

西安市高陵区人民政府文件

高政发〔2023〕2号

西安市高陵区人民政府 关于印发《西安市高陵区农村宅基地审批 管理暂行办法（试行）》的通知

各街道办事处，区人民政府各工作部门、各直属机构：

《西安市高陵区农村宅基地审批管理暂行办法（试行）》已经区委、区政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。


西安市高陵区人民政府
2023年2月8日

西安市高陵区农村宅基地审批管理暂行办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为加强农村宅基地管理，促进宅基地节约集约、合理有序利用，保护宅基地使用人的合法权益，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》（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）、《陕西省农业农村厅 陕西省自然资源厅关于进一步规范农村宅基地审批管理的通知》（陕农发〔2021〕5号）、《西安市村镇建设条例》《西安市农业农村局 西安市自然资源和规划局关于规范农村宅基地审批管理的通知》（市农发〔2020〕89号）、《西安市人民政府办公厅关于印发〈西安市村镇规划管理规定〉的通知》（市政办发〔2019〕31号）等法律法规和文件政策规定，结合高陵实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于高陵区农村宅基地的审批和监督管理等。

第三条 本办法所称的宅基地是指农村村民经依法批准、用于建造住宅及其生活附属设施的农村集体建设用地，包括住宅、附属用房和庭院等用地，不包括与宅基地相连的农业生产性用地、

农户超出宅基地范围占用的空闲地等土地。

第四条 农村宅基地依法属于农村集体所有；农村村民依法享有宅基地资格权，经依法批准享有宅基地使用权，同时负有保护、管理和合理利用宅基地的义务。

第五条 农村宅基地审批管理应遵循规划先行、集体主导、成员取得、一户一宅、标准控制、依法审批等原则，坚持土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损三条底线。

第六条 禁止未经批准非法占用土地建设住宅；禁止超面积占用宅基地或者未按审批建设住宅；严禁非法买卖、违法违规圈占或者以其他方式非法转让农村宅基地；严禁利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆；禁止农村集体经济组织擅自将农村集体土地转让、出售或以兴建农民新村为由，变相进行商品房开发。

第七条 农村宅基地新增用地实行计划管理。区农业农村和林业局定期统计年度新增宅基地用地计划，并向资源规划高陵分局提出农村宅基地新增用地需求。由资源规划高陵分局按照上级下达计划指标任务，报区政府统筹安排。宅基地用地指标专项用于农村村民住宅建设，不得截留、挤占和挪用。

第八条 各街道办事处负责本行政区农村村民宅基地的具体审批、建设、管理和监督工作。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，公布办理流程 and 申请要件，印制办事指南，方便农民群众办事。

第九条 按照宅基地所有权归属，由相应层级的农村集体经济组织代表集体行使所有权。

第十条 鼓励和指导农村集体经济组织按照依法、自愿、有偿的原则加强宅基地民主管理。

第十一条 建立高陵区农村宅基地管理信息系统，加快推进农村宅基地管理数字化平台建设，实现农户网上申请审批宅基地一条链、监测监管一张网。

第二章 宅基地规划管理和用途管制

第十二条 资源规划高陵分局负责编制国土空间规划，各街办负责编制实用性村庄规划，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。村民建房应当符合街道办事处国土空间规划和相应规划。未编制村庄规划，或规划未经批准实施的，要统筹考虑宅基地规模和布局，与未来规划做好衔接。在规划撤并、拆迁或城改的村庄范围内，原则上不再进行“一户一宅”的新增宅基地审批，探索通过集中建设农民住宅小区等形式，保障新增农户“户有所居”。

第十三条 各街办负责、资源规划高陵分局配合，加强指导农村村民原址翻建、改扩建、异址新建等住房建设活动。

第十四条 村民建房应优先使用原有的宅基地和村内闲置建设用地。

第三章 宅基地申请和审批条件

第十五条 农村村民一户只能拥有一处宅基地。新申请的农村宅基地面积，严格按照每户不超过 200 平方米的标准执行。

第十六条 宅基地申请必须以农户为单位，代表农户提出宅基地申请的农村村民应具有本集体经济组织成员资格。按照移民搬迁、异地扶贫安置等国家有关政策规定，可以在安置地依法申请宅基地建造住宅的除外。

第十七条 符合下列条件之一的，可以户为单位申请农村宅基地：

（一）申请人为村集体经济组织成员，具有完全民事行为能力、已达到法定结婚年龄、确需分户建房的（多子女家庭，保证有一人与父母共同占用一处宅基地）；

（二）符合法律、法规、规章、政策规定将户籍迁入本村集体经济组织，并确定为农村集体经济组织成员，且在原籍没有宅基地的；

（三）因发生或为防御自然灾害、实施村庄规划调整或旧村镇改造等需要搬迁且未安置补偿的；

（四）因国家建设、公共设施和公共事业建设占用原宅基地，按规定应予宅基地安置的；

（五）法律、法规和省、市、区宅基地管理办法规定的其他情形。

第十八条 农村夫妻双方属于不同农村集体经济组织成员

的，应按照农村妇女嫁入、男子入赘风俗习惯，向实际生活居住地的集体申请宅基地。不得违反一户一宅规定，在两个集体同时申请宅基地。

第十九条 凡有下列情形之一的，不符合宅基地审批条件，不予批准宅基地：

（一）已有一处宅基地的（含夫妻双方其中一个在原集体拥有一处宅基地的）；

（二）原有宅基地及住宅被征收，已依法进行补偿安置的；

（三）不属于本农村集体经济组织成员的；

（四）不符合国土空间规划、村庄规划；

（五）原有宅基地能够满足住房需求的；

（六）农村村民出卖、出租、赠与、转让住宅，或者改作生产经营用途后重新申请宅基地的；

（七）拟用地块权属有争议；

（八）村内没有闲置建设用地且没有新增宅基地指标的；

（九）法律、法规规定不予批准的其他情形。

第四章 宅基地和住宅建设审批程序

第二十条 农村村民申请和取得宅基地使用权建房的审批手续由街道办事处审核批准，按“农户申请、村级审查、街道审批”的法定程序办理审批手续。

（一）申请。符合申请条件的农村村民以户为单位向所在村

民小组提交《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》、《农村宅基地使用承诺书》、房屋设计图及家庭户籍证明等相关材料。

（二）公示。村民小组在收到申请后 5 日内，提交村民小组（代表）会议讨论，对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等情况进行初审，并将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和建筑面积等情况在本小组范围内进行公示，公示期不少于 7 个工作日。公示有异议，由村集体经济组织进行调查，经调查异议成立的，撤销或修改宅基地分配方案和建房（规划许可）方案，再进行公示；异议不成立的，按程序上报审查。

（三）审查。公示无异议或异议不成立的，村民小组将农户申请、村民小组（代表）会议记录、公示情况等材料交村级集体经济组织审查。重点审查提交的材料是否真实有效、拟用地建房是否符合村庄规划、是否征求了用地建房相邻权利人意见等，审查时限 5 个工作日。

（四）报送。经审查符合申请宅基地条件的，由村级组织在《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街道办事处。

没有分设村民小组的或宅基地和建房申请等事项已统一由村级组织办理的，农户直接向村级组织提出申请，经农村集体经济组织成员代表会议讨论通过并在本集体范围内公示，公示期不少于 7 天，公示无异议的，由村级组织签署意见，报街道办审批。

（五）受理。街道办事处窗口受理后，即日转交本街道农业

农村综合服务中心。

（六）联审。街道农业农村综合服务中心和土地所进行实地审查，在受理后 15 个工作日内完成联审工作。街道农业农村综合服务中心负责审查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、宅基地和建房（规划许可）申请是否经过村组审核公示等。街道土地所负责审查用地建房是否符合国土空间规划、用途管制要求，其中涉及占用农用地的，应先办理农用地转用审批手续。涉及住建、交通、公安、水利、电力、消防等职能部门的，街道办事处要及时征求意见。联审机构在《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》中签署意见，报街道办事处审批。

（七）审批。街道办事处根据联审结果，对农民宅基地申请进行审批，符合要求的，核发《农村宅基地批准书》，一并发放《乡村建设规划许可证》，并将审批结果在申请人所在集体经济组织范围内进行公告。

（八）备案。街道办事处要建立宅基地用地建房审批管理台账，有关资料归档留存，并于每月 3 日前将上月审批情况报区农业农村和林业局、资源规划高陵分局备案。

第五章 宅基地和住宅建设管理

第二十一条 村民建房需按规定申请取得《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》，并在 2 年内开工建设，未开展建

设的，由村集体经济组织或村民委员会报请街办收回宅基地使用权。

第二十二条 区住建局负责督促指导各街道办事处做好农村住房建设工作，完善农房建设质量标准 and 规范；因地制宜编制符合当地实际的农房设计图集供农户选用；加强农房风貌管控和农村建筑施工队伍和工匠管理，会同农业农村、资源规划部门适时开展动态巡查。

第二十三条 村民建房应当严格按照批准面积和建房标准建设，原则人均建筑面积控制在 80 平方米以下，层数控制在 3 层以下(含 3 层)，屋顶檐口至地面高度控制在 10 米以内，坡屋顶的应从檐口起坡，坡顶不超过 2.5 米。

第二十四条 街道办事处要执行宅基地申请审查到场、开工前丈量批放到场、在房屋基础扎钢筋箍完成后到场、在一层结构顶板完成后到场、在二层结构顶板完成后到场、竣工验收到场的“六到场”要求，明确办事流程、加强监管服务、按照时间节点填写《农村村民建房监管情况记录表》。

(一) 宅基地申请审查到场：受理宅基地申请后，街道办事处要及时组织街道农业农村综合服务中心和土地所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等。

(二) 开工前丈量批放到场：经批准用地建房的农户，应当在开工前向街道办事处申请划定宅基地用地范围。街道办事处要及时组织街道农业农村综合服务中心和土地所等相关机构到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置，明确建设

时间，做好现场工作记录。经批准用地建房的农户，自申请批准之日起，原则上1年内完成建房，最长不得超过2年。

（三）在房屋基础扎钢筋箍完成后到场：街道办事处要及时组织街道农业农村综合服务中心和土地所等部门到场进行查验是否存在四至扩大、超面积的情况。

（四）在一层结构顶板完成后到场：街道办事处要及时组织街道农业农村综合服务中心和土地所等部门到场进行查验是否存在层高加高的情况。

（五）在二层结构顶板完成后到场：街道办事处要及时组织街道农业农村综合服务中心和土地所等部门到场进行查验是否存在未按批准建设、擅自出挑的情况。

（六）竣工验收到场：村民住宅建成后向街道办事处申请验收，街道办事处在收到申请10个工作日内要组织街道农业农村综合服务中心和土地所等相关机构进行验收，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，并出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。通过验收的农户，可以向不动产登记部门申请办理不动产登记。

第二十五条 经批准易地新建住宅的，须按照“一户一宅”原则，在新宅建成后3个月内对旧宅进行拆除，原宅基地依法收回后由农村集体经济组织统一安排使用。在通过验收并拆除旧房，将原有宅基地交还农村集体后，方可向不动产登记部门申请办理

不动产登记。

第二十六条 妥善处置宅基地面积超标和“一户多宅”等历史遗留问题。按照“尊重历史、兼顾现实、依法依规”的原则，在农村宅基地确权颁证的基础上，探索实行有偿使用，按照法律和有关政策规定作出认定和处置。

第二十七条 鼓励农村集体经济组织及其成员可以通过自主经营、合作经营、委托经营等多种方式盘活农村闲置宅基地和闲置住宅，但不得改变宅基地集体所有权性质，不得损害农村村民的宅基地和住宅合法权益。利用闲置宅基地及住宅开展经营性活动的，应当符合规划、环保、消防、安全等有关法律政策要求。

第二十八条 闲置宅基地及闲置农房出租的，出租人和承租人应依法订立租赁合同，明确双方权利义务，约定租赁期限、用途、租金及支付方式等内容。租赁合同期限不得超过二十年。

第二十九条 经本集体经济组织同意，农户可以在本集体经济组织内部转让其依法取得的宅基地使用权，但受让人应当符合宅基地申请条件。

第三十条 经本集体经济组织同意，农村村民在本集体经济组织内部可以互换依法取得的宅基地和住宅，宅基地使用权和农房及其附属设施需一并互换。

第三十一条 允许进城落户的农村村民依法自愿有偿退出整体或部分宅基地，但不得以退出宅基地使用权作为农民进城落户的条件。退出的宅基地优先用于满足本集体经济组织成员的建

房需求。

第六章 日常监管和动态巡查

第三十二条 建立完善日常动态巡查监管工作制度，加强农村宅基地日常监管，落实区农业农村和林业局、街道综合行政执法机构和村级组织责任。区农业农村和林业局依法承担宅基地违法行为的查处工作；街道综合行政执法机构定期开展宅基地使用情况巡查，将宅基地纳入网格化管理，对宅基地违法违规行为做到早发现、早制止、早处理，防止产生新的违法违规用地建房现象；村级组织完善宅基地民主管理程序，设立村级宅基地协管员制度，配备至少 1 名村级宅基地协管员。

第三十三条 街道办事处应设立投诉举报电话和受理机构，并向社会公开。

第三十四条 农村集体经济组织应加强对农村村民建房的管理和服务，做好宅基地分配、调换、信息公示、建设管理，以及政策法规宣传、纠纷调处等基础性工作。

第三十五条 村民委员会在街办指导下制定含有农村村民建房自治管理内容的村规民约，监督指导村民依法依规实施建房。

第三十六条 有下列情况之一的，农村集体经济组织可以向街道办事处申请收回宅基地使用权：

（一）为实施村庄和集体建设规划，需要调整宅基地的；

- (二) 为村街公共设施和公益事业建设，需要调整宅基地的；
- (三) 不按照批准用途使用宅基地的；
- (四) 宅基地依法批准并划定后，超过审批期限未建房的；
- (五) 因撤销、迁移等原因不再使用和已失去居住使用价值的房屋占用宅基地的。

依照前款第（一）（二）项规定收回宅基地使用权的，对土地使用权人在宅基地上的合法房屋及附属物应给予适当补偿。

第七章 附 则

第三十七条 本办法由区农村经济经营服务中心、区农业农村局和林业局、资源规划高陵分局、区住建局按照各自职责负责解释。

第三十八条 本办法自印发之日起施行，试行期两年。

抄送：区委各部门，区人大常委会办公室，区政协办公室，区人武部。
区监委，区法院，区检察院，各人民团体。

西安市高陵区人民政府办公室

2023年2月14日印发