；公示期满无异议或经核实异议不成立的，社区签署意见后，连同有关申请材料、讨论记录、公示材料等一并报送市农业农村局审查。

（三）市农业农村局受理。市农业农村局自收到申请材料之日起，2个工作日内对其完整性和合规性进行初步审查。

1. 建房资格审查。市农业农村局在3个工作日内联合市公安局、市自然资源与规划建设局完成农户建房资格审查。市公安局审查户籍信息；市自然资源与规划建设局审查不动产权登记信息和建房用地报批信息，涉及农转用的需审查“一书三方案”；市农业农村局审查宅基地资格权以及可享有的面积。
2. 现场踏勘。市农业农村局收到社区提交的申请材料后，在3个工作日内委托2人以上实地踏勘，农业农村局出具实地踏勘记录。
3. 部门联审。现场踏勘后，市农业农村局、市自然资源与规划建设局、市行政审批局在3个工作日内签署农村宅基地和建房（规划许可）审批意见，由市农业农村局报市人民政府核准。

（七）发放审批文书。市政府收到市农业农村局上报的建房审批材料后，在3个工作日内完成审批，将审批结果在龙港市人民政府网站向社会公示，公示期为5个工作日。公示期满无异议或经查异议不成立的，发放《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》。属拆旧建新或宅基地置换的，旧宅处置到位和相关履约协议完成后核发相关证书。

1. 【不予批准】宅基地农房审批过程中，对不符合条件的，由市人民政府委托市农业农村局发放《农村宅基地建房不予批准通知书》。
2. 建设和管理
3. 【建房管理】全面落实“四到场”要求，建立“四到场”全程监管台账，按户建档、立卷备查。

（一）现场放样到场。农户取得宅基地用地审批和乡村建设规划许可后，向市行政审批局预约申请放样。市行政审批局收到建房村民放样申请之日起7个工作日内组织勘测单位、社区干部到现场定位放线，并形成记录，定位放线后农户方可开工建设。

（二）基槽验收到场。建房农户完成基槽开挖后向市综合行政执法局申请基槽验收。市综合行政执法局会同勘测单位、社区干部进行查验，并做好验收记录。

（三）建设过程到场。市综合行政执法局会同社区干部负责建房日常巡查，并做好巡查记录，发现违法违规行为及时处置。

（四）竣工验收到场。农房建设工程竣工后，由农户提出申请，市自然资源与规划建设局、市农业农村局负责实地核查规划和用地要求的履行情况，符合规划许可和用地要求的，在受理申请之日起5个工作日内出具验收意见书。

1. 【不动产登记】农户完成住房用地和规划核实以及竣工验收后，依法向市不动产登记机构申请不动产登记。农房建设未经竣工验收核实或竣工验收核实不合格的，不得申请办理不动产登记。
2. 【备案】市农业农村局负责将农村宅基地审批管理资料整理归档，并建立电子档案。
3. 【建设监管】建立农村居民建房挂牌施工制度，公示牌内容包括户主姓名、建房位置、四至范围、用地面积、基地面积、建筑面积、层数、檐口高度、建筑总高度、房屋结构、层面色彩、外墙色彩、建筑施工企业或者农村建筑工匠、批准时间、举报电话等内容。

农村居民建造住宅应严格按照批准的占地面积、位置、设计图纸进行施工。市综合执法局执法人员、驻社区干部和集体经济组织主要负责人为监督和管理的第一责任人，要强化居民建房动态巡查机制，健全监管网络，及时发现和制止违法建设行为，杜绝未批先建、少批多建、加层加高、移位建设等违法违规现象发生。

1. 【收费管理】农房建设过程中，市有关部门不得收取法律法规规定之外的其他费用；依法应收的费用，必须严格按照物价部门核准的收费项目和标准执行。
2. 【开工要求】农户应在取得批准建房文件之日起一年内开工建设。因特殊原因无法按期开工的，经原批准机关同意可适当延长，但最长不得超过两年。未申请延期逾期不开工建设的，集体经济组织（经济合作社）经报原批准机关批准，撤销批文、收回批准的住宅用地。

第五章 法律责任

1. 【非法建设】农村居民不符合申请条件采取欺骗手段骗取宅基地建房的，由市综合行政执法局责令退还非法占用土地，限期拆除在非法占用土地上建设的建筑物及其构筑物，并按相关法律法规处理。
2. 【违规建设】未按设计图纸建设农房的，由市综合行政执法局责令停止建设，并按相关法律法规处理。
3. 【工作职责】国家工作人员在农村宅基地建房申请审批过程中玩忽职守、滥用权力、徇私舞弊的，按照相关法律法规处理。

第六章 附则

1. 本办法由市农业农村局负责解释。
2. 本办法自2021年 月 日起施行，有效期五年。