

广西壮族自治区人民政府关于印发广西壮族自治区农村宅基地审批管理办法的通知

桂政发〔2013〕18号

各市、县人民政府,自治区农垦局,自治区人民政府各组成部门、各直属机构:

现将《广西壮族自治区农村宅基地审批管理办法》印发给你们,请认真遵照执行。

广西壮族自治区人民政府

2013年2月7日

广西壮族自治区农村宅基地审批管理办法

第一条 为加强农村宅基地管理,规范农村宅基地申请、审批程序,促进节约集约用地,维护村民的合法权益,推进社会主义新农村建设,根据土地管理法律、法规和有关政策,结合本自治区农村实际,制定本办法。

第二条 本办法所称农村宅基地,是指城市(含县城)规划区范围以外农村村民依法取得、用于建造住宅及其生活附属设施的集体建设用地。

本办法所称户,是指公安部门颁发的户口簿所登记的全部家庭成员。一本户口簿中所登记的全部家庭成员为一户。

本办法所称村民,是指依法登记户籍地址为行政村或乡(镇)社区的农村集体组织成员。

第三条 本办法适用于本自治区行政区域内所有农村宅基地的申请、审批管理。

市、县(市)国土资源行政主管部门负责农村宅基地申请的审核并报有权审批的人民政府审批。

第四条 农村宅基地使用权审批管理,应当遵循统一规划、合理布局和节约集约用地的原则。严格实行农村宅基地“一户一宅”制度,村民建新房入住后应当及时拆除废弃的旧房,并复垦、复绿。

禁止占用基本农田建住宅。严格控制占用非基本农田耕地建住宅。

禁止村民在已查明的地质等自然灾害隐患点和土地利用总体规划设定的禁止建设区建住宅。

禁止城镇居民到农村购置宅基地建住宅。

第五条 村民申请使用农村宅基地应当符合土地利用总体规划、村镇规划。鼓励村民结合旧村改造、土地整治,充分利用原有宅基地、村内空闲地和未利用地建住宅。村内尚有未利用地、空置宅基地和空闲地的,不得占用耕地建住宅。

第六条 符合下列条件之一的,可以户为单位申请农村宅基地:

(一)村集体组织成员因结婚等原因确需分户(分户后父母身边须有一个子女),分户后需要建住宅又无宅基地的;

(二)村集体组织成员需建住宅,没有宅基地或原宅基地面积未达到标准并承诺在宅基地标准面积内扩建住宅的;

(三)因自然灾害和事故灾难避险、新农村建设、移民安置、规划调整、原宅基地被征收等,需要搬迁另建新住宅的;

(四)迁入村集体组织落户为正式成员且在原籍没有宅基地的;

(五)因自然原因等不可抗拒因素导致原有宅基地灭失的;

(六)因人口增加,现有宅基地面积不能满足居住需求的。

第七条 村民申请宅基地应当向市、县(市)国土资源行政主管部门提出,由有批准权的人民政府审批。具体程序为:

(一)村民向村(居)民小组提出申请,填写《广西壮族自治区农村居民建设住宅用地申请表》;

(二)村(居)民小组讨论同意后报村(居)民委员会,经村(居)民委员会同意并在村(居)民小组内公示 15 日,无异议后报乡(镇)国土资源所、乡(镇)人民政府审核;

(三)乡(镇)人民政府审核同意后,由市、县(市)国土资源行政主管部门审核报市、县(市)人民政府批准;

(四)农村宅基地经有批准权的人民政府批准后,由市、县(市)国土资源行政主管部门核发《农村宅基地建设用地批准通知书》,由村(居)民小组或村(居)民委员会将审批结果在当地张榜公布。

第八条 村民申请宅基地应当提交的材料:

(一)申请人的家庭户口簿、身份证复印件;

(二)《广西壮族自治区农村居民建设住宅用地申请表》;

(三)规划建设部门出具的乡村建设规划许可证;

(四)其他需要提交的材料。

第九条 各级人民政府应统筹考虑废弃旧宅基地的复垦与农民新居建设安排,组织引导农民集中居住,逐步提高农民居住集中度,集约安排农村宅基地。村民申请异地建新房的,必须与村集体组织签订拆除旧房保证书,承诺对原宅基地实施复垦、复绿。同时提交原宅基地的注销登记申请,原宅基地的注销登记与拆旧建新用地审批手续同时办理。

第十条 对新农村建设或自然灾害、事故灾难避险等整体搬迁后的旧村庄,应由村集体组织统一复垦,复垦的耕地重新调整承包给村民耕种。

村民申请异地兴建农村新房并入住后,应自行拆除废旧农村住房并复垦复绿,复垦后的土地原则上由村集体组织承包给原宅基地使用权人耕种。

对本办法施行前已审批异地建新房的原宅基地,应及时办理注销登记手续。

第十一条 新增农村宅基地,应当纳入土地利用年度计划,在自治区下达给各市、县(市)土地利用年度计划中安排,切实保障村民住宅建设合理用地需求。

第十二条 农村宅基地面积,平原地区和城市郊区每户不得超过 100 平方米,丘陵地区、山区每户不得超过 150 平方米。

市、县(市)人民政府在上述农村宅基地面积标准内,可以根据当地实际,确定本级政府审批农村宅基地的具体面积标准。

第十三条 设区的市人民政府负责审批市辖区范围内的农村宅基地;县(市)人民政府负责审批本辖区范围内的农村宅基地。

农村宅基地建设涉及占用农用地的,应依法办理农用地转用审批手续。县(市、区)人民政府每年一次性逐级向有审批权限的人民政府提出农村宅基地农用地转用规模申请,获得审批后由县(市、区)人民政府逐宗组织实施落实到户。落实情况由设区的市人民政府按年度汇总后报自治区国土资源行政主管部门备案。

第十四条 村民申请宅基地,市、县(市)国土资源行政主管部门应当及时受理。不涉及农用地转用,经审核认为符合申请条件、报送材料完备的,市、县(市)人民政府应当自受理农村宅基地申请之日起,在20个工作日内予以批准;情况复杂的,经审批机关负责人批准,可以延长10个工作日。涉及农用地转用的,市、县(市)人民政府应将该申请用地纳入年度农村宅基地报批计划,并依照本办法第十三条第二款规定依法办理有关手续。

经审核不符合申请条件的,市、县(市)国土资源行政主管部门应当依法答复申请人,并说明理由;属报送材料不完备的,应当场或5日内一次性告知申请人需要补正的全部要求。

农村宅基地申请、审批的文书格式,由自治区国土资源行政主管部门统一制定。

第十五条 村民申请宅基地,有下列情形之一的,不予批准:

- (一)不符合土地利用总体规划、村镇规划的;
- (二)原有宅基地面积已达到本办法第十二条规定上限面积标准的;
- (三)申请的农村宅基地存在土地权属争议的;
- (四)已有农村宅基地面积能够解决子女分居立户需要的;
- (五)原农村房屋(宅基地)出租、赠与、转让或已列入当地政府规划改造范围的;
- (六)法律、法规或者政策规定的其他情形。

第十六条 村民建住宅经批准占用的耕地,由市、县(市)人民政府组织开垦同等数量和质量的耕地予以补充,落实耕地占补平衡任务。

第十七条 村民申请宅基地占用林地的,应当先申请林业行政主管部门审核同意后,再依照有关土地管理法律、法规和规定办理用地审批手续。

第十八条 市、县(市)国土资源行政主管部门应规范农村宅基地档案管理,及时将宅基地申请材料立卷归档。

第十九条 市、县(市)国土资源行政主管部门和乡(镇)人民政府应当公示农村宅基地申请条件、审批程序、审批权限、审批工作时限和农村宅基地年度用地计划等信息,接受群众监督。

第二十条 农村宅基地审批应当坚持“三到场”,即接到农村宅基地用地申请后,乡(镇)国土资源管理所或县(市)国土资源行政主管部门要组织建设、规划等相关部门人员到实地审查申请人是否符合申请使用农村宅基地条件、拟用地是否符合乡村建设规划、土地利用总体规划及其确定的地类等;农村宅基地经依法批准后,要到现场尽量采用解析法核准宅基地面积、位置;住宅建成后,要到现场检查是否按照批准的面积和要求使用土地,是否取得建设工程规划核实证明和竣工验收证明,符合规定的依法办理土地登记。

第二十一条 在农村宅基地的审核、审批过程中,要强化监督检查。有下列情形之一的,属于违法违规行为:

(一)国家机关工作人员在农村宅基地审核、审批过程中弄虚作假、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的;

(二)无权批准的单位或者个人擅自批准的;

(三)超越批准权限批准的;

(四)违反法律、法规和政策规定批准的。

对违法违规的行为,应当依法问责。对直接主管人员和直接负责人的违法违规行为,视情节轻重分别给予行政处分;涉嫌犯罪的,要依法移送司法机关处理。属于非法批准的农村宅基地,除对当事人作出处理外,应该依法撤销批准文件,收回宅基地。对村民造成损失的,相关单位及责任人应当依法承担相应的赔偿责任。

第二十二条 城乡规划建设用地范围外的国有农场、林场所属居民点宅基地的申请、审批管理,可参照本办法执行。法律法规另有规定的除外。

第二十三条 本办法自印发之日起施行。