

襄垣县农村宅基地审批管理实施细则



一、起草背景

2020年1月1日，修订的《中华人民共和国土地管理法》实施，将宅基地审批权限下放到乡镇人民政府，改革和管理工作由农业农村部门负责。2022年1月23日，山西省人民政府印发了《关于赋予乡镇人民政府和街道办事处农村村民非法占用土地建住宅行政执法权的通告》（晋政函〔2022〕4号），将农村村民非法占用土地建住宅行政执法权赋予乡镇人民政府。2024年4月12日，山西省人民政府办公厅印发了《山西省农村宅基地审批管理办法的通知》（晋政办发〔2024〕20号），为推动美丽乡村建设，进一步深化了农村宅基地审批制度改革，规范了宅基地审批管理工作。按照省、市工作要求，结合全县实际，在深入调研、广泛征求意见、法律审查地基础上，制定了《实施细则》，旨在严守土地资源管理底线，保障农民权益，推动乡村可持续发展，从2025年4月2日起施行。

二、主要内容

《实施细则》共6章33条，总的思路是：在坚持规划管控、“一户一宅”的前提下，严格村民宅基地的申请条件，实行户和人均面积“双控”，规范申请审批和验收程序，加强监督管理，从源头上堵住“漏洞”，同时保障农村村民合理建房用地需求，通过疏堵结合防止再出现新的违法违规审批宅基地和建房的问题。

第一章 总 则

明确了制定的法律依据、适用范围。明确了各部门和镇村职责，农村宅基地所有权归村组织成员集体所有，村民依法申请农村宅基地，一户只能拥有一处宅基地，严格按照批准面积和建房标准建设住宅，禁止未批先建、超面积占用宅基地。

第二章 规划管控

明确了坚持先规划后建设原则，基地审批必须和各镇国土空间规划、村庄规划。应当严格落实土地用途管控，节约集约利用土地，严控新增宅基地占用农用地，不得占用永久基本农田、生态保护红线。各镇人民政府提供村民建房新增建设用地需求，建设占用土地，涉及农用地转为建设用地的，依法办理农用地转用审批手续。

第三章 申请条件

村民宅基地以户为单位计算，一户只能拥有一处宅基地。新申请宅基地的面积每户不超过200平方米。符合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；符合政策规定落户成为正式成员且在原籍没有宅基地的；现住房影响乡村建设相关规划，需搬迁重建的；因自然灾害损毁或者避让地质灾害搬迁的；原有宅基地被依法征收，或者因公共设施和公益

事业建设被占用的等条件的村民，可以申请宅基地。对一户多宅的；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；村民出卖、出租、赠与原住宅的；申请另址新建住房，未签订退出原有宅基地协议的；整户户口已合法迁入，但原籍宅基地未退出的等情形的，申请宅基地不予批准。明确了原址宅基地上改建、扩建、翻建住房的申请条件，严格实行承诺制，不得擅自增加占地面积、建筑面积、高度，改变宅基地用途。

第四章 审批程序

按照“提出申请、初级审查、审批管理、部门联审、批后管理”程序，严格把关资格权审查、“一户一宅”审查、空间规划审查、建房选址审查等。实行宅基地申请审查、批准后丈量批放、住宅建成后核查验收“三到场”。验收合格后，出具农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表，村民方可申请办理不动产登记。

第五章 监督管理

县农业农村局、县自然资源局等部门对农村宅基地审批管理工作进行具体指导和监督。各镇人民政府设立农村宅基地审批管理工作领导小组及办公室，负责宅基地审批管理和行政执法日常工作；建立农村宅基地审批管理“五公开”制度；建立宅基地动态巡查制度和村级宅基地协管员制度，及时发现、制止违法违规行为；及时处置涉及宅基地的未批先建、批少建多等各类违法违规行为；发现未经批准或者擅自改建、扩建、翻建的行为，及时责令停止建设，限期整改；稳妥处理宅基地面积超标、一户多宅、未批先建、违规审批等历史遗留问题。

第六章 附 则

本实施细则由县农业农村局负责解释。各镇人民政府可以根据本实施细则，制定适合本辖区实际的农村宅基地审批管理实施细则。本实施细则自2025年4月2日起施行，有效期至2030年4月1日。