

# 关于印发《伊宁市农村集体土地合作建房管 理办法（试行）》的通知

边合区管委会、南岸新镇筹备组，各乡（镇）人民政府、街道办事处，市直各委、办、局：

《伊宁市农村集体土地合作建房管理办法（试行）》经伊宁市第十八届人民政府 2023 年第 1 次常务会议审议通过。现印发给你们，请认真贯彻实施。

2023 年 5 月 12 日

# 伊宁市农村集体土地合作建房管理办法（试行）

## 第一章 总 则

**第一条** 为提高农村土地资源利用率，增加农民收入，激发乡村发展活力，促进乡村振兴，根据《中华人民共和国土地管理法》、国务院办公厅《关于支持返乡下乡人员创业创新促进农村一二三产业融合发展的意见》及农业农村部《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》等相关政策法规和文件精神，结合实际，制定本管理办法。

**第二条** 本办法适用于本市行政区域内农村集体土地合作建房的管理。

本办法所称农村集体土地合作建房，是指返乡下乡创业创新人员（包括城镇居民、法人或其他组织，下同）与农村集体经济组织或符合宅基地建房审批的农户，在符合土地利用总体规划和村庄规划的前提下，利用宅基地和其他存量集体建设用地，共同申请新建、改建、扩建房屋，用于发展乡村旅游、文体娱乐、农（渔）家乐、乡村民宿、健康养老、互联网等产业。鼓励农户利用闲置宅基地发展乡村特色和自主创业、创新发展。

农村集体经济组织使用乡（镇）土地利用总体规划确定的建设用地兴办企业或者与其它单位、个人以土地使用权入股、联营等形式共同举办企业的，应当持有关批准文件，向县级以上地方人民政府自然资源主管部门提出申请，按照规定的批准权限由县级以上地方人民政府批准。

土地利用总体规划、村庄规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地，土地所有权人可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用，并应当签订书面合同，载明土地界址、面积、动工期限、使用期限、土地用途、规划条件和双方其它权利义务。

**第三条** 农村集体土地合作建房应当坚守“土地性质不改变，耕地红线不突破，农民利益不受损”三条底线，坚持规划先行、一户一宅、合作共享等原则。

**第四条** 实行农村集体土地合作建房应当符合国土空间规划、产业规划和相关专项规划等要求（在编制国土空间规划前、经依法批准的土地利用总体规划和城乡规划继续执行），建筑风格应当与农村自然、人文环境相协调，倡导体现本土特色、乡村风貌。

**第五条** 市自然资源局负责农村集体土地合作建房的指导工作；市农业农村局负责乡村产业项目指导工作；发改、财政、住建、旅游、综合执法、市场监管、税务等有关部门在各自职责范围内，做好农村集体土地合作建房管理的相关

工作；乡（镇）人民政府负责行政管辖范围内农村集体土地合作建房的具体管理实施及房屋使用监督管理工作。

## 第二章 申 请

**第六条** 利用宅基地合作建房，需经村民委员会会议或村民代表会议讨论通过后，由参与方共同向当地乡（镇）人民政府宅基地监督管理办公室提出书面申请。

利用其他存量集体建设用地合作建房，需经村民委员会会议或村民代表会议讨论通过后，要符合以下要求：

（一）容积率不得大于 1、建筑密度不得大于 50%；

（二）建筑面积小于等于 300 平方米时，由参与方共同向当地乡（镇）人民政府宅基地监督管理办公室提出书面申请；

（三）建筑面积大于 300 平方米时，参照村集体项目审批要求执行。

**第七条** 利用农村集体土地合作建房，应根据实际情形提交下列申请材料：

（一）合作双方的身份证明；

（二）农村集体土地合作建房申请和农村集体土地合作建房协议；

（三）申请改建、扩建的，提供现有依法登记的权属证明和宗地图；

（四）房屋设计图纸和效果图；

（五）属危房翻建或者改造的，应当提供有资质的房屋鉴定机构出具的危房鉴定书或者有关部门出具的危房认定意见；

（六）其他相关材料。

**第八条** 农户参与农村集体土地合作建房后，不得再申请新的宅基地。

### 第三章 审 批

**第九条** 利用宅基地合作建房，房屋占地面积、建筑面积、总用地面积、规划要求等按照《伊宁市农村宅基地用地审批管理办法（试行）》《伊宁市农村宅基地建房管理办法（试行）》执行。利用其他存量集体建设用地合作建房，参照村集体项目审批要求执行。

**第十条** 利用宅基地合作建房，由乡（镇）人民政府宅基地监督管理办公室受理，并按照下列流程审批：

（一）调查审核。对资料提交齐全的，应在五个工作日内组织联合踏勘，对申请人的建房资格、选址情况、房屋用途等情况进行实地调查审核。对符合农村集体土地合作建房审批要求的，宅基地监督管理办公室应在三个工作日内将申请的户名、规划选址、审批面积、建筑面积等情况在本村范围内张榜公告并拍摄远近二张照片留存，接受群众监督，公告期限为十天。

（二）批准建设。经公告无异议的，乡（镇）人民政府在三个工作日内审核，按程序核发《乡村建设规划许可证》或《建设工程规划许可证》。

利用其他存量集体建设用地合作建房，参照村集体项目审批流程执行。

**第十一条** 利用农村集体土地合作建房，有下列情形之一的，其建房申请不予批准：

- （一）未依法取得建设用地使用权的；
- （二）住宅面积已达到规定标准的；
- （三）选址布局不符合相关规划的；
- （四）原有旧宅未拆除或违章建筑未处置到位的；
- （五）返乡下乡创业创新人员借机建设别墅大院、私人会馆、小产权房，开发商品住宅的；
- （六）使用权无合法权属来源的集体建设用地；
- （七）法律、法规规定不予审批的其它情形；

## **第四章 建设**

**第十二条** 农村集体土地合作建房应当按照《乡村建设规划许可证》或《建设工程规划许可证》的要求施工，不得擅自更改，并在建设现场竖立施工告示牌，接受监管。

**第十三条** 严格落实“三到场”，乡（镇）人民政府及时组织相关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，现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，

确定建房位置；完工后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。

**第十四条** 利用宅基地合作建房，建房参与方要及时向乡（镇）人民政府申请竣工验收。乡（镇）人民政府应在五个工作日内组织验收，并出具《规划核实确认书》和验收意见。

利用其他存量集体建设用地合作建房的竣工验收，参照村集体项目验收要求执行。

## 第五章 监督管理

**第十五条** 乡（镇）人民政府作为农村集体土地合作建房监督管理的实施主体，应当加强对农村集体土地合作建房的巡查监管，落实巡查队伍，完善相关台账，做到违法建设及时发现、及时制止、及时上报、及时处理，确保建房规范有序。

**第十六条** 有下列行为之一的，由乡（镇）人民政府、相关部门按各自管理职责依法处理：

（一）未取得《乡村建设规划许可证》或《建设工程规划许可证》而进行建设的；

（二）未按照《乡村建设规划许可证》或《建设工程规划许可证》的规定进行建设的；

（三）买卖或者以其他形式非法转让土地的；

- (四) 采取欺骗手段骗取批准进行建设的；
- (五) 擅自改变房屋用途的；
- (六) 其他违反法律、法规规定的情形。

## **第六章 登 记**

**第十七条** 房屋竣工并验收合格后，合作建房参与方可在农村集体土地所在乡（镇）申请办理农村集体土地合作建房不动产权登记。

**第十八条** 农村集体土地合作建房按照“房地一体、三权分置”原则进行不动产权登记，合作建房参与方各执一份，并在《不动产权证书》的“权利人”一栏备注各自的权利类型。

**第十九条** 利用宅基地合作建房，房屋所有权登记为农户，宅基地使用权和房屋使用权则根据合作建房协议约定的年限登记为返乡下乡创新创业人员。

利用其他存量集体建设用地合作建房，集体建设用地使用权和房屋所有权登记为集体经济组织，集体建设用地经营使用权和房屋使用权则根据合作建房协议约定的年限，登记为返乡下乡创新创业人员。

**第二十条** 申请农村集体土地合作建房不动产权登记应当提交下列材料：

- (一) 不动产登记申请书（原件）；
- (二) 合作双方的身份证明；

(三) 《伊宁市农村集体土地合作建房协议》(原件);

(四) 权属来源资料(如宅基地批准文件、使用权证、房屋所有权证、不动产权证等原件);

(五) 权籍调查资料(宗地图、界址点成果表、房屋分户平面图原件);

(六) 委托办理的提供授权委托书(原件)和受托人身份证明(复印件)。

## 第七章 转 让

**第二十一条** 已取得农村集体土地合作建房《不动产权证书》的土地使用权和房屋使用权,可以在征得原全部参与方书面同意的前提下,以转让、抵押、入股等方式流转给其他组织和个人。

## 第八章 附 则

**第二十二条** 本办法由市农业农村局负责解释。

**第二十三条** 本办法在克伯克于孜乡、托格拉克乡、潘津镇、汉宾乡、喀尔墩乡、塔什科瑞克乡、达达木图镇、巴彦岱镇、英也尔镇试行。

**第二十四条** 本办法自发布之日起试行,改革试点期间有效。