

关于加强和规范农村宅基地管理工作的通知

苏农经〔2020〕11号

各设区市及所辖县（市、区）党委农办、农业农村局、自然资源主管部门：

宅基地是保障农民安居乐业和农村经济社会发展稳定的重要基础。加强农村宅基地管理，盘活利用农村闲置宅基地和闲置住宅，对于保护农民权益、促进城乡融合发展、实施乡村振兴战略具有重要意义。为落实新修订的土地管理法和本轮机构改革相关规定，贯彻国家政策要求，经省政府同意，现就加强和规范农村宅基地管理有关工作通知如下。

一、严格落实职责要求

农村宅基地管理工作政策性强、牵涉面广、社会关注度高，各级政府要高度重视、相关部门要认真履职，建立健全省级指导、市县主导、乡镇主责、村级主体的农村宅基地管理机制，保持宅基地管理工作的整体性、系统性、连续性，实现村民“户有所居”、土地集约利用、妥善化解矛盾、严防违法行为，为农村稳定发展夯实基础。

（一）落实政府属地责任。市县政府要制定完善宅基地管理政策规定和制度办法，组织协调职能部门、乡镇政府、村级组织依法依规履责，统筹机构设置、人员配备、经费安排，加强对乡镇审批宅基地监管，防止土地占用失控，确保农村社会稳定。按照新修订的土地管理法规定，农村村民住宅用地由乡镇政府审核批准。乡镇政府要切实履行属地责任，制定实施细则、充实力量、健全机构，确保工作有人干、责任有人负。乡镇政府要承担起宅基地审批和日常监管职责，优化审批流程，提高审批效率，加强事中事后监管，确保宅基地审批管理工作接得住、管得好，指导村级组织完善宅基地民主管理、健全宅基地申请审核有关制度，公开、公平、公正分配使用宅基地。

（二）切实履行部门职责。农业农村部门负责农村宅基地改革和管理有关工作，建立健全宅基地分配、使用、流转、违法用地查处等管理制度，完善宅基地用地标准，指导宅基地合理布局、闲置宅基地和闲置农房利用；组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查，定期向同级自然资源部门通报农民建房新增建设用地的需求；参与编制国土空间规划（村庄规划）。自然资源部门负责国土空间规划（村庄规划）、土地利用计划和规划许可、确权登记颁证等工作，在国土空间

规划（村庄规划）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。各级农业农村、自然资源部门要在政府统一领导下，建立工作协调机制，互通共享政策数据信息，联合开展审批监管，共同组织改革试点与盘活利用，协同处置信访矛盾与法律纠纷。

（三）有序衔接平稳过渡。各级农业农村部门、自然资源部门要有序做好衔接工作，制定具体方案，明确主体、内容、程序、手续、时间。各级自然资源部门要做好有关政策移交和数据共享工作。对历史形成的农村宅基地有关问题，各级农业农村部门、自然资源部门要按照“尊重历史、兼顾现实、依法依规”的原则，协同妥善处置；情况复杂的，在地方政府统一协调下，区分问题产生根源、事项类别、发生时限，采取联合办理等方式稳妥解决。工作过程中，要坚决杜绝推诿扯皮和不作为、乱作为的现象，防止出现工作“断层”“断档”，对工作不力、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，要依法严肃追责，确保宅基地工作有序衔接、平稳过渡。

二、严格执行法律政策

（一）严守政策底线。严格落实土地用途管制，农村村民建设住宅应当符合经依法批准的国土空间规划（村庄规划）。要依法保护宅基地农户资格权和农民房屋财产权，不得以任何名义违背农民意愿强制流转农村宅基地和强迫农民“上楼”，不得违法收回农户合法取得的农村宅基地，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。

（二）严格落实“一户一宅”规定。农村村民一户只能拥有一处农村宅基地，各地规定和执行的农村宅基地面积标准不得超过《江苏省土地管理条例》的规定标准。农村村民应当严格按照批准面积和建房标准建设住宅，禁止未批先建、超面积占用农村宅基地。经批准易地建造住宅的，应当严格按照“建新拆旧”要求，将原宅基地交还给村集体。农村村民出卖、出租、赠予住宅后再申请宅基地的，不予批准。

（三）鼓励节约集约利用农村宅基地。人均土地少、不能保障一户拥有一处农村宅基地的地区，县级人民政府在充分尊重农民意愿的前提下，可以采取措，保障农村村民户有所居。城镇开发边界外的村庄，要通过优先安排新增建设用地

计划指标、村庄整治、废旧宅基地腾退等多种方式，增加宅基地空间，满足符合宅基地分配条件农户的建房需求。城镇开发边界内，可以通过建设农民公寓、农民住宅小区等方式，满足农民的居住需求。

三、严格规范审批管理

（一）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民小组提出宅基地和建房（规划许可）书面申请。村民小组收到申请后，应提交村民小组会议讨论通过，并将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层数、高度和面积等情况在本小组范围内公示。公示无异议或异议不成立的，村民小组将农户申请、村民小组会议记录等材料交村集体经济组织或村民委员会（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、拟用地建房是否符合国土空间规划（村庄规划）、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，报送乡镇政府。没有分设村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，经村民代表会议讨论通过并在本集体经济组织范围内公示后，由村级组织签署意见，报送乡镇政府。

（二）完善审核批准机制。市、县政府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，乡镇政府要建立一个窗口对外受理、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。公布办理流程 and 要件，明确农业农村、自然资源部门在材料审核、现场勘查各环节的工作职责和办理期限。审批工作中，农业农村部门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意见。自然资源部门负责审查用地建房是否符合国土空间规划（村庄规划）、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；使用原有宅基地进行农村村民住宅建设的，在符合国土空间规划（村庄规划）及有关规定的情况下，可以办理规划许可。涉及林业、水利、电力、公安、房屋建设等部门的要及时征求意见。根据各部门联审结果，由乡镇政府对农民宅基地申请进行审批，出具《农村宅基地批准书》。鼓励地方将乡村建设规划许可证由乡镇一并发放，并以适当方式公开。

（三）严格用地建房全过程管理。全面落实“三到场”要求，收到宅基地和建房（规划许可）申请后，乡镇政府要及时组织农业农村、自然资源等部门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，应当在开工前向乡镇政府或授权的牵头部门申请划定宅基地用地范围，乡镇政府及时组织农业农村、自然资源等部门到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置。农户建房完工后，乡镇政府组织相关部门验收，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》。通过验收的农户，可以向不动产登记部门申请办理不动产登记。各地要依法组织开展农村用地建房动态巡查，及时发现和处置涉及宅基地使用和建房规划的各类违法违规行为，防止产生新的违法违规行为。

（四）提升宅基地管理工作水平。市、县政府有关部门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（附件1-6），结合本地实际进一步简化和规范申报材料，细化优化审批流程和办事指南。市域或县域范围内原则上应统一审批管理模式。乡镇要建立宅基地用地建房审批管理台账，有关资料归档留存，并及时将审批情况报县级农业农村、自然资源等部门备案。各级农业农村部门要结合国土调查、宅基地使用权确权登记颁证等工作，组织开展宅基地和农房利用现状调查，全面摸清宅基地规模、布局和利用情况，建立宅基地基础信息数据库和管理信息系统，推进宅基地申请、审批、流转、退出、违法用地查处等的信息化管理。

四、盘活闲置宅基地和闲置住宅

鼓励村集体和集体经济组织成员通过自主经营、合作经营、委托经营等多种形式盘活利用闲置宅基地和农村住宅。支持返乡人员利用自有和闲置住宅发展适合的乡村产业项目。城镇居民、工商资本等租赁村民住宅居住或开展经营的，要严格遵守合同的规定，农村住宅租赁合同期限不得超过二十年。合同到期后，双方可以另行约定。在尊重农民意愿并符合规划的前提下，鼓励村集体积极稳妥开展闲置宅基地整治，整治出的土地优先用于满足农民新增宅基地需求、村庄建设和乡村产业发展，产生的土地增值收益要全部用于农业农村。在征得宅基地所有权人同意的前提下，鼓励农村村民向符合宅基地申请条件的本集体经济组织成

员转让宅基地。转让合同生效后，应及时办理农村宅基地使用权变更手续。对进城落户的农村村民，可以多渠道筹集资金，引导鼓励其自愿有偿退出宅基地。

各地要对利用方式、经营产业、租赁期限、流转对象等进行规范，确保盘活利用的农村闲置宅基地和闲置住宅依法取得、权属清晰、不留后遗症，对已经利用闲置宅基地和闲置住宅发展的农村新产业新业态项目，抓紧研究政策措施，在符合规划和用途管制等条件下，完善相关手续，加强事中事后监管。

- 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
6. 农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

中共江苏省委农村工作领导小组办公室
江苏省农业农村厅 江苏省自然资源厅
2020年5月28日
来源：厅农村合作经济指导处