

山西省人民政府办公厅文件

晋政办发〔2024〕20号

山西省人民政府办公厅 关于印发山西省农村宅基地审批 管理办法的通知

各市、县人民政府，省人民政府各委、办、厅、局：

《山西省农村宅基地审批管理办法》已经省人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

山西省人民政府办公厅

2024年4月12日

（此件公开发布）

山西省农村宅基地审批管理办法

第一章 总 则

第一条 为加强和规范农村宅基地审批管理工作,保护农民合法权益,推动美丽乡村建设,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》《山西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等法律法规,以及《国土资源部 中央农村工作领导小组办公室 财政部 农业部关于农村集体土地确权登记发证的若干意见》(国土资发〔2011〕178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)、《自然资源部办公厅关于加强村庄规划促进乡村振兴的通知》(自然资办发〔2019〕35号)、《自然资源部 生态环境部 国家林业和草原局关于加强生态保护红线管理的通知(试行)》(自然资发〔2022〕142号)等政策规定,结合我省实际,制定本办法。

第二条 本省行政区域内农村宅基地的申请、审批等,适用本办法。

第三条 本办法所称农村村民,是指具有农村集体经济组织成员资格的人员;所称农村宅基地,是指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。

第四条 农村宅基地审批管理应当严格土地用途管控,节约

集约利用土地,实行一户一宅。

第五条 按照部省指导、市县主导、乡镇主责、村级主体的原则,建立健全农村宅基地管理机制,加强和规范农村宅基地审批管理。

第六条 农村宅基地所有权属于本农村集体经济组织成员集体所有。成员家庭依法享有申请农村宅基地的资格权。国家保护集体土地所有者的合法权益,保护宅基地使用权人的合法权益,任何组织和个人不得侵犯。

第二章 规划管控

第七条 坚持先规划后建设原则,由县(市、区)、乡(镇)人民政府依法组织编制乡镇国土空间规划、村庄规划。根据农村人口数量和变化趋势、宅基地现状和使用标准等情况,为村民住宅建设用地预留空间,合理确定农村居民点的数量、布局、范围和用地规模。

第八条 农村宅基地审批,应当符合村庄规划,未编制村庄规划的应当符合乡镇国土空间规划。

第九条 村民新建住宅,应当尽量使用原有宅基地和村内空闲地。确需占用农用地的,应当依法先行办理农用地转用审批手续。不得占用永久基本农田、生态保护红线。

第十条 自然资源部门根据农业农村部门提供的农民建房新

增建设用地需求,统筹安排新增建设用地计划指标,保障村民住宅建设用地。

第三章 申请审查

第十一条 村民宅基地以户为单位计算,一户只能拥有一处宅基地。新申请的宅基地面积每户不超过 200 平方米。

第十二条 村民符合下列条件之一的,可以向本农村集体经济组织申请使用宅基地:

(一)因结婚等原因确需分户,且当前户内人均宅基地面积小于 50 平方米的;

(二)符合政策规定迁入农村集体经济组织,落户成为正式成员且在原籍没有宅基地的;

(三)现住房影响乡村建设相关规划,需要搬迁重建的;

(四)因自然灾害损毁或者避让地质灾害搬迁的;

(五)原有宅基地被依法征收,或者因公共设施和公益事业建设被占用的;

(六)法律法规规定的其他情形。

第十三条 村民申请宅基地有下列情形之一的,不予批准:

(一)村民出卖、出租、赠与原住宅的;

(二)申请另址新建住房,未签订退出原有宅基地协议的;

(三)整户户口虽已合法迁入农村集体经济组织,但原籍宅基

地未退出的；

(四)一户多宅的；

(五)虽符合分户条件,但当前户内人均宅基地面积达到或者超过 50 平方米的；

(六)不符合法律法规、政策规定的其他情形。

第十四条 设区的市、县(市、区)人民政府可以结合实际,进一步细化完善农村宅基地申请条件,注意分户的合理性,做好与户籍管理的衔接,不得设立互为前置的申请条件。

第十五条 符合申请条件的村民,以户为单位向组级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)选用的政府部门免费提供的通用房屋设计图纸、具备资质的设计单位设计或者审核的图纸,或者由符合条件的专业技术人员提供的图纸。

第十六条 组级农村集体经济组织收到申请后,应当在 10 日内提交本级农村集体经济组织成员(代表)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集体经济组织范围内公示,公示时间不少于 5 个工作日。

公示无异议或者异议不成立的,由组级农村集体经济组织负责人在农村宅基地和建房(规划许可)申请表上签署意见,连同村民申请、承诺书、成员(代表)会议记录等材料一并提交村级农村集体经济组织或者村民委员会(以下简称村级组织)审查。

第十七条 村级组织应当在收到申请材料后 5 日内完成审查,重点审查材料是否真实有效,拟用地建房是否符合村庄规划,未编制村庄规划的是否符合乡镇国土空间规划,建筑层高、外观风貌等是否符合当地相关规定,是否征求了拟用地建房相邻权利人意见等。

第十八条 审查通过的,由村级组织负责人在农村宅基地和建房(规划许可)申请表上签署意见,连同申请人提交的其他相关材料一并报送乡(镇)人民政府审批。村级组织应当做好档案资料留存工作。

第十九条 未成立组级农村集体经济组织的,由村民向村民小组提出申请,依照上述程序办理。没有分设村民小组或者宅基地申请等事项已由村级组织办理的,村民直接向村级组织提出申请,经村级农村集体经济组织成员代表会议或者村民代表会议讨论通过、村级组织范围内公示、村级组织审查后,由村级组织负责人签署意见,报送乡(镇)人民政府审批。

第四章 审批验收

第二十条 乡(镇)人民政府应当整合经济发展办公室、社会事务办公室、规划建设办公室、综合便民服务中心等相关资源力量,建立一个窗口受理、多个机构联动的农村宅基地和建房联审联办制度,实行宅基地申请审查、批准后丈量批放、住宅建成后核查验收“三到场”。

第二十一条 申请材料不完备或者不符合规定形式的,乡(镇)人民政府应当在收到申请材料后5日内,一次性告知申请人需要补正的材料和相关要求。逾期不告知的,自收到申请材料之日起即为受理。

第二十二条 乡(镇)人民政府受理农村宅基地申请后,应当安排乡(镇)经济发展办公室、社会事务办公室、规划建设办公室在15日内完成实地审查。经济发展办公室实地审查申请人是否符合申请条件、拟用地是否符合宅基地布局要求和面积标准、建房图纸是否符合要求、房屋结构是否符合安全标准等,综合各有关方面意见提出审查意见,并填写农村宅基地和建房(规划许可)审批表。社会事务办公室实地审查宅基地申请是否经过村组公示、审查等。规划建设办公室实地审查用地建房是否符合村庄规划(未编制村庄规划的审查是否符合乡镇国土空间规划)的用途管制要求,建筑

是否符合本地区风貌管控要求,涉及占用农用地的是否办理了农用地转用审批手续等。

第二十三条 乡(镇)人民政府对联审结果进行审核,认为符合条件、材料完备的,应当在收到联审结果后5日内完成审批,在农村宅基地和建房(规划许可)审批表上签署意见,向申请人发放农村宅基地批准书和乡村建设规划许可证。同时,将审批情况书面报县级农业农村、自然资源等部门备案。经联审不符合农村宅基地审批条件的,乡(镇)人民政府应当自作出决定之日起5日内书面答复申请人,并说明理由。乡(镇)人民政府自受理农村宅基地申请之日起至作出审批决定,原则上不超过20日。乡(镇)人民政府应当建立宅基地审批管理台账,有关资料归档留存。

第二十四条 经批准用地建房的村民,应当在开工前向乡(镇)人民政府申请划定宅基地用地范围。乡(镇)人民政府应当在收到申请后5日内完成开工查验,实地丈量批放宅基地,确定四至及建房位置。

第二十五条 村民建房完成后应当及时申请验收。乡(镇)人民政府应当在收到验收申请后15日内组织实地验收,检查村民是否按照批准的面积、四至等要求使用宅基地,是否按照设计图纸、规划要求建设住房,提交的房屋竣工验收资料是否齐全等。未按批准要求使用宅基地的,由乡(镇)人民政府责令整改。属于建新

退旧的,将旧宅基地在 90 日内退还本级农村集体经济组织,方予验收。验收后,由乡(镇)人民政府出具农村宅基地和建房(规划许可)验收意见表。通过验收的村民可以向不动产登记部门申请办理不动产登记。

第五章 监督管理

第二十六条 设区的市、县(市、区)人民政府农业农村、自然资源等部门对农村宅基地审批管理工作进行指导和监督。乡(镇)人民政府应当设立由党委或者政府主要负责人任组长、相关机构人员参加的农村宅基地审批管理工作领导小组及办公室,负责宅基地审批管理日常工作。乡(镇)人民政府应当充实工作力量,安排工作经费,保障宅基地审批管理工作有序开展。

第二十七条 乡(镇)人民政府应当建立农村宅基地审批管理“五公开”制度,主动公开村庄规划(乡镇国土空间规划)、申请条件、审批程序、审批结果、投诉举报方式等信息。

第二十八条 县(市、区)、乡(镇)人民政府应当建立宅基地动态巡查制度和村级宅基地协管员制度,做好日常管理、巡查工作,及时发现、制止违法违规行为。

第二十九条 乡(镇)人民政府应当及时处置涉及宅基地的未批先建、批少建多等各类违法违规行为。

第三十条 县(市、区)、乡(镇)人民政府及村级组织应当加强

人民调解组织建设,负责辖区内宅基地纠纷调解工作。

第三十一条 宅基地面积超标、一户多宅、未批先建、违规审批等历史遗留问题,由县(市、区)、乡(镇)人民政府按照宅基地占用时国家及地方有关法规政策,分类认定,结合农村宅基地和集体建设用地使用权确权登记颁证工作,稳妥处理,逐步调整到位。

第六章 附 则

第三十二条 县(市、区)人民政府可以根据本办法,制定适合本地实际的农村宅基地审批管理实施办法。

第三十三条 本办法自印发之日起施行,有效期5年。

抄送：省委各部门，省人大常委会办公厅，省政协办公厅，省监委，省
法院，省检察院，各人民团体，各新闻单位。
各民主党派山西省委。

山西省人民政府办公厅

2024年4月12日印发

