农村宅基地审批管理办法

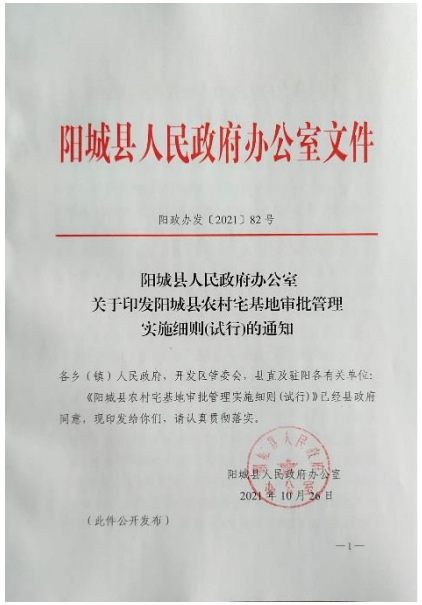
政　策　解　读

解读单位：阳城县农业农村局

制定背景

一方面，我县农村宅基地管理不规范，长期以来存在未批先建、批少建多、违规审批等问题。

另一方面，2020年1月1日新修订的《中华人民共和国土地管理法》实施，对宅基地管理做出了重大调整，审批权限下放到乡镇政府，改革和管理工作由农业农村局负责。



阳城县人民政府办公室文件

阳政办发〔2021〕82号

阳城县人民政府办公室
关于印发阳城县农村宅基地审批管理
实施细则(试行)的通知

各乡（镇）人民政府，开发区管委会，县直及驻阳各有关单位：
《阳城县农村宅基地审批管理实施细则(试行)》已经县政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

阳城县人民政府办公室
2021年10月26日

（此件公开发布）

—1—

按照楼阳生书记“抓紧制定我省农村宅基地管理办法，用好现有的法律法规，切实采取措施把农村宅基地这个‘龙头’管住”的指示要求，我县起草了该《办法》，从今年开始执行。

依据与过程

制定依据

山西省人民政府办公厅文件

晋政办发〔2020〕115号

山西省人民政府办公厅
关于印发山西省农村宅基地审批
管理办法(试行)的通知

各市、县人民政府，省人民政府各委、办、厅、局：

《山西省农村宅基地审批管理办法(试行)》已经省委、省政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

山西省人民政府办公厅
2021年1月5日

(此件公开发布)

— 1 —

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》《山西省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》等法律法规，以及《国土资源部中央农村工作领导小组办公室财政部农业部关于农村集体土地确权登记发证的若干意见》(国土资发〔2011〕178号)、《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)等政策规定，结合我省实际,制定本办法。

制定过程

2021/07
CEO, Founder
BEST PRODUCT

1

草拟

由县农业农村局牵头，征求各单位各乡镇意见，各相关单位乡镇根据自己的职责补充提出意见

2021/08
CEO, Founder
CONSULTING

2

司法审查

《阳城县农村宅基地审批管理办法细则》经过了内部法制机构和司法机关合法性审查，同意本办法。

2021/09
CEO, Founder
WEB FORUM

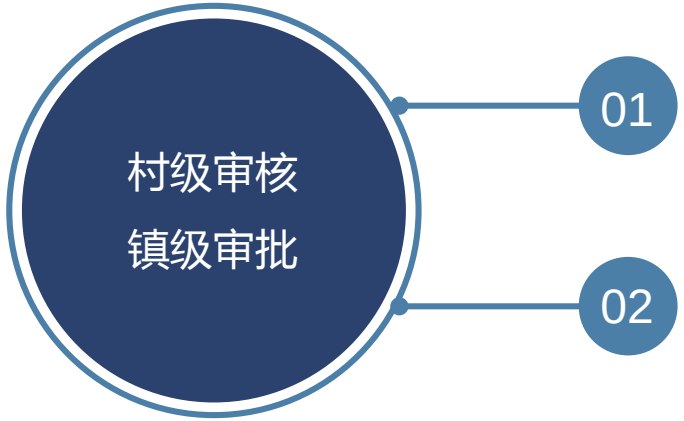
3

印发

最终由县政府常务会审核同意发文

办法概述

审批



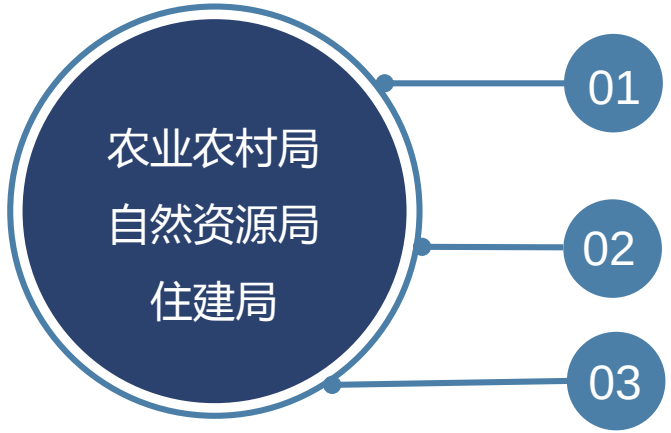
村级审核

由符合条件的申请人向村集体经济组织提出申请

镇级审批

坚持农村土地节约集约利用，依据村庄规划或乡镇国土空间规划，优先利用原有宅基地和村内空闲地等存量建设用地，

管理



农业农村局

对违反农村宅基地管理法律、法规的行为进行监督检查。

自然资源局

对违反国土空间规划行为进行监督检查。

住建局

对违反国土空间规划行为进行监督检查。

适用范围

农村村民： 具有农村集体经济组织成员资格的人员

农村宅基地： 村民用于建造住宅及其附属设施的集体建设用地，包括住房、附属用房和庭院等用地

审批原则

集体所有

成员使用

一户一宅

限定标准

规划管控

房地一体

申请流程

提出申请

申请人向村集体经济组织提出申请

村级审核

村集体经济组织收到申请后，提交成员(代表)会议讨论，对申请材料进行审核。

实地审查

乡(镇)人民政府受理农村宅基地申请后，应当安排乡(镇)经济发展办公室、社会事务办公室、规划建设办公室进行实地审查。

答复

符合审批条件的发放许可证、不符合审批条件书面答复申请人

申请时需提交以下资料：

（一）农村宅基地和建房(规划许可)申请表；
（二）农村宅基地使用承诺书；
（三）家庭户口簿复印件、申请人身份证复印件、股权证复印件（或其他合法的农村集体经济组织成员身份证明材料）；
（四）选用的政府部门免费提供的通用房屋设计图纸、具备资质的设计单位设计或者审核的图纸，或者由符合条件的专业技术人员提供的图纸。
（五）房屋相邻权利人同意建设的书面意见。

宅基地的申请与收回

1 申请条件

（一）因结婚等原因确需分户，且当前户内人均宅基地面积小于50平方米的；
（二）符合政策规定迁入农村集体经济组织，落户成为正式成员且在原籍没有宅基地的；
（三）现住房影响乡村建设相关规划，需要搬迁重建的；
（四）因自然灾害损毁或者避让地质灾害搬迁的；
（五）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；
（六）法律法规规定的其他情形。

2 不予批准情况

（一）村民出卖、出租、赠与原住宅的；
（二）申请另址新建住房，未签订退出原有宅基地协议的；
（三）整户户口虽已合法迁入农村集体经济组织，但原籍宅基地未退出的；
（四）一户多宅的；
（五）虽符合分户条件，但当前户内人均宅基地面积达到或者超过50平方米的；
（六）不符合法律法规、政策规定的其他情形。

3 收回情况

（一）自批准建房之日起两年内未动工建设的（非因宅基地使用权人主观因素除外）；
（二）房屋坍塌、拆除两年以上未恢复使用的宅基地；
（三）不按照批准的用途使用宅基地的；
（四）因撤销、迁移等原因而停止使用宅基地的；
（五）非法转让宅基地或建筑物、构筑物的；
（六）采取欺骗手段骗取批准的；
（七）法律、法规规定的其它情形。

《办法》亮点

五大亮点

本办法共六章三十七条，从规划管控、申请审查、审批验收、监督管理等方面，对农村宅基地的管理审批原则进行了界定，明晰了流程，明确了职责，强化农村宅基地源头管理，保障了农民合法权益。

01
明确了宅基地申请条件

02
实行户和人均面积“双控”

03
规范了审批验收程序

04
加强了监督管理

05
保障了村民合理建房需求