

关于印发《伊宁市农村宅基地用地审批 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：

《伊宁市农村宅基地用地审批管理办法（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

伊宁市农村宅基地用地审批管理办法

(试行)

第一章 总 则

第一条 为加强和规范伊宁市农村宅基地用地审批管理工作，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《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）等法律、政策和文件规定，结合实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内农村宅基地规划申请、审批适用本办法。

第三条 本办法所称农村宅基地是农村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。本办法所称农村居民，是指本集体经济组织范围内的农村集体经济组织成员。

按照“三权分置”原则，农村宅基地权能分置为所有权、资格权和使用权三种形式。宅基地所有权归属农民集体所有；宅基地资格权，是指依法向农村集体申请使用宅基地的权利，宅基地资格权原则上由所属农村集体经济组织的成员享

有;宅基地使用权,是指根据本办法通过分配、继承、租赁、购买、置换等方式获取的,对宅基地占有、使用的权利。

第四条 按照伊宁市社会经济发展与伊宁市国土空间规划管控要求,将市域范围划分为两类控制区,实施宅基地和楼房分配的分类管理。

一类控制区:位于伊宁国土空间规划确定的城镇建设用地范围内,原则上不得批准新的宅基地,应集中统建农民住宅楼房。农民住宅楼房需要征收为国有土地的,按照程序报批。

二类控制区:位于本市行政管辖范围内一类控制区以外的区域,应集中连片建设农民新居,鼓励农村居民向中心村集聚。控制区域的划分依据伊宁市城市国土空间规划相应调整。

第五条 集体经济组织内有存量建设用地可以安排宅基地的,不得申请使用新增建设用地。

第六条 建立市级主导、乡(镇)主责、村级主体的宅基地管理机制。

市人民政府加强组织领导,统筹协调自然资源、农业农村、城市管理、住建等部门和乡(镇)政府、村级组织依法履行职责。

乡(镇)负责农村村民住宅用地审核批准工作,承担属地管理责任,对宅基地申请、审批、使用全程监管,及时将

审批情况报市级农业农村局、自然资源局等部门备案，落实宅基地申请审查到场、实地丈量批放到场、住宅建成后核査到场等“三到场”要求；负责辖区宅基地用地执法和农村建房质量监管等工作，建立农村宅基地动态巡查制度，组建村级宅基地协管员队伍，及时发现和处置涉及宅基地使用的各类违法行为，防止产生新的违法违规占地现象。

市农业农村局负责农村宅基地管理和改革有关工作，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、闲置宅基地和农房盘活利用；组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查，及时将农民建房新增建设用地需求通报市自然资源局；参与编制国土空间规划(村庄规划)。

市自然资源局负责国土空间规划、土地利用计划、乡村规划许可和房地一体登记等工作，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。

第二章 规划布局与用地管理

第七条 伊宁市人民政府依据伊宁市经济社会发展和国土空间规划管控要求，统筹并合理安排宅基地用地，改善农村村民居住环境和条件。市国土空间规划(村庄规划)应综合考虑当地土地资源条件、宅基地现状、农村人口变化趋势等因素，科学确定宅基地规模和布局，合理预留宅基地空间。

第八条 申请宅基地用地涉及使用新增建设用地的由市人民政府批准；使用存量建设用地的，由乡（镇）人民政府批准。农村宅基地占用新增建设用地应纳入年度计划，市农业农村局指导乡（镇）开展农村宅基地现状和需求情况统计调查，及时将农民建房新增建设用地需求反馈给市自然资源局，市自然资源局根据农村农民建房新增建设用地需求，统筹安排新增建设用地计划。

第九条 宅基地审批管理严格执行“一户一宅”原则，宅基地面积严格控制在法定使用面积之内。依法保护农民合法权益。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，严禁买卖宅基地。凡农村居民新建、迁建、扩建和重建住宅的，均应依法办理用地审批手续。

第十条 农村宅基地审批、房屋建设应符合乡（镇）土地利用总体规划和村庄建设规划，坚持节约、集约用地原则，尽可能在规划的农村集中居住点选址布局，充分利用废旧宅基地、空闲地和非耕地，避开地质灾害、洪涝灾害、地下采空、地震断裂带等危险区域。严禁占用永久基本农田新建房屋。

第三章 申请与审批

第十一条 农村宅基地申请条件。符合下列条件之一的村民，可以向本村集体经济组织申请使用宅基地：

（一）本村农村集体经济组织成员、符合达到法定婚龄或者已依法登记结婚的立户条件且无宅基地的；

（二）因土地征收、实施村庄规划或者村庄改造等拆迁、搬迁需要重新安排宅基地的；

（三）经鉴定因自然灾害等不可抗力原因导致宅基地不能使用的；

（四）现有房屋鉴定为危房或者户人均占有建筑面积不足 20 平方米、住房困难，需要拆除旧房、异地新建房屋，且同意退还现有宅基地的；

（五）其它符合相关法律法规规定的。

第十二条 符合宅基地申请条件的农村居民一户只能申请一宗宅基地，新划分宅基地用地面积不得超过 200 平方米。以户为单位向农村集体经济组织提出书面申请，同时提供以下申请材料：

（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；

（四）拟用地建房相邻权利人的意见等。

（五）其他需要提供的材料。

第十三条 村民申请宅基地，有下列情形之一的，不予批准：

（一）不是本集体经济组织成员的；

(二) 申请住宅用地不符合土地利用规划、乡(镇)规划和村庄规划的;

(三) 将原住宅出售、出租、赠与他人或擅自改作生产经营用途的;

(四) 申请宅基地未确权或土地权属有争议的;

(五) 原有住宅拆迁时已按房屋拆迁安置规定进行了安置的;

(六) 夫妻双方其中一方已有宅基地,不符合“一户一宅”有关规定的;

(七) 国家法律法规及政策规定不予批准的。

第十四条 农村宅基地申请程序。

1. 申请。符合宅基地申请条件的农户,以户为单位向所在的农村集体经济组织提出书面申请,并填写《伊宁市农村宅基地和建房(规划许可)申请表》。

2. 公示。村集体经济组织收到申请后,应及时召开村民代表会议对申请资料进行核实,会议讨论核实通过后在本村民范围内进行公示,公示时间为7日。

3. 上报。公示无异议的由村集体经济组织将申请人提交相关材料签署意见一并报送乡(镇)人民政府。

第十五条 农村宅基地审批程序。

乡（镇）政府要探索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。

1. 审核。各乡（镇）人民政府在受理农村宅基地申请后，组织乡（镇）自然资源、村镇规划、农经站等相关部门进行联合审核。主要审核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、宅基地申请是否经过村组审核公示、拟用地建房是否符合国土空间规划、用途管制要求，对拟用地块进行实地勘测，绘制宅基地宗地草图。

2. 审批。对联合审核通过的农户，由乡（镇）人民政府召开联席会议对申请农户进行审批。对符合申请使用宅基地的农户，由乡（镇）人民政府办理《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》。乡（镇）人民政府加强对宅基地申请、审批、使用的全程监管，落实宅基地申请审查到场、批准后丈量批放到场、住宅建成后核查到场等“三到场”要求。

3. 备案。乡（镇）人民政府对审批通过的农户名单清册、《伊宁市农村宅基地和建房（规划许可）审批表》、《伊宁市农村宅基地和建房（规划许可）申请表》分别报市农业农村局、市自然资源局备案。

第十六条 编制建设项目呈报说明书应附具以下材料：

（一）经依法批准的村级土地利用总体规划图和分幅土地利用现状图；

（二）具有相应资质单位出具的用地勘测定界图和勘测定界报告；

（三）地籍资料；

（四）村庄、集镇规划图。

第十七条 农用地转用方案，应当包括占用农用地的种类、位置、面积、质量等。补充耕地方案，应当包括补充耕地资金落实情况、落实耕地占补平衡证明材料等。供地方案，应当包括宅基地供应个数、面积、位置等。

第四章 监督检查与责任追究

第十八条 乡（镇）人民政府要对农村村民住宅建设用地违反法律法规的行为进行监督检查。市人民政府组织农业农村、自然资源、住建等部门对村民建房管理落实情况进行指导检查。

第十九条 乡（镇）人民政府应建立部门联动机制，加大对村民违法占地建房行为的查处力度。

第二十条 未依法取得宅基地许可或者未按照批准文件进行建设的，由各乡（镇）人民政府依法予以处理。

第二十一条 按照“谁审批、谁监管”的原则，乡（镇）人民政府要建立违法用地和违法建设投诉举报制度，健全巡查制度，对违法行为及时发现、及时制止、及时查处。

第二十二条 乡（镇）人民政府、市政府相关部门及村委会工作人员在农民宅基地申请、审查、审核、批准过程中，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，按照有关规定给予行政和党纪处分，构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

第二十三条 本办法由市农业农村局负责解释。

第二十四条 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。

第二十五条 本办法自发布之日起试行，改革试点期间有效。

附件 1：伊宁市农村宅基地审批业务手册

附件 2：伊宁市农村宅基地建房一户一档