

	2014	052
	30年	

00/17

永康市人民政府办公室文件

永政办发〔2014〕182号

永康市人民政府办公室 关于进一步规范农村宅基地审批管理的通知

各镇人民政府、街道办事处，经济开发区、现代农业装备高新区（城西新区）、方岩风景名胜区管委会，市政府各部门：

为进一步加强和规范农村宅基地管理，切实破解当前农民建房难问题，根据《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》（浙政办发〔2014〕46号），结合我市实际，现就进一步规范农村宅基地审批管理工作有关事项通知如下：

一、目标要求

围绕“破解农民建房难”工作目标，深化农村宅基地审批制度改革、规范农村宅基地管理制度，强化农村宅基地保障与监督，

重点保障无房户、危房户、住房困难户的用地需求，建立与我市经济社会发展相适应的农村宅基地管理和运作模式，切实维护农民合法居住权益。

二、基本原则

(一)坚持节约集约用地原则。严格落实农村宅基地管理“一户一宅、拆旧建新、法定面积”的要求，有条件的镇村要充分利用非耕地资源，尽量不占耕地或少占耕地；积极盘活存量建设用地，鼓励以“立改套”方式解决住房困难，集镇范围内原则上要求以“立改套”方式解决农民住房问题。

(二)坚持规划合理引导原则。农民建房应符合土地利用总体规划 and 镇、村规划，充分发挥规划先行和政府引导作用，以镇（街道、区）为单位科学设置农村居民点，引导农民按规划要求集中建房，逐步完善农村基础设施和公共服务配套。

(三)坚持规范高效创新原则。改革农村宅基地审批制度，农民建房供地的审批权限以委托方式下放到各镇（街道、区），优化审批管理流程，保障农民建房及时落地。积极探索农村宅基地有偿使用与退出机制，引导宅基地有序规范退出。尝试农村宅基地空间置换新机制，进一步整合优化农房资源。

(四)坚持村级民主管理原则。建立健全农村土地民主管理制度、农民建房村级协商议事机制和村规民约，在尊重农民意愿基础上，每年制订村级农民建房实施方案，按规定逐级上报审核汇总。

003

三、面积标准

农村村民一户只能有一处宅基地，面积标准如下：

(一) 4人及以上不得超过120平方米；

(二) 3人及以下不得超过100平方米；

(三) 父母无房或房屋调剂后无房的，可随子女一同审批，在申报户限额面积之外增加20平方米，父母只能随一户子女报批。

(四) 农村村民住宅非公寓式建筑层次原则上不超过3.5层，建筑总高度不超过12.5米；集镇及中心村可适当放宽，建筑层次控制在4.5层，建筑总高度不超过15.5米；村民住宅居住部分建筑间距一般控制在1:1。

四、申报条件

农村村民申请宅基地应以户为单位，符合下列条件之一的，可向户口所在地的村申请宅基地：

(一) 无房户；

(二) 人均房屋建筑面积（按实际人口计算）不超过20平方米的住房困难户；

(三) 经专业机构鉴定属D级危房确需拆移建的危房户；

(四) 因国家建设、垦区移民、灾毁等需搬迁的；

(五) 因实施村镇规划或旧村镇改造，必须拆建、改建或移建的；

(六) 法律法规规定的其它情形。

004

农村村民有下列情形之一的，不得再申请宅基地：

- (一) 已有宅基地并达到规定面积标准的；
- (二) 以所有家庭成员作为一户申请并获批准后，不具备分户条件的；或虽已分户，但分家析产不合理的；
- (三) 未达法定婚龄而单独立户的；
- (四) 有违法占地建房或存在严重违法用地情况的；
- (五) 原有住宅拆除实行货币安置的；
- (六) 出卖或者以其他形式转让宅基地上建筑物未满 10 年的；
- (七) 地基无法落实的；
- (八) 60 周岁以上人员原则上不得再申请批基建房；
- (九) 其他不符合申请批基建房条件的。

五、申报人口计算

农村村民申请宅基地的人口数按以下方法计算。

- (一) 家庭的人口数以提出申请时居民户口簿登记的家庭成员为计算依据。已婚嫁的农业户口家庭成员，必须随迁到户，落实一方申请建房用地；
- (二) 已满法定婚龄并单独立户的，一般可按 3 个人口计算；
- (三) 已领取独生子女证的，可增加 1 人予以计算；
- (四) 现役军人（不含军官）、在校生可计为申请宅基地的人口；
- (五) 属同一家庭非农人口，因户口性质不同未登记在同一

005

户口簿上的，经村、镇（街道、区）书面证明，并由住改办确认未享受城镇居民住房优惠政策的可以计入批基人口，但不能单独以户申请宅基地，并不再享受城镇居民住房优惠政策。

六、分家析产

- （一）分家析产要合情、合理、合法，以自然间为单位；
- （二）分家析产到户面积不得超过相应的住宅限额标准；
- （三）兄弟中非农业人口的产权分析，原则上只能留足长辈份额后的平均份额；
- （四）分家析产后，父母按规定标准留用房屋，其房屋为三层及以上的，留房建筑占地面积不超过 40 平方米，二层及以下的，留房建筑占地面积不超过 60 平方米。有兄弟的大龄（28 周岁以上）女性，其父母留房可适当放宽，按以上标准再增加建筑占地面积 20 平方米。

七、审批管理

宅基地审批按照“农户申请、村级审查、镇级审批、市管转用”的模式进行管理，农村村民申请使用宅基地建房的，按以下程序办理审批，并提交相应的材料。

（一）向所在地村集体经济组织或村民委员会提出书面申请，并提交以下资料：

1. 宅基地申请书；
2. 原有旧房土地使用证或其他的权源材料，
3. 分家协议，或无房证明、危房鉴定书等；

000

4. 户主身份证明、户口簿；

5. 农居混合户需提供住改办证明和村镇（街道、区）证明，二级以下士官和义务兵需提供所在部队证明，学生需提供在校证明，大龄女性需提供未婚证明，独生子女需提供独生子女证等。

（二）村集体经济组织或村民委员会根据农户申请情况，每年4月底之前制订农民建房实施方案，明确建房名单、规划选址、时序安排等。实施方案必须经全体村民大会或村民代表大会讨论决议，并公示5个工作日，报镇（街道、区）审核后，在村公示栏长期公示。同时由镇（街道、区）报送国土局汇总。村集体须提交以下资料：

1. 农民建房实施方案；
2. 村民大会或村民代表大会会议纪录；
3. 村公示情况材料。

（三）符合申请条件的农户填写《农村宅基地呈报表》，加盖村民委员会和村集体经济合作社公章，并与村集体签订原有旧房处置协议后，由村集体上报镇（街道、区）办理审批手续。村集体须提交以下资料：

1. 农户提交的所有申请材料；
2. 《农村宅基地呈报表》；
3. 旧房处置协议；
4. 其他相关资料。

（四）镇（街道、区）会同国土所对上报名单进行调查核实，

007

由镇（街道、区）宅基地审批领导小组集体讨论后，办理用地审批。

对拟批准地块涉及占用农用地、未利用地的，由各镇（街道、区）在市政府下达的专项指标规模范围内申请办理农转用，对不符合土地利用总体规划的，由镇（街道、区）统筹落实规划指标后上报规划修改方案。

（五）镇（街道、区）对拟批准名单及落实地块在媒体报刊公示，公示无异议的，颁发《建设用地许可证》。

（六）属集镇规划区内的，建房户持《建设用地许可证》及相关资料，报所在镇核发《建设工程规划许可证》；属集镇规划区以外的，建房户持建房用地指标文件及相关资料，报镇（街道、区）核发《乡村建设规划许可证》，并申请办理《建设用地许可证》。

（七）村集体将审批结果在村公示栏再次公示。

（八）镇（街道、区）组织宅基地定桩放样。

（九）镇（街道、区）将用地审批情况报国土局备案。

八、旧房处置

获批准宅基地的农户原有住房原则上应予拆除，拆除后的土地由村经济合作社收回管理；确因特殊原因不能拆除的，原有住房必须赠送村经济合作社。镇（街道、区）负责监督实施。

九、批后监管

严格落实宅基地管理“四公开”制度，做到审批程序公开、申

008

报条件公开、申报名单公开和审批结果公开。建立健全农民建房管理“四到场”制度，确保建筑放样到场、基槽验线到场、施工过程中到场和竣工验收到场。完善农村宅基地管理动态巡查制度，结合卫片执法检查、群众信访举报、媒体舆论监督等措施，及时发现并依法查处宅基地使用中的违法行为，共同遏制违法占地建房的行为。

十、其他规定

(一) 对历史遗留未经批准但符合“一户一宅、法定面积”的农村宅基地，在符合土地利用总体规划等相关规划和政策处理到位的前提下，可按本规定办理用地审批手续。

(二) 对未按旧房处置协议处置到位的，不得核发新建住房的土地使用证。

(三) 有条件的镇村可以开展宅基地有偿使用试点，由村集体经济组织或村民委员会组织，在已批准宅基地的农户范围内实行竞价选位。试点方案及有偿使用价格标准经村集体表决同意，报镇（街道、区）批准后实施。

(四) 积极探索农村宅基地空间置换新机制，经市政府批准确定的试点镇，住房困难户在符合“一户一宅、法定面积”的前提下，经接收村集体经济组织或村民委员会同意，报镇（街道、区）批准后，允许在本镇（街道、区）范围内其他村购置旧房，并办理土地房产过户手续。探索创新宅基地审批权再下放，镇（街道、区）可确定试点村，对村庄规划已编制完成，且符合土地利用总

009

体规划的地块，可由村集体直接办理宅基地审批，报镇（街道、区）备案。

（五）本通知自印发之日起施行，由国土局负责解释。

（六）本通知施行后，《永康市人民政府办公室关于明确2008年永康市农村住房特困户批基工作中有关问题的通知》（永政办发〔2008〕125号）和《永康市人民政府办公室关于开展2009年农村住房特困户批基上报工作的通知》（永政办发〔2009〕102号）同时废止，以往其他文件有关规定与本通知不一致的，按本通知执行。

- 附件：1. XX镇（街道、区）XX村XX年度农民建房实施方案表
2. XX镇（街道、区）农村宅基地申报调查表
3. XX镇（街道、区）农村宅基地呈报表
4. XX镇（街道、区）农村宅基地批后监管记录表



010

附件 1

_____镇（街道、区）_____村_____年度农民建房实施方案表

为充分保障本村村民合法权益，保证村民宅基地申请、审批公平、公正、公开，根据土地利用总体规划、村庄规划及本村实际用地情况，按照“一户一宅”、宅基地法定面积的要求，在对本年度上报申请宅基地的农户相关情况调查摸底的基础上，于_____年__月__日在_____（地址）召开了村民代表大会，经全体村民代表集体讨论，形成决议，并制定_____村_____年度农民建房实施方案如下：

排序	户主	人口		原有住房						规划安排地块		村集体意见	其他需说明事项
		户籍人口	核定申报人口	间数	面积	层数	结构	来源	处置方式	座落	面积		

_____年 _____月 _____日

行政村（盖章）

- 填表说明：
1. 排序按村民代表大会讨论拟安排宅基地的先后顺序填写。
 2. 人口：户籍人口按户口本填写，核定申报人口根据提交的材料核定，如非农人口、独生子女需提供相关资料，可列入申报人口。
 3. 原有住房：结构分土木、砖木、砖混、框架；来源分继承、分家、批准等；处置方式分拆除、赠送村集体等；原有住房为危房需说明鉴定结果。
 4. 本方案必须在每年4月底前制定完成。
 5. 本方案一式四份，一份村集体留存，一份上报镇（街道、区），一份在村公示栏长期公示，一份报国土局备案。

011

附件 2

_____镇（街道、区）农村宅基地申报调查表

_____行政村

编号：_____

户主				身份证				联系电话		
人口	户籍人口				人口情况 说明					
	核定申报人口									
原有住房 (一)	座落				结构			层数		
	占地面积		建筑 面积		来源			处置 方式		
原有住房 (二)	座落				结构			层数		
	占地面积		建筑 面积		来源			处置 方式		
分家情况说明										
合计占地面积				合计建筑面积				人均建筑面积		
规划安排 地块情况	座 落					拟安排面积				
	符合总规	是□ 否□	符合村庄 规划	是□	否□	地块 落实	是□	否□		
	农转用情况									
村集体 意见							农民建房 方案排序			
调查 人员 意见	联村干部意见：			村镇办意见：			国土所意见：			
	签名：_____年 月 日			签名：_____年 月 日			签名：_____年 月 日			

附件 3

镇（街道、区）农村宅基地呈报表

编号： 年第 号

单位：平方米

行政村名称					
申请农户人口信息	姓 名	关 系	身份证号码		户口性质
	申报人口		情况说明		
原有住房信息	占地面积		建筑面积		人均建筑面积
	分家情况说明				
	旧房处置			签订处置协议	是□ 否□
安排地块信息	座 落			拟安排面积	
	土地分类			是否需农转用	是□ 否□
	符合村庄规划	是□ 否□		是否落实指标	是□ 否□
村集体意见	<p>该户符合申请资格，在 年度农民建房实施方案中排序第 位；拟安排地块符合村庄规划，已落实具体地块，现上报审批。</p> <p>村民委员会（公章）主任： 经济合作社（公章）社长： 年 月 日</p>				

013

计生办意见	经办人(公章): 年 月 日
村镇规划 意见	经办人(公章): 年 月 日
国土资源所 意见	经调查, 该户符合农村宅基地申报资格, 拟同意上报建房用地 平方米。 经办人(公章): 年 月 日
镇 (街道、区) 意见	年 月 日经镇(街、区)宅基地审批领导小组讨论, 同 意批准 户建房用地 平方米。 (签章): 年 月 日
备注	

014

附件 4

镇（街道、区）农村宅基地批后监管记录表

编号： 年第 号

建房户		建房座落			
批准内容	占地面积			呈报表编号	
	层数		建筑面积		规划许可证编号
批后监管内容	定桩放样记录				联村干部： 村镇办人员： 国土所人员： 年 月 日
	基槽验线记录				联村干部： 村镇办人员： 国土所人员： 年 月 日
	施工过程到场记录				联村干部： 村镇办人员： 国土所人员： 年 月 日
	竣工验收记录				联村干部： 村镇办人员： 国土所人员： 年 月 日
备注					

015

(此件公开发布)

016

抄送：市委各部门，市人大常委会、市政协办公室，市人武部，市法院，
市检察院，各群众团体。

永康市人民政府办公室

2014年12月8日印发

