

关于印发《伊宁市农村宅基地建房 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：

《伊宁市农村宅基地建房管理办法（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

伊宁市农村宅基地建房管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为保障农民合法权益，规范农村宅基地管理，维护农村社会稳定，有力促进乡村振兴，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》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《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》《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》等法律法规和政策的规定，结合实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域范围内农村宅基地的建房管理，适用本办法。

第三条 按照“市级主导、乡（镇）主责、村级主体”的原则，市级相关部门根据自身职责加强对农村宅基地建房管理工作的业务指导和监督，乡（镇）和村级落实属地管理责任，强化对建房前、中、后的全程管理，确保村民建房管理依法科学有序进行。

第四条 农村村民建房管理，应当遵循规划先行、节约用地、因地制宜的原则，符合安全、适用、环保、美观的要求，体现乡村风貌。

第二章 规划建设要求

第五条 坚持从实际出发，充分尊重农民意愿，按需有序编制“多规合一”实用性村庄规划，建立规划动态调整和“留白”机制，预留建设用地指标，科学指导和监督农民按规划开展农房建设。

第六条 在规划撤并的零星居民点范围内，原则上停止审批新建、改建、扩建、翻建住宅。村民委员会应按照土地利用总体规划、村庄规划，引导农村群众相对集中居住。

第七条 农村宅基地建房应注重建筑特色风貌管控，兼顾传统村落保护。鼓励推广使用住房和城乡建设局推荐的建筑设计方案，鼓励以行政村或自然村为单位选用一种建筑风格造型，开展建筑风貌整治改造，确保一定范围内建房风格基本一致。

第八条 农村宅基地建房应集约节约用地，原则上每户只能申请一处宅基地，新申请宅基地面积不得超过 200 平方米。列入中国传统村落名录的村庄，农村宅基地安排按传统村落保护规划要求执行。不能保障一户拥有一处宅基地的村庄，乡（镇）人民政府可结合当地实际，采取集中建设公寓楼等措施保障农村村民实现户有所居。

第九条 农村宅基地建房容积率不大于 1，建筑密度一般不得大于 50%。历史文化保护区、风景名胜区、旅游规划区等重点管控区范围内的农村宅基地建房要求须同时符合相关规定。

第十条 属下列情形之一的，不批建房屋：

- （一）拟建用地已列入征收范围且征收部门明确不予建房的；
- （二）所在村庄已列入年度棚户区改造计划的；
- （三）不符合村庄规划和土地利用规划的；
- （四）有重大地质灾害以及安全隐患区；
- （五）在消防、燃气、电力、泄洪通道、水利设施等规划用地范围内建房的；
- （六）其他不符合国家、省、市法律法规规定的。

第三章 建房审批程序

第十一条 在村庄规划区内申请新宅基地建房、原宅基地拆旧房建新房和拆旧房异址建新房的，村民应当持下列材料向村民小组或者村集体经济组织提出申请：

- （一）农村宅基地和建房（规划许可）申请表；
- （二）申请人身份证、户口簿或者其他可证明村民身份的材料；
- （三）属于拆旧建新的，对于异地建设的需提供原宅基地土地使用证和同意自愿退出原宅基地并交由村集体调剂处理的承诺书。

第十二条 申请。村集体经济组织收到村民提出建房申请后，获得通过的，将申请理由、拟用地位置和宅基地面积、拟建房面积和建筑高度、建筑风貌等情况在本小组显著位置

和村委会予以公示，公示期不少于5个工作日。公示无异议或异议不成立的，由村集体经济组织在《农村宅基地和建房（规划）许可申请表》签署意见，将相关材料报送乡（镇）。

第十三条 审批。乡（镇）设农村宅基地监督管理办公室，建立宅基地服务窗口，免费提供建筑设计图纸，方便村民申请报建。统筹乡（镇）农业农村（农经站）、自然资源站、乡村建设规划委员会等部门建立联审联办机构，对村民宅基地和建房申请进行审批。予以批准的，发放《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》。不予批准的，在作出决定之日起5个工作日内书面通知申请人，并一次性告知不能办理的理由或需修改的事项等。乡（镇）应在每季度首月5日前将上季度审批情况报市级有关局和单位备案，建立宅基地用地建房审批管理台账。

第十四条 施工放线。申请人应当持《农村宅基地批准书》《乡村建设规划许可证》向乡（镇）申请开工放线。乡（镇）应当组织相关专业技术人员，会同村民委员会有关人员到现场进行免费定位放线。未经定位放线的，村民不得擅自开工建设。

第十五条 村级巡查监管。村集体经济组织负责开展日常巡查和举报核查，村委会主任是第一责任人。设立村级宅基地协管员，及时收集掌握村民宅基地使用、建设施工等状

况，主要履行发现违法行为、报告违法信息职责，对违法违规行为做到早发现、早报告、早制止、早处理。

第十六条 竣工验收。建房村民或村集体经济组织应当将竣工验收时间告知乡（镇），提出用地和规划验收申请。乡（镇）应当在收到申请后及时组织相关人员到现场核实验收，验收合格的，由乡（镇）出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》，同时将审批情况报市农业农村局、市自然资源局备案。

第十七条 登记发证。建房村民凭《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》及相关资料，可向自然资源局申请办理不动产登记。

第四章 法律责任

第十八条 对农村村民违法违规占地建住宅行为，由乡（镇）人民政府依法进行监督检查，市农业农村、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。对其他违法违规建房行为，依据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》等法律法规规定进行处理。

第十九条 对乡（镇）、农村基层组织和相关部門及其工作人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分。

第二十条 对执法部门正在查处的农村村民住宅，市场监督管理、公安、卫健、文旅、消防等部门，不得作为经营场所办理相关证照手续。

第五章 附 则

第二十一条 本办法由市农业农村局负责解释。

第二十二条 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。

第二十三条 本办法自发布之日起试行，改革试点期间有效。