

更正重印件

钦州市农业农村局  
钦州市自然资源局文件  
钦州市住房和城乡建设局

钦市农业规〔2020〕1号

钦州市农业农村局 钦州市自然资源局 钦州市  
住房和城乡建设局关于印发进一步加强  
农村宅基地管理实施意见的通知

各县（区）人民政府：

经市人民政府同意，现将《钦州市农业农村局 钦州市自然资源局 钦州市住房和城乡建设局关于进一步加强农村宅基地管理的实施意见》印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。



2020年9月27日

# 钦州市农业农村局 钦州市自然资源局 钦州市住房和城乡建设局关于进一步 加强农村宅基地管理的实施意见

为贯彻落实《中央农村工作领导小组办公室 农业农村部关于进一步加强农村宅基地管理的通知》（中农发〔2019〕11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）、《农业农村部关于积极稳妥开展农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作的通知》（农经发〔2019〕4号）、《自治区党委办公厅 自治区人民政府办公厅关于印发深化农村改革激发乡村振兴新动能的实施意见的通知》（厅发〔2019〕130号）、《自治区农业农村厅 自治区自然资源厅 自治区住房和城乡建设厅关于进一步加强农村宅基地管理的通知》（桂农厅发〔2020〕65号）、《自治区住房和城乡建设厅 自治区自然资源厅 自治区农业农村厅关于印发加强我区农房管控的实施意见的通知》（桂建发〔2020〕3号）精神，结合我市实际，现就进一步加强我市农村宅基地管理提出如下工作意见：

## 一、明确部门职责

农村宅基地是农村村民用于建造住宅及其附属设施的农村集体建设用地，加强和规范农村宅基地管理，事关农民居住权益，是保障农民安居乐业和农村社会稳定的重要基础，对于保护农民权益、推进美丽乡村建设和实施乡村振兴战略具有十分重要的意

义。农村宅基地管理，涉及农业农村、自然资源、住房城乡建设等部门。各级农业农村、自然资源、住房城乡建设等部门要增强责任意识和服务意识，在党委政府的统一领导下，切实履行各自职责，加强部门沟通合作，建立健全村庄规划、宅基地审批管理、宅基地确权登记、农房建设管控、违法用地查处等资源信息互联互通、多部门协调配合的管理机制和工作机制。农业农村部门负责指导依法开展宅基地分配、使用、流转、纠纷仲裁管理和宅基地合理布局、用地标准、宅基地违法用地查处、闲置宅基地和闲置农房利用、农村宅基地现状和需求情况调查统计等工作，参与编制国土空间规划和村庄规划。自然资源部门负责指导村庄规划、土地利用计划、规划许可等工作，在国土空间规划中统筹安排宅基地用地规模和布局，满足合理的宅基地需求，依法办理农用地转用审批和规划许可等相关手续，依法及时确权登记发证。住房城乡建设部门负责指导和推动农房设计图集编制、农房质量安全管控、建筑风貌管控、农村工匠培训等工作。

## 二、建立健全农村宅基地管理工作机制

当前，农村宅基地管理是自治区指导、市县（区）主导、镇（街道）主责、村级作为主体。农村宅基地管理工作重心在基层，县（区）、镇政府（街道办事处）承担属地责任，农业农村部门负责行业管理，自然资源部门、住房城乡建设部门各司其职。县（区）、镇政府（街道办事处）要强化组织领导，建立健全县（区）、镇（街道）农村宅基地管理和执法队伍，充实和稳定镇（街道）

农村经营管理人员，增强“四所合一”机构工作力量，落实经费，改善工作条件，确保工作有人干、责任有人负。

### **三、依法保护农民合法权益**

宅基地是农村村民基本居住保障，要把保障和实现农村村民居住权利作为农村宅基地管理的出发点和重要目标，合理安排宅基地用地，改善农村村民居住环境和条件。人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地区，县（区）人民政府在充分尊重农村村民意愿的基础上，可以采取的措施，按照规定标准保障农村村民实现户有所居。要充分保障宅基地农户资格权和农民房屋财产权，不得以各种名义违背农民意愿强制流转宅基地和强迫农民“上楼”，不得违法收回农户合法取得的宅基地，不得以退出宅基地作为农民进城落户的条件。严禁城镇居民到农村购买宅基地，严禁下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。严禁借流转之名违法违规圈占、买卖宅基地。要依法维护农村妇女和进城落户农民的宅基地权益。

### **四、加强农村宅基地用地管理**

#### **（一）强化规划管控**

强化对村庄规划工作的领导，做好村庄规划编制工作。农村新增宅基地应当符合国土空间规划（包括土地利用总体规划、城乡规划）及村庄规划。已编制“多规合一”村庄规划的，严格依据村庄规划实施许可管理；暂时没有“多规合一”村庄规划的，可依据县级制定的农房建设规划管控办法或村庄规划设计通则进行乡村建设规划许可管理；暂时没有“多规合一”村庄规划并



在农房建设规划管控办法或村庄规划设计通则出台前的，可与正在编制的国土空间规划和村庄规划做好衔接，作为核发乡村建设规划许可的依据。要加大管理力度，引导村民在申请宅基地或翻新重建时，逐步向集镇及规划的居民点有序集中。禁止在已查明的地质等自然灾害隐患点及国土空间规划（包括现行土地利用总体规划、城乡规划）确定的禁止建设区建设住宅。

## **（二）合理安排用地**

县（区）人民政府要保障合法合理的农民建房用地需求，做好农村住房新增建设用地指标保障和农用地转用工作，对于合理的农民建房所需新增建设用地计划指标实行核销制。各县（区）可在镇（街道）国土空间规划和村庄规划中预留不超过5%的建设用地机动指标，村民居住、农村公共公益设施等用地可申请使用。农村住房建设项目规划审批时落地机动指标，明确规划用地性质，项目批准后更新数据库。机动指标使用不得占用永久基本农田和生态保护红线。

## **（三）严格控制占用耕地**

农村宅基地管理应与集镇建设、新农村建设、“空心村”治理、旧村改造和危旧房改造相结合，与农村土地综合整治和城乡建设用地增减挂钩相结合，严格落实“建新拆旧”制度，充分利用村集体存量建设用地、原有宅基地、村内空闲地、废弃地、荒山、荒坡和其他未利用地。严格控制新增宅基地占用农用地，尽量不占或少占耕地，严禁占用永久基本农田；涉及占用农用地的，依照《土地管理法》第四十四条的规定办理农用地转用审批手续，

对符合国土空间规划、用途管制要求的建房申请，在办理农用地转用审批手续后，核发乡村建设规划许可证。农民建房经批准确需占用耕地的，县（区）人民政府要组织开垦同等数量和质量耕地予以补充；落实补充耕地占补平衡任务。

#### **（四）积极稳妥开展农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用**

在充分保障农民宅基地合法权益的前提下，盘活利用闲置宅基地和闲置住宅发展休闲农业、乡村旅游、餐饮民宿、文化体验、电子商务、农产品冷链、农产品初加工、农产品仓储等新产业、新业态，支持农村集体经济组织及其成员采取自营、出租、入股、合作等多种方式盘活利用农村闲置宅基地和闲置住宅，鼓励有一定经济实力的农村集体经济组织对闲置宅基地和闲置住宅进行统一盘活利用，支持返乡人员依托自有和闲置住宅发展乡村产业项目，引导有实力、有意愿、有责任的企业有序参与闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作。鼓励采取整理、复垦、复绿等方式，积极稳妥开展闲置宅基地整治，为农民建房、乡村建设和产业发展提供土地要素保障，并确保整治收益优先用于本村农业农村发展。

### **五、规范农村宅基地审批管理工作**

#### **（一）严格落实“一户一宅”规定**

严格落实“一户一宅”的管理制度，农村村民一户（公安部门的户籍户）只能拥有一处宅基地；经批准异地建造住宅的，应严格按照“建新拆旧”要求，将原宅基地交还村集体。农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准。农村宅

基地面积应符合当地规划管控并不得超过自治区规定标准，即平原地区和城市郊区每户不得超过100平方米，丘陵地区、山区每户不得超过150平方米，县（区）人民政府在上述面积标准内，可以根据当地实际，确定本级行政区域范围内审批农村宅基地的具体面积标准，发布过面积标准的县（区），参照当地标准执行。农村村民应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。

## **（二）明确申请审查程序**

符合宅基地申请条件的农户，以户为单位向所在村（居）民小组提出宅基地和建房（规划许可）书面申请。村（居）民小组收到申请后，应提交村（居）民小组会议讨论，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10天。公示无异议或异议不成立的，村（居）民小组将农户申请、村（居）民小组讨论同意的会议记录等材料交村（居）民委员会（以下简称村级组织）审查。村级组织重点审查提交的材料是否真实有效、是否征求了用地建房相邻权利人意见等。审查通过的，由村级组织签署意见，报送镇政府（街道办事处）。没有分设村（居）民小组或宅基地和建房申请等事项已统一由村级组织办理的，农户直接向村级组织提出申请，经村（居）民代表会议讨论通过并在申请人所在的集体经济组织范围内公示10天，无异议或异议不成立的由村级组织签署意见，报送镇政府（街道办事处）。

## **（三）完善审核批准机制**

按照新修订的土地管理法规定，农村村民住宅用地，由镇政府（街道办事处）审核审批。镇政府（街道办事处）要切实履行职责，建立农村宅基地统一管理机制，统筹协调宅基地用地审查、乡村建设规划许可、农房建设监管等职责，公布办理流程和要件，推行一个窗口对外受理、多部门内部联动运行的农村宅基地用地建房联审联办制度，方便农民群众办事。明确镇国土、规建、环保、安监“四所合一”机构（以下简称“四所合一”机构）和街道办事处相关机构及人员在材料审核、现场勘查、批后放线、基槽验收、竣工验收等各环节的工作职责和办理期限。审批工作中，镇“四所合一”机构和街道办事处相关人员负责审查申请人是否符合申请条件、拟用地是否符合宅基地合理布局要求和面积标准、宅基地和建房（规划许可）申请是否经过村组审核公示等，并综合各有关部门意见提出审批建议；负责审查用地建房是否符合国土空间规划、土地利用总体规划、城乡规划和用途管制要求，其中涉及占用农用地的，应在办理农用地转用审批手续后，核发乡村建设规划许可证；在镇（街道）、村庄规划区内使用原有宅基地进行农村村民住宅建设的，可按照自治区、市有关规定办理规划许可。涉及林业、水利、电力等部门要及时征求意见。

根据镇“四所合一”机构和街道办事处相关人员的审查结果，由镇政府（街道办事处）对农民宅基地申请进行审批，出具《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》，并以适当方式公开。镇（街道）要建立宅基地用地建房审批管理台账，有关资料归档留存，并及时将审批结果报县（区）农业农村、自然资源等



部门备案。

县（区）人民政府要强化组织领导，切实采取有效措施，严格农村宅基地审批管理，加强对镇（街道）审批农村宅基地的监管，防止土地占用失控。县（区）农业农村、自然资源、住房城乡建设等有关部门要加强对宅基地审批和建房规划许可有关工作的指导，积极开展业务培训。

#### **（四）严格建房全过程用地管理**

全面落实现场踏勘、批后放线、基槽验收、竣工验收“四到场”要求。收到宅基地和建房（规划许可）申请后，镇政府要及时组织“四所合一”机构相关人员，街道办事处要及时组织相关人员实地审查申请人是否符合条件、拟用地是否符合规划和地类等；经批准用地建房的农户，应当在开工前向镇政府（街道办事处）申请划定宅基地用地范围，明确四至界址座标，镇政府（街道办事处）及时组织相关人员到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置；建房开工后进行基槽验收；农户建房完工后进行竣工验收，实地检查农户是否按照批准面积、四至等要求使用宅基地，是否按照批准面积和规划要求建设住房，并出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。做好“四到场”相片等相关资料的归档保存。

#### **六、做好农村宅基地登记发证工作**

农村村民依法依规批准建房并通过验收的，可以向不动产登记部门申请办理不动产登记。县（区）自然资源部门要制定出台农村宅基地登记办理操作规范，抓好农村宅基地不动产登记工作，

切实维护农民的合法权益。

## **七、加强农村宅基地流转管理**

农村宅基地可以采取转让、出租方式流转使用权，在征得宅基地所有权人同意的前提下，鼓励农村村民向本集体经济组织内部符合宅基地申请条件的农户转让宅基地，宅基地转让后要及时办理宅基地使用权变更手续。转让后的农村村民不得再在本集体经济组织内申请宅基地建房。农村村民在确保本户居住面积后，空闲房屋可以出租。城镇居民、工商资本等租赁农房居住或开展经营的，要签订流转合同，租赁期限不得超过二十年。

## **八、妥善化解农村宅基地纠纷**

农村宅基地纠纷，由当事人协商解决，也可通过村、镇调解解决，镇（街道）、村调解委员会要以国家法律、法规规章、政策和社会公德为依据，对纠纷当事人进行说服教育、规劝疏导，做好纠纷调解工作，促进纠纷当事人互相谅解，平等协商达成协议。协商不成的，由镇政府（街道办事处）处理，当事人对有关人民政府的处理不服的，可以自接到处理决定通知之日起三十日内，向人民法院起诉。

## **九、保障措施**

### **（一）依法压实基层政府属地管理责任**

按照“部省指导、市县主导、乡镇主责、村级主体”的要求，县（区）、镇政府（街道办事处）要切实承担属地责任，建立健全农村宅基地管理机制，加快推进农村宅基地确权登记颁证、宅基地审批、村庄规划编制、“乡村规划师”挂点服务等基础性工

作。县（区）政府要加强组织领导，统筹协调相关部门、镇政府（街道办事处）、村级组织依法履行职责。镇政府（街道办事处）按属地管理要求，承担宅基地审批、事中事后监管、纠纷调解和违法用地查处等职责。县（区）农业农村、自然资源等部门要主动入位，加强制度建设，完善相关政策，指导和督促基层开展工作。镇政府（街道办事处）要充实力量，健全机构，切实承担起宅基地审批和管理职责。村级组织要健全宅基地申请审核有关制度，确保宅基地分配使用公开、公平、公正。

## **（二）优化细化工作流程**

镇政府（街道办事处）要对现行宅基地审批和建房规划许可办事指南、申请表单、申报材料清单等进行梳理，参照附件表单，结合本地实际进一步简化和规范申报材料，抓紧细化优化审批流程和办事指南。要加快信息化建设，逐步实现宅基地用地和建房规划许可数字化管理。

## **（三）加大镇（街道）综合行政执法力度**

县（区）要压实镇（街道）、村级主体责任和部门共同责任，探索农村宅基地管理综合执法新途径新办法。依托“四所合一”改革，加强镇（街道）综合行政执法队伍建设，按照有关法律规定对违法用地、违法建设等开展执法，将农村宅基地纳入网格化管理，加大执法监察动态巡查力度，受理群众举报和投诉，及时发现、制止和处置宅基地的各类违法违规行为，防止产生新的违法占地建房问题。

## **（四）充分发挥村民自治作用**

结合乡村治理体系建设，加强村民自我管理、自我监督、自我约束的自治意识。充分发挥“四议两公开”议事制度和“一组两会”协商自治制度在农村宅基地管理中的作用。有条件的村，可设立村级宅基地协管员，建立村第一时间巡查上报、镇（街道）第一时间依法处置的有效机制，对违建行为做到早发现、早制止。

#### **（五）加强资金保障和政策宣传**

县（区）、镇政府（街道办事处）要积极落实农村宅基地管理工作经费，切实保障各项工作有序开展。县（区）有关部门要加强宅基地管理、农房建设及管控等法律法规和政策的宣传解读，提高村民依法用地、节约集约利用宅基地和保护耕地意识的自觉性，建立“疏堵结合”的长效管理机制。农业农村、自然资源、住房城乡建设部门将根据各自职责，加强对农村宅基地管理工作的督促指导，逐步实现农村宅基地管理规范化制度化。

- 附件：1. 农村宅基地和建房（规划许可）申请表  
2. 农村宅基地使用承诺书  
3. 农村宅基地和建房（规划许可）审批表  
4. 乡村建设规划许可证  
5. 农村宅基地批准书（联单）  
6. 农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表



## 附件 1

## 农村宅基地和建房（规划许可）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				
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	$m^2$	建筑面积	$m^2$	权属证书号				
	现宅基地处置情况	1. 保留（ $m^2$ ）； 2. 退给村集体； 3. 其他（ $m^2$ ）							
拟申请宅基地及建房（规划许可）情况	宅基地面积	$m^2$	房基占地面积	$m^2$					
	地址								
	四至	东至：		南至：		建房类型：1. 原址翻建 2. 改扩建 3. 异址新建			
		西至：		北至：					
	地类	1. 建设用地 2. 未利用地 3. 农用地（耕地、林地、草地、其它_____）							
	情况	住房建筑面积	$m^2$	建筑层数	层	建筑高度	米		
		是否征求相邻权利人意见： 1. 是 2. 否							
申请理由	<p>申请人：_____年 月 日</p>								
村（居）民小组意见	<p>负责人：_____年 月 日</p>								
村（居）民委员会意见	<p>（盖章） 负责人：_____年 月 日</p>								

附件 2

## 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、街道)\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_日内拆除旧房, 并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 3

## 农村宅基地和建房（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		m <sup>2</sup>	房基占地面积		m <sup>2</sup>	地址	
	四至	东至：			南至：			性质：1. 原址翻建 2. 改扩建 3. 异址新建
		西至：			北至：			
	地类	1. 建设用地      2. 未利用地 3. 农用地（耕地、林地、草地、其它_____）						
	住房建筑面积		m <sup>2</sup>	建筑层数		层	建筑高度	m <sup>2</sup>
国土规建环保 安监站（“四所 合一”机构） 意见	<div style="text-align: right;">(盖章)</div> <div style="text-align: right;">负责人：      年    月    日</div>							
其他部门 意见	<div style="text-align: right;">(盖章)</div> <div style="text-align: right;">负责人：      年    月    日</div>							
镇（街道） 政府审核 批准意见	<div style="text-align: right;">(盖章)</div> <div style="text-align: right;">负责人：      年    月    日</div>							

宅基地坐落平面位置图			
	现场踏勘人员：	年	月 日
	制图人：	年	月 日
备注	图中需载明宅基地的具体位置、长宽、四至，并标明与永久性参照物的具体距离。		



附件 4

中华人民共和国  
乡村建设规划许可证

乡字第\_\_\_\_\_号

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》和国家有关规定，经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

发证机关  
日 期

建设单位（个人）	
建设项目名称	
建设位置	
建设规模	
附图及附件名称	

遵守事项

- 一、 本证是经自然资源主管部门依法审核，在乡、村庄规划区内有关建设工程符合国土空间规划和用途管制要求的法律凭证。
- 二、 依法应当取得本证，但未取得本证或违反本证规定的，均属违法行为。
- 三、 未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、 自然资源主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提交查验。
- 五、 本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

## 农村宅基地批准书

农宅字\_\_\_\_\_号

根据《中华人民共和国土地管理法》规定，本项农村村民宅基地用地业经有权机关批准，特发此书。

请严格按照本批准书要求使用宅基地。

填发机关(章):

年 月 日

户主姓名	
批准用地面积	平方米
其中：房基占地	平方米
土地所有权人	
土地用途	
土地坐落 (详见附图)	
四至	东 南 西 北
批准书有效期	自 年 月至 年 月
备注	

## 农村宅基地批准书 (存根)

农宅字\_\_\_\_\_号

户主姓名			
批准用地面积	平方米		
房基占地面积	平方米		
土地所有权人			
土地用途			
土地坐落			
四至	东	南	
	西	北	
批准书有效期	自	年 月 至	年 月
备注			

宅 基 地 坐 落 平 面 位 置 图	
备 注	图中需载明宅基地的具体位置、长宽、四至，并标明与永久性参照物的具体距离。

## 填写说明:

1. 编号规则:编号数字共 16 位,前 6 位数字按照《中华人民共和国行政区划代码》(详见民政部网站 [www.mca.gov.cn](http://www.mca.gov.cn)) 执行;7-9 位数字表示镇(街道),按 GB/T10114 的规定执行;10-13 位数字代表证书发放年份;14-16 位数字代表证书发放序号。
2. 批准书有效期:指按照本市宅基地管理有关规定,宅基地申请批准后农户必须开工建设的时间。

## 附件 6

## 农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

申请户主			身份证号		
乡村建设规划许可证号					
农村宅基地批准书号					
开工日期			竣工日期		
批准宅基地面积	$m^2$		实用宅基地面积	$m^2$	
批准房基占地面积	$m^2$		实际房基占地面积	$m^2$	
批建层数/高度	层/ 米		竣工层数/高度	层/ 米	
拆旧退还宅基地情况	1. 不属于    2. 属于, 已落实    3. 属于, 尚未落实				
竣工平面简图 (标注长宽及四至)	经办人:				
验收单位意见	“四所合一”机构意见:		其他部门意见:		
	经办人: (盖章) 负责人: 年 月 日		经办人: (盖章) 负责人: 年 月 日		
镇(街道)政府验收意见	(盖章) 负责人: 年 月 日				
备注					



公开方式：主动公开

钦州市农业农村局办公室

2020年9月27日印发