

《中卫市承接自治区人民政府授权农村村民住宅用地审批权实施方案》

（征求意见稿）

为进一步落实“放管服”改革要求，规范农村宅基地审批管理，保障农村村民户有所居。根据《自治区人民政府关于授权用地审批权的通知》要求，在国土空间规划确定的村庄、集镇建设用地范围内，为实施该规划按土地利用年度计划分批次将永久基本农田以外的农用地转为建设用地，并作为农村村民住宅用地的审批事项，由沙坡头区、中宁县、海原县（以下简称县级）人民政府报中卫市人民政府批准。结合我市实际情况，针对农村村民住宅用地审批事项制定如下实施方案。

一、总体要求

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻党的二十大精神和习近平总书记关于全面深化改革的重要思想，坚决贯彻习近平总书记视察宁夏重要讲话指示批示精神，全面落实自治区第十三次党代会部署要求，深化“放管服”改革，着力挖掘释放政策红利，承接好自治区人民政府授权用地审批权事项，提升我市农村村民住宅用地保障能力。

二、审批流程

（一）申请

符合宅基地申请条件的农户，以户为单位向所在村民小组提出宅基地书面申请，村民小组收到申请后，应提交村民小组会讨

论，并将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积等情况在本小组范围内公示；村民小组会讨论通过且公示无异议或异议不成立的由村集体经济组织或村民委员会（以下简称村级组织）签署意见，报送乡镇人民政府。没有分设村民小组或宅基地申请事项统一由村级组织办理的，由村级组织直接受理，经讨论公示无异议后报乡镇人民政府。

（二）受理

乡镇政府在收到宅基地用地申请后，组织履行农业农村及自然资源职责的部门，进行现场踏勘，对申请宅基地用地资格、公示流程、面积布局、规划用地进行审核，对符合条件且需新增建设用地的，向县级农业农村部门提交申请。

（三）县级初审

乡镇人民政府将新增用地申请报所在的县级农业农村部门对宅基地的资格等内容进行初审通过后，经市农业农村部门审查同意，分批次将新增用地需求转县级自然资源部门，办理农用地转建设用地手续。

县级自然资源部门按照职权对规划用地情况初审后按照批次提交县级人民政府研究，研究通过后，由县级人民政府向市人民政府提出用地申请（请示作为用地报件的要件材料通过宁夏自然资源行政审批系统与报件材料一同上传，不单独发送）。

（四）市农业农村部门和市自然资源部门联合审查

县级自然资源部门通过宁夏自然资源行政审批系统，将用地

勘测定界坐标、县级人民政府请示文件、初审意见、农村宅基地和建房（规划许可）审批表及其他法定申报材料报送市自然资源部门、市农业农村部门联合审查。市自然资源部门收到申请后将相关资料严格落实内部会审制度，经各业务科室联审符合规定的提交局务会研究。

（五）市人民政府专题会研究

市自然资源局局务会对用地报件审查通过后，向市人民政府提交用地审查报告并附批复代拟稿，报市人民政府专题会研究。

（六）缴纳税费

市人民政府专题会研究通过后，市自然资源部门开具新增建设用地有偿使用费缴款通知书，县级人民政府按程序缴纳新增建设用地有偿使用费；涉及占用耕地的，同步缴纳耕地开垦费，耕地占用税按照法律规定缴纳，不要求同步办理。

（七）市人民政府下达批复

在县级自然资源部门提供缴费凭证后，市自然资源部门拟定用地批复文件，经市人民政府签发后下发至县级人民政府，并抄送市住建部门，同步做好宅基地施工建设和质量安全监督工作。

（八）系统备案

市自然资源部门应在批复下达 10 日内，通过国土空间用途管制监督系统完成备案。

（九）信息公开

县级人民政府取得用地批复后，15 个工作日内进行公开公

示，并指导乡镇做好宅基地审批工作。

三、任务分工

（一）村集体经济组织或村民委员会

村民小组受理农户的宅基地申请；没有分设村民小组或宅基地申请事项统一由村级组织办理的，由村集体经济组织或村民委员会受理，经讨论公示无异议后报乡镇人民政府。

（二）乡镇人民政府

1.对申请户的资格进行审查，即农村村民住宅用地申请户是否具有相应集体经济组织成员身份、夫妻双方属于不同农村集体经济组织的，在其一方所在集体申请农村村民住宅用地。

有下列情形之一的，符合农村村民住宅用地申请条件：（1）申请户家庭无农村村民住宅用地；（2）因子女结婚等原因确需分户居住，现有农村村民住宅用地无法满足分户需求；（3）因自然灾害、政策性搬迁、政府规划实施等原因，需要重新选址建设住宅；（4）法律、行政法规规定的其他条件。

有下列情形之一的，不予批准农村村民住宅用地：（1）农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再次申请宅基地；（2）原有农村村民住宅用地及住宅被征收，已依法进行补偿；（3）申请异地新建住宅未签订退出原有住宅协议；（4）法律、行政法规规定的其他条件。

2.对申请农村村民住宅用地申报流程进行审查，申请资料是否真实有效，是否按照规定进行公开公示，是否征求用地建房相

关权利人意见。

3.对申请农村村民住宅用地是否布局合理，申请面积是否符合自治区规定的标准进行初审。

农村村民一户只能拥有一处宅基地。宅基地面积（包括附属用房、庭院用地）按照以下标准执行：（1）使用水浇地的，每户不得超过二百七十平方米；（2）使用平川旱作耕地的，每户不得超过四百平方米；（3）使用山坡地的，每户不得超过五百四十平方米。

（三）市、县农业农村主管部门

根据《中华人民共和国土地管理法》、《自治区农业农村厅自治区自然资源厅关于规范农村宅基地审批管理的通知》（宁农（经）发〔2021〕11号）规定，农业农村部门负责农村宅基地的改革和管理工作，建立健全宅基地分配、使用、流转、违法用地查处等管理制度。

按照规定农业农村部门对申请人资格条件、面积布局、一户一宅、违法用地等内容进行审查，符合规定的应当出具审查意见。并将经批准后的新增农村村民住宅用地管理纳入农村宅基地的常态化监督管理机制中，确保批准转用的土地仅用于农村村民住宅建设，不得擅自改变用途。

（四）县级自然资源部门

1.对申请用地是否符合国土空间总体规划、村庄规划进行审查，用地应符合“三区三线”管控规则，不得占用永久基本农田、

生态红线、各类自然保护区，原则上不得占用基本草原。

2.对申请用地占用耕地、林地、草原的情况进行审查（包括占用可调整地类和原为耕地的设施农用地），审查是否优先利用村内空闲地不占或少占耕地、林地、草原，对占用耕地的，应严格落实“占一补一、占优补优、占水田补水田”要求，确保补充耕地数量质量双到位；对占用林地的，办理林地主管部门占用林地审核同意书；对占用草原的，办理草原主管部门占用草原审核同意书。

3.对申报用地的地类权属进行核实，即依据“三调数据”和“林草湿综合监测数据”为基础的最新年度国土变更调查成果，认定标准符合《自然资源部关于以“三调”成果为基础做好建设用地审查报批地类认定的通知》《自然资源部 国家林草局关于共同做好森林、草原、湿地调查监测工作的意见》对核实申报用地的地类权属是否正确。

（五）市自然资源部门

1.对用地报件是否齐全，县级政府请示文件、县级自然资源部门审查报告等内容是否完整、规范、准确进行审查。

2.用地申报流程、申请户的资格、用地布局、面积、落实一户一宅要求等情况是否经农业农村部门审核通过。

3.对用地符合国土空间规划、符合“三区三线”管控规则，占用耕地（耕地是否落实占补平衡）、林地、草原的情况、地类权属是否清楚进行审查。

4.县级农业农村部门对用地有无违法情况是否作出说明，涉及违法用地的，相应的查处材料是否完整合规。

（六）县级人民政府

县级人民政府负责按程序缴纳新增建设用地有偿使用费，涉及占用耕地的，按规定缴纳耕地开垦费、耕地占用税，涉及占用林地草原的，按规定缴纳森林、草原植被恢复费。用地批准后县级人民政府负责通过政府网站、公示栏等渠道对农用地转为农村村民住宅用地进行公开。

四、实施步骤

（一）前期准备阶段（2023年11月—12月）各县级人民政府、农业农村部门、自然资源部门，乡镇、村依照职责分工建立工作机制，形成工作流程，明确责任分工，责任落实到人，组织开展政策学习和人员培训，确保人员到位、权责清晰。

（二）试运行阶段（2023年11月—2024年5月）结合宁夏自然资源行政审批系统的延伸与权限开放。将条件成熟的新增宅基地组成批次按照流程进行申报，打通各项环节，发现存在的问题，并针对问题进一步优化各环节。

（三）正式运行阶段（2024年5月以后）在前期梳理优化问题的基础上，理顺各个环节、持续提升审批效率与质量。

五、保障措施

（一）健全工作机制

各有关部门要建立健全宅基地管理机制，农业农村部门应当

将批后新增的宅基地管理工作纳入宅基地分配、使用、流转、违法用地查处等管理制度；乡镇政府应该建立完善宅基地审批联审联办制度，确保宅基地审批组织部署到位、工作措施到位、经费保障到位。

（二）强化统筹协调，形成工作合力

县级人民政府要统筹协调相关部门、按照市（县）主导、乡镇主责、村级主体的要求，统筹协调相关部门依法履行职责。农业农村、自然资源等部门要主动入位，加强协调联动、信息互通，资源共享，及时掌握新增宅基地的需求。

（三）强化监督管理

各级农业农村与自然资源部门一道严格落实《关于农村乱占耕地建房“八不准”的通知》规定要求，规范农村建房用地行为，严格落实宅基地监管责任，加强事前事中事后监管，进行现场巡查和指导，确保经批准建设用地严格用于农村村民住宅用地。

六、该实施方案最终解释权归市自然资源局。

- 附件：1.报市级人民政府批准农村村民住宅建设用地申请材料清单；
- 2.农村宅基地和建房（规划许可）申请表；
- 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；

- 5.报市人民政府批准农村村民住宅建设用地申请参考模板；
- 6.市人民政府关于农村村民住宅建设用地的批复模板。

附件 1

报市级人民政府批准农村村民住宅 建设用地申请材料清单

- 1.县级人民政府用地请示；
- 2.农村宅基地和建房（规划许可）审批表（由乡镇人民政府提供原始表单，县级农业农村部门审查后签署意见）；
- 3.土地勘测定界技术报告、勘测定界界址点坐标及勘测定界图（2000 国家大地坐标）；
- 4.县级农业农村部门书面审查意见；
- 5.县级自然资源部门书面审查意见；
- 6.农用地转用方案、土地利用现状图、土地利用总体规划图（由县级自然资源部门编制）；
- 7.不可避让耕地论证说明（占用耕地时提供）；
- 8.耕地占补平衡挂钩确认单（占用耕地时提供）；
- 9.涉及占用林地、草地的，提交林草主管部门出具的占用林地、草地审核同意书；

附件2

农村宅基地和村民自建住房申请表

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		平方米		建筑面积		平方米		权属证书号		
	现宅基地处置情况			1.保留（平方米）; 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		平方米				房基占地面积		平方米		
	地址										
	四至	东：南：					建房类型:1.原址翻建 2.改扩建 3.异址新建				
		西：北：									
	地类	1.建设用地 2.未利用地 3.农用地（耕地、林地、草地、其他_____）									
		住房建筑面积		平方米		建筑层数		层		建筑高度	
	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										

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)_____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 and 法律责任。

承诺人:

年 月 日

附件4

农村宅基地和村民自建住房（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	平方米		房基占地面积	平方米	地址		
	四至	东：南：				性质：1.原址翻建 2.改扩建 3.异址新建		
		西：北：						
	地类	1.建设用地 2.未利用地 3.农用地（耕地、林地、草地、其他）						
		住房建筑 面积	平方米	建筑层数	层	建筑高度	米	
自然资源 机构意见	(盖章) 负责人： 年 月 日							
其他机构 意见								
农业农村 机构审查 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							

	现场踏勘人员：年 月 日
	制图人：年 月 日

附件 5

报市级人民政府批准农村村民住宅建设 用地 申请文本参考格式

**县级人民政府文件

****（文号）

签发人：

县级人民政府 关于县级**年第**批次 农村村民住宅建设用地的请示

中卫市人民政府：

为充分保障村民建住宅的合理用地需求，实施国土空间规划，依据土地管理法律法规，现将我县级**年第**批次农村村民住宅建设用地涉及农用地转用事宜请示如下

该批次用地总面积**公顷，共**个地块。拟将**乡（镇）**村集体所有农用地**公顷（耕地**公顷、林地**公顷）、未利用地**公顷转用为建设用地，作为**年**批次农村村民住宅建设用地。

该批次建设用地符合现行国土空间规划管控规则【注 1：国土空间规划未批准前表述为：符合**村庄规划（批准文号，见第*页）。用地计划指标已落实。已补充数量相等，质量相当的耕地。未占用永久基本农田、生态保护红线和各类自然保护区范围内土地。

本次拟转用的土地及用途已在所在地村民小组/集体经济组织或村民委员会进行公示，并通过村集体经济组织和村民委员会审查，三分之二以上村集体经济组织成员无意见。

截至本次呈报用地上报之日，没有收到村民来信（访）。
【或表述为：**年**月，**镇**村民来信（访）反映本次呈报用地**

（信访具体内容）。我县级进行了认真调查处理。目前，信访群众反映的问题已得到妥善解决，信访人表示不再上访】。

经核实，拟转用的土地没有土壤污染的情况。综上所述，该批次农用地转用申请报批材料真实、准确，符合相关法律法规，恳请市人民政府批准。用地批准后，我县级将严格按照有关规定审查批准宅基地。

妥否，请批示。

****县级人民政府**

****年**月**日**

（此件不公开发布。联系人 **，联系电话 **）

卫政土批字〔20**〕 号

中卫市人民政府关于**县级**年第**批次 农村 村民住宅建设用地的批复

****县级人民政府：**

你县级《关于**县级**年第**批次农村村民住宅建设用地的请示》（*政发〔****〕**号）收悉。根据自治区人民政府授权，同意将**乡（镇）**村集体所有农用地**公顷（其中耕地**公顷、林地**公顷）、未利用地**公顷转用为集体建设用地。以上土地共计****公顷，作为**县级**年第**批次农村村民住宅建设用地。

本次批准转用的土地仅用于农村村民住宅建设，不得擅自改变用途，不得用于建设不符合国家及自治区供地政策和产业政策的项目。自批准之日起，满两年未动工建设的，依法无偿收回土地使用权。请按规定办理有关手续。

中卫市人民政府

20**年**月**日