插政办发〔2022〕15号

插旗镇人民政府办公室

关于印发《插旗镇农村村民住房建设管理实施方案》的通知

各村（社区）、部门单位：

为进一步规范我镇农村村民建房，现将《插旗镇农村村民住房建设管理实施方案》印发给你们，请认真遵照执行。

插旗镇人民政府办公室

 2022年4月28日

插旗镇农村村民住房建设管理实施方案

为贯彻落实农村村民住房建设相关政策法规，进一步推进我镇农村村民住房建设管理工作，制定本方案。

一、健全审批管理机制

**（一）依法建立村民住房建设议事机构，并规范运行。**

1.建立机构。根据《岳阳市农村村民住房建设管理条例》第五条规定，成立村民住房建设管理议事机构，组织实施村庄规划编制、管理工作，研究、审议规范村民住房建设管理的各项措施。成立村民建房规划委员会，也是《岳阳市农村宅基地管理与改革工作实施方案》的要求。

2.规范运行。镇依法履行审批职权，宅基地审批必须经村民住房建设管理议事机构研究，镇行政主要负责人审批签字。

**（二）依法建立联审联办机制，并规范运行。**

1.建立机制。依据相关政策和《岳阳市农村宅基地管理与改革工作实施方案》，建立由镇农业综合服务中心为综合管理部门，自然资源所、社会事业综合服务中心、水利服务站等机构参加的联审联办机制，实行集建设规划许可、宅基地审批、农房建设设计与施工监管、违法查处等一体的综合管理。

2.履行审核管理职能。在镇党委政府的统一领导下，镇相关机构履行各自职责。农业综合服务中心负责审核申请人是否符合建房资格、拟用地是否符合宅基地布局要求和面积标准，建房申请是否经过村组审核公示等，并综合有关部门意见提出审核建议；自然资源所负责审核是否符合村庄规划、用途管控要求等，其中涉及占用农用地的，依法办理农用地转用手续；社会事业综合服务中心负责审核建筑设计方案，指导村民选择示范图集并按图建房。涉及林业、交通运输、水利、电力、燃气等部门单位的及时征求意见。

**（三）依法建立综合执法队伍，并加强日常巡查。**

1.履行镇执法职能。《城乡规划法》规定：在乡、村庄规划区内未依法取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的，由乡、镇人民政府责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，可以拆除。《湖南省农村住房建设管理办法》规定：乡镇人民政府具体负责农村住房建设的管理、监督和服务工作，根据法律、法规授权以及县级人民政府有关主管部门的委托，实施村民住房建设有关行政审批和综合执法。镇综合行政执法大队依法进行行政执法，解决好村（社区）“看得见、管不着”的问题。

2.加强日常巡查，推行早期执法。宅基地执法不同于其他领域的执法，应推行早期执法，即“1米以下”执法，不能等村民住宅建好了再执法，加大了执法难度、拆除成本和造成不稳定因素。农业综合服务中心要组织农村建房动态巡查，及时发现和处置涉及宅基地的各类违法违规行为，做到早发现、早制止、早执法。对巡查工作不到位、报告不及时、制止不得力的要追究有关责任人的责任。

3.发挥村民自治作用。将宅基地分配管理写进入村规民约，做到村事村办。设立村级协管员，协助做好宅基地申请资格审查、建房信息公示、土地置换、权属纠纷调处、旧宅基地复垦、违法问题查处等相关工作。

二、规范审批管理职权

**（一）依法覆行镇审批管理职权。**新修订的《土地管理法》第六十二条规定: 农村村民住宅用地，由乡（镇）人民政府审核批准；《湖南省农村住房建设管理办法》第五条规定: 乡镇人民政府具体负责农村住房建设的管理、监督和服务工作；《岳阳市农村村民住房建设管理条例》第五条也作出了相应规定。法律有规定,有法必须遵守。

**（二）依法把控审批范围。**按照《岳阳市农村村民住房建设管理条例》，主要是本行政区域内城镇(集镇)规划建设用地范围以外的集体土地上农村村民新建、改建和扩建住房及其管理和监督。城镇（集镇）规划范围内的宅基地审批管理，依照《城乡规划法》及相关法律法规执行。国有农（渔、林）场属于国有土地，其宅基地管理参照农村宅基地管理有关规定执行。

**（三）依法界定审批管理责任。**按照权责一致的原则，落实镇域范围内宅基地管理责任，做到谁审批、谁监管、谁执法、谁担责。

三、规范审批管理程序

**（一）设立村民建房审批窗口并规范运行。**镇政府在便民服务中心设立服务窗口，受理村民建房申请。在村民建房受理窗口要公布办理流程，放置宅基地审批和建房规划许可办事指南，包括村民建房申报材料清单、申请条件、申请受理机关、审批机关、审批权限、审批程序、审批时限、宅基地面积和建筑层高规定等，为村民提供“一站式”便捷服务。

**（二）设立宅基地管理与利用办公室，并规范运行。**由农业综合服务中心牵头，按照《湖南省农村村民住房建设管理流程图》规定，具体承办宅基地审批管理工作。

**（三）设置村民建房公示牌并有效管理。**《岳阳市农村村民住房建设管理条例》第十八条规定：乡镇人民政府应设立村民新建房屋施工公示牌，并根据建设施工进度组织验线。要按照相关法规政策，由县或乡镇统一制作并免费发放给建房村民，并在建房点显著位置固定，公示至房屋建成。

**（四）执行法定审批管理程序。**按照“农户申请、村级审查、部门审核、乡镇审批”的程序，依照《湖南省农村村民住房建设管理流程图》规定办理。同时，执行好《湖南省农村住房建设管理办法》《岳阳市农村村民住房建设管理条例》规定的材料审核、现场勘查等各环节的工作职责和办理期限。并按照相关法规政策，启用新的宅基地审批管理表格，同时将“农村宅基地批准书”和“乡村建设规划许可证”发给建房村民，村民凭“两证书”开工建房。

**（五）建立村民建房审批台账。**镇要建立宅基地审批管理台账，村民建房资料按照“一户一档”及时整理归档，并及时将审批情况向县级农业农村（农村经营管理）部门报备。

四、把握建房资格条件

**（一）准确界定分户条件。**湖南省人民政府《关于进一步加强村庄建设的意见》（试行）（湘政办发〔2018〕64号）规定：多子女家庭父母应与其中一个子女共同拥有一处宅基地，独生子女家庭不得分户另行申请宅基地。对出嫁女、入赘婿不能“两头”分配宅基地，对离婚不离家的、无生活自理能力的直属亲属的投靠等宅基地分配方面应作出明确规定，对分户年龄条件也要有相应规定。

**（二）准确把握建房资格。**一是不允许非本村集体经济组织成员参与建（购）房，即本集体经济组织宅基地不分配给非本村集体经济组织成员；二是农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准。三是具备《岳阳市农村村民住房建设管理条例》规定的建房资格：包括具备分户条件，确需另立新户建设住房的；现有住房属于危房，需拆除新建的；自愿退出宅基地向村民集中建房点集聚的；因自然灾害、政策性移民等原因，需搬迁安置的；住房因国家建设项目征收或者乡镇、村公共设施和公益事业建设占用的；改善住房条件，需改建、扩建或者拆除新建的；可以申请住房建设的其他情形。

五、把握审批管理原则

**（一）坚持规划先行。**镇政府及各有关部门应按照“先规划、后许可、再建设”的原则，对村民建房实行有效监管。农村宅基地选址要符合村庄规划，没有完成村庄规划的可以先依据镇国土空间规划或土地利用总体规划，实施宅基地用地审批和乡村建设规划许可。需占用农用地的，依法按程序办理农用地转用手续。城镇建设用地规划范围外的村庄，要通过优先安排新增建设用地计划指标、村庄整治、废旧宅基地腾退等多种方式，增加宅基地空间，满足符合宅基地分配条件农户的建房需求。

**（二）坚持一户一宅。**“一户一宅”是指农村居民一户只能申请一处符合规定面积的宅基地。华容县政府依据相关政策法规和本辖区宅基地供应情况，对建房资格、分户条件等作出具体规定。严格执行“一户一宅”政策，建新必须拆旧。人多地少不能保障一户拥有一处宅基地的，在充分尊重农民意愿的基础上，可以采取集中统建、多户联建的方式，保障农村村民实现“户有所居”。

**（三）集约节约土地。**宅基地是指农民依法取得的用于建造住宅及其生活附属设施的集体建设用地，各村要结合本地资源状况，按照节约集约用地的原则，严格审批宅基地面积。村民建房应尽量在集中建房点或使用符合村庄规划的原有宅基地、现聚居区或老屋场的缝隙地。拆旧房新选址建房的，原宅基地必须交还本村集体经济组织，宅基地面积必须控制在规定的标准内，镇审批宅基地时，必须在法定面积和规定层数之内。按照湖南省现行规定，宅基地用地面积使用耕地不超过一百三十平方米，使用荒山荒地不超过二百一十平方米，使用其他土地不超过一百八十平方米，建筑层数原则上不超过3层。耕地占用税，只有建房村民占用耕地才缴税，经批准的搬迁等不超过原宅基地面积不用缴税。

六、严格全程监管

**（一）全面落实村民建房“五有三到场”要求。**“五有三到场”即有村庄规划、有审批手续、有示范图集、有施工管理、有奖惩措施，批前选址审查到场、开工放线砌基到场、竣工验收到场。按照《湖南省农村住房建设管理办法》和《岳阳市农村村民住房建设管理条例》，镇政府应当自收到村民申请建房材料之日起5个工作日内，组织现场核查，经审核符合条件的，由镇政府依法办理规划许可和宅基地审批手续；镇政府应当在办理完毕建房规划许可、用地审批手续后5个工作日内，会同村委会到现场进行免费定位放线，实地确认宅基地内建筑物的平面位置、层数和风貌，设立村民新建房屋施工公示牌，并根据施工进度组织验线；房屋竣工后，镇政府应当在收到核定申请之日起5个工作日内，组织到现场复核，完成竣工验收，核定合格的及时出具证明。

**（二）强化村级主体全面参与。**一方面发挥村民自治作用，将宅基地管理纳入村规民约，建立村民建房理事会，做到民事民议民管民办；另一方面行使集体所有权，在村级审查环节，必须召开会议研究，充分行使村集体经济组织成员的权利，使宅基地仅限于具备本村集体经济组织成员资格的村民使用。再一方面落实动态巡查管控，每村设立一名村民建房协管员，对农村住房建设中的违规行为早发现、早制止、早报告。

**（三）强化偏杂房、庭院、附属设施的监管。**政策明确规定，农村宅基地包括住房、附属用房和庭院用地。针对村民乱搭乱建偏杂房、庭院围墙等问题，要将偏杂房、庭院围墙纳入宅基地监管范围，并限定在宅基地用地面积之内。

**（四）把握政策底线。**严格执行“三个不得、三个严禁”。“三个不得”：不得以各种名义违背农民意愿强制流转宅基地和强迫农民“上楼”；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。“三个严禁”：严禁城镇居民到农村购买宅基地；严禁下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆；严禁借流转之名违法违规圈占、买卖宅基地。当前，要特别加强实际建房人的监管，防止城镇居民到农村建房。

七、完善管理制度

镇要摸清宅基地底数，掌握宅基地使用现状，熟练掌握农村宅基地信息管理系统操作，实现宅基地申请、审批、利用、查处信息上下连通、动态管理、公开查询。

**（一）建立举报信访制度。**设立并公布举报电话，并建立举报、信访处理台账，及时受理信访投诉和查处宅基地违规审批和违法建房等行为。

**（二）建立考核奖励制度。**岳阳市级每季度开展一次明查暗访，每半年进行一次检查验收，并依据《2020年岳阳市规范村民建房工作考核奖补实施细则》，对先进县市区、乡镇、标准较高的集中建房点、提质改造创建村落进行激励奖补。按照省里要求，对尚未建立农业农村部门牵头宅基地联审联办工作机制、未将宅基地纳入乡镇综合执法内容、违法审批和违建问题严重以及2020年7月3日以后新增乱占耕地建房问题的县市区和乡镇追责问责。

**（三）完善宅基地管理制度。**各村要依照相关规定，制定具体管理规定。

八、适度集中建房

**（一）严把集中建房用地政策关。**合理安排宅基地用地计划，严控新增宅基地占用农用地，不得占用永久基本农田，集中建房点涉及占用农用地的，要依法先行办理农用地转用手续，核发乡村建设规划许可证后再开工建设。

**（二）严把集中建房户资格关。**非本集体经济组织成员不得在本集体经济组织集体土地上建房。落实“一户一宅”的法律规定，在集中建房点建房的村民，必须拆除旧宅，并将宅基地归还村集体。

**（三）有序推行村民建房适度集中。**要变强制推动为政策引导，变指令任务为群众所需，变乡村主办为群众自办。要通过提高集中建房点绿化美化以及公共服务水平，完善基础配套设施，吸引村民集中建房。加大资金投入力度，按时兑现集中建房奖补政策，激励村民集中建房。

**（四）注意尊重村民建房意愿。**发挥村民理事会作用，村事村办，提高村民满意度，通过村民自我管理，实现自觉到集中建房点建房。

九、盘活利用闲置资源

**（一）探索宅基地有偿退出。**坚持统筹规划、依法自愿、合理补偿原则，通过政策引导、资金补偿等多种方式，鼓励进城落户、自然消户、历史形成的“一户多宅”等村民依法自愿有偿退出宅基地。

**（二）探索闲置宅基地村内流转。**在征得宅基地所有权人同意的前提下，鼓励村民在本集体经济组织内部向符合宅基地申请条件的农户转让宅基地,且不得再重新申请宅基地。

**（三）推动建新拆旧。**《岳阳市农村村民住房建设管理条例》规定，村民申请易地建房的，应当提供在新房建成后六个月内处置原有建筑物并签署退出原有宅基地的承诺书；村民住房原址重建的，应当在建成新房三个月内拆除超出面积的建筑设施。

**（四）探索闲置宅基地整治。**依法推进“空心房”整治，在尊重农民意愿并符合规划的前提下，鼓励村集体积极稳妥开展闲置宅基地整治，整治出的土地优先用于满足农民新增宅基地需求、村庄建设和乡村产业发展，统筹解决好集中建房点配套设施建设资金。

**（五）探索盘活再利用。**鼓励农村集体经济组织及其成员盘活利用闲置宅基地和闲置农房，因地制宜选择盘活利用的有效途径和政策措施。农户在不丧失房屋所有权和宅基地资格权的前提下，鼓励以自主经营、合作经营、委托经营等方式，利用闲置宅基地和农房，发展农家乐、民宿、乡村旅游等，增加农民财产性收入。

十、强化工作保障

**（一）摸清工作底数。**要搞好农村宅基地基本情况调查摸底和定期进行村民建房需求调查，建立城镇规划区以外集体用地台账，按时准确完成湖南省宅基地管理信息系统填报工作，摸清辖区内宅基地规模、布局和建房需求等情况。结合今年开展的农村宅基地和集体建设用地房地一体确权登记工作，进一步调查、核实相关数据，全面核准宅基地和农房底数。

**（二）保障用地需求。**按照自然资源部、农业农村部《关于保障农村村民住房建设合理用地的通知》，村民住宅用地计划单列安排，原则上不低于新增建设用地计划的5%，专项保障村民住宅建设用地，年底实报实销；当年保障不足的，下年优先保障。各村要及时完成建房用地需求调查，及时申请宅基地用地指标，于每年12月15日前报县里。

**（三）广泛宣传造势。**各村（社区）要采取有效方式和途径宣传有关农村建房的法律法规和政策规定，让每一个村组、每一位村民都了解宅基地申请条件、审批程序、工作时限和要求等相关政策。对规范农村建房的典型要大力宣传推介，对违法违规建房行为予以曝光，引导村民提高依法建房和理性建房的意识，杜绝违法乱占耕地建房行为。