常州市武进区农村宅基地管理办法

第一章 总 则

第一条【主要依据】 为加快推进宅基地制度改革成果转化运用，规范全区农村宅基地基础管理工作，强化农村集体依法行使所有权人的职责，保护农村村民合法权益，促进宅基地节约集约、合理有序利用，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国农村集体经济组织法》《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）和《中共江苏省委农村工作领导小组办公室 江苏省农业农村厅 江苏省自然资源厅关于加强和规范农村宅基地管理工作的通知》（苏农经〔2020〕11号）等法律法规和政策规定，结合我区实际，制定本办法。

第二条【适用范围】 农村宅基地的规划布局、用地管理、申请、审批、使用、流转、退出和监督管理等适用本办法。

第三条【基本概念】 本办法所称宅基地是指农村村民依法取得的用于建造住宅及其附属设施的农村集体建设用地，包括住宅、附属用房和庭院等建设占地。本办法中的农村村民是指本农村集体经济组织成员。本办法中的农户是指存在家庭关系的农村村民组成的户。

按照“三权分置”原则，农村宅基地权能分置为所有权、资格权和使用权三种形式。

宅基地所有权归属农村集体经济组织所有；本办法所称宅基地资格权，是指依法向农村集体经济组织申请使用宅基地的身份权利，宅基地资格权原则上由所属农村集体经济组织的成员享有；本办法所称宅基地使用权，是指根据本办法通过分配、继承、租赁、购买、置换等方式获取的，对宅基地占有、使用的权利。

第四条【基本要求】 宅基地管理坚持政府依法行政、集体民主管理、主体明确、权责清晰、机制健全、程序规范、监管严格，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。

第五条【分配原则】 宅基地分配应遵循集体决策、规划管控、从严分配、成员取得、一户一宅、面积限定的原则，促进宅基地合理布局和节约集约用地。

第六条【管理职责】 区农业农村局负责农村宅基地管理和改革有关工作，建立健全宅基地分配、使用、流转、违法用地查处等管理制度，完善宅基地用地标准，指导宅基地合理布局、闲置宅基地和农房盘活利用；建立宅基地统计调查制度，定期组织指导镇（街道）开展宅基地基础数据统计调查，向市自然资源和规划局武进分局提出农村村民建房新增建设用地需求；参与编制国土空间规划（村庄规划）；建立健全农村宅基地数据库，提高宅基地管理信息化水平。

市自然资源和规划局武进分局负责指导村庄规划编制和审查，统筹安排宅基地用地规模和布局，为农村村民住宅建设用地预留空间，满足合理的宅基地需求，依法办理农用地转用审批和规划审批等相关手续，对农村村民住宅建设需占用耕地的，通过储备补充耕地指标、实施土地整治补充耕地等多种途径统一落实占补平衡。

区住房和城乡建设局负责指导农房建筑风貌管控，因地制宜编制符合当地实际的农房设计图集供农户选择，指导属地做好农房建设质量和安全管理工作。

市不动产登记交易中心武进分中心负责组织开展确权登记发证。

镇人民政府（街道办事处）（以下简称镇<街道>）负责本辖区范围内农村宅基地的审核批准和具体管理工作。建立镇（街道）社会事务办公室<便民服务中心>、农村工作办公室、建设管理办公室及市自然资源和规划局相关中心所<服务站>等机构参与的农村宅基地联审联办机制，加强日常管理，优化审批流程，为农户提供优质高效的服务。指导村级组织完善宅基地民主管理制度，公开、公平、公正分配使用宅基地，规范宅基地有偿使用、自愿有偿退出、流转、租赁等程序，切实维护农户使用宅基地的合法权益。

镇（街道）社会事务办公室<便民服务中心>、农村工作办公室、建设管理办公室及市自然资源和规划局相关中心所<服务站>等机构按照职责分工，分别负责宅基地管理有关工作。

农村集体经济组织（村级股份经济合作社）按照宅基地所有权归属，代表集体行使所有权。鼓励和指导村集体遵照本集体经济组织章程相关要求，加强农村村民对宅基地的自我管理。建立村级宅基地协管员。

第二章 规划布局与用地管理

第七条【规划布局】 区、镇国土空间规划（村庄规划）应综合考虑当地土地资源条件、宅基地现状、农村人口变化趋势等因素，科学确定宅基地规模和布局，合理预留宅基地空间。现有规划不符合实际，造成农户合理建房用地矛盾突出的，应及时按照规定程序对规划进行调整。

第八条【用地计划】 区农业农村局应定期组织指导镇（街道）开展农户住宅用地需求统计调查，并向市自然资源和规划局武进分局提出农户住宅用地年度新增建设用地需求。

区农业农村局会同市自然资源和规划局武进分局以国土空间规划（村庄规划）安排为基本依据，在调查统计基础上，综合考虑农户住宅建设用地计划指标需求，原则上不低于全区当年新增建设用地计划指标的5%。实际执行过程中，当年保障不足的，在下一年度土地利用年度计划中优先安排。

第九条【计划分解】 根据规划情况和农村集体经济组织成员用地建房需求，区农业农村局会同市自然资源和规划局武进分局确定各镇（街道）宅基地用地指标数量，按照全区土地利用年度计划指标分解下达有关要求，将宅基地用地计划指标分解下达至镇（街道）。区农业农村局根据宅基地用地计划、农用地转用审批情况，指导镇（街道）按户审批宅基地。

第十条【规划管控】 依据镇村布局规划确定的“集聚提升类村庄”、“特色保护类村庄”、“城郊融合类村庄”、“搬迁撤并类村庄”和“其它一般村庄”五类村庄实施分类指导，制定差异化农村住房政策，支持农户改善住房条件，鼓励农村集聚发展。

规划“搬迁撤并类村庄”，原则上不得新建和改（扩）建住房，住房存在安全隐患的可申请统一安置；不能统一安置的，经属地镇人民政府（街道办事处）同意并批准后，农户可对存在安全隐患的住房自行维修加固或按规定申请在原址进行翻建。

规划“其它一般村庄”，原则上不得新建住房；住房存在安全隐患的，农户可申请统一安置，或在原宅基地范围内按规定翻建住房；对于原址翻建确有困难的，在不新增建设用地前提下，经属地镇人民政府（街道办事处）同意批准后可在原村落内利用存量宅基地翻建住房。

符合分户建房条件的农户，可申请在行政村辖区内的规划“集聚提升类村庄”、“城郊融合类村庄”和“特色保护类村庄”新建住房。规划“特色保护类村庄”，原则上应按照村庄规划、保护规划等确定的规划原则和保护要求进行住房建设，满足村庄风貌保护和特色塑造的需求。

在村庄规划的指导下，规划“集聚提升类村庄”、“城郊融合类村庄”，原则上允许满足建房条件或分户条件的农村集体经济组织成员申请新建住宅或利用已有宅基地自建住宅。

第三章 申请审批管理

第十一条【宅基地用地标准】 坚持“一户一宅、建新拆旧”原则，农户申请宅基地初次分配人均宅基地占地面积不超过30平方米，每户宅基地占地面积不得超过140平方米。农户申请新建、翻建、改（扩）建房屋时，宅基地面积标准要按照农户宅基地资格权数据库入库信息由镇（街道）进行审批。农户通过流转宅基地使用权或公开竞价集体宅基地指标后建房，农房建筑占地面积不得超过单户建筑占地面积上限标准。

第十二条【保障户有所居】 人均土地少、不能保障一户一宅的村庄，在充分尊重农村村民意愿的前提下，可以采取单元式住宅保障农户实现户有所居。不得非法强制农户搬迁和上楼居住。

城镇建设扩展边界内的村庄，原则上不再进行单宗分散的宅基地分配，鼓励采用多种形式在规划的集中建设区域内建设农村村民新居。

已撤村建居或享受拆迁安置保障的农村村民，不再为其分配宅基地。

第十三条【用地要求】 宅基地用地应当符合镇（街道）国土空间规划（村庄规划），优先利用原有宅基地、村内空闲地和未利用地，尽量少占耕地，不得占用永久基本农田。

第十四条【审批机制】 镇（街道）负责建立一个窗口对外受理、多部门内部联动运行的宅基地用地建房联审联办制度，方便农户办理宅基地申请审批事项。按照“谁受理、谁管理”的原则，由镇（街道）社会事务办公室<便民服务中心>负责宅基地申请审批具体工作事项的统一受理与送达。

第十五条【申请主体】 农户建设住宅需要使用宅基地的，以户为单位提出宅基地申请。统一规划建设的农民自建区可以自建区为基本单元，探索推行宅基地用地建房集中申请审批制度。

保障因婚妇女等特殊群体的宅基地合法权益，农村夫妻双方属于不同的农村集体经济组织的，应遵从农村妇女嫁入、男子入赘等风俗习惯，原则上向实际生活居住地的集体申请宅基地，但不得违反“一户一宅”规定在两个集体经济组织同时申请宅基地。

第十六条【申请条件】 坚持“一户一宅”，保障“户有所居”的原则，农户申请宅基地建房条件参照《武进区农村宅基地和建房数字化审批联审联办管理导则（试行）》相关规定执行。

第十七条【立户分户申请宅基地】 有关申请宅基地立户分户条件参照《常州市武进区农村宅基地农户资格权集成管理机制（试行）》相关规定执行。做好与户籍管理的衔接，但不得设立互为前置的申请条件。

第十八条【农户申请】 符合宅基地申请条件的农户，以户为单位向所在村民小组提出宅基地和建房（规划许可）书面申请，提交《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》以及申请书、承诺书和相应资格权人身份信息等要件。考虑不同群体的实际需求，探索线上、线下农户申请“双模式”。

第十九条【组级讨论公示】 村民小组收到农户申请后，应征求用地建房相邻权利人意见，综合评估并协调化解用地建房对相邻权利人基本出行、生产生活等影响因素无异议的提交村民小组会议讨论通过，并将申请理由、拟用地位置、占地面积、拟建房层数、高度和面积等情况在本小组范围内公示，公示时间不少于5个工作日。对公示无异议或异议不成立的报村集体经济组织审查。

第二十条【村级审查报批】 村级集体经济组织重点审查提交的材料是否真实有效、拟用地建房是否符合国土空间规划（村庄规划）、是否征求了用地建房相邻权利人意见等。农户宅基地申请经成员大会或成员代表会议讨论通过并在本集体范围内公示后，由村级集体经济组织审查盖章，报镇（街道）审批。村级集体经济组织需报送的资料包括：农户提交的申请材料、村民小组会议记录、村民小组张榜公示材料等。

第二十一条【窗口集中受理】 镇（街道）建立一个窗口对外受理、多部门联动运行的农村宅基地和建房联审联办制度，明确农村宅基地审批受理窗口，全面落实一次性告知、先收件后补充等要求，方便农民群众办事。申请材料不齐全或者不符合法定形式的，应当场一次性告知需要补正的全部内容；申请材料可以当场更正的，应当允许当场更正。

窗口收齐农村宅基地申请材料后，通过宅基地综合管理系统及时向同级农村工作办公室、市自然资源和规划局相关中心所<服务站>、建设管理办公室等机构下达审批任务。

第二十二条【部门联审联办】 在受理窗口下达审批任务后，镇（街道）农村工作办公室负责召集市自然资源和规划局相关中心所<服务站>、建设管理办公室联合开展现场批前勘查。

镇（街道）农村工作办公室具体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。

市自然资源和规划局相关中心所<服务站>具体负责审查用地建房是否符合国土空间规划（村庄规划）、用途管制等相关要求，其中涉及占用农用地转建设用地的，与农业农村等部门配合相关用地主体，按规定申报办理农用地转用手续等。

镇（街道）建设管理办公室具体负责审核农房建筑设计是否安全合理、农房外观风貌是否符合规定以及建筑工匠（施工单位）是否符合相应资质或施工合同是否规范等。

涉及镇（街道）其它机构的事项，由镇（街道）农村工作办公室负责及时征求意见。各机构根据提供资料和现场勘查结果，分别完成有效性审核并提出审批意见。

第二十三条【宅基地批准】 根据镇（街道）各机构联审结果，由镇（街道）负责人进行审批核准，对符合要求的签批《农村宅基地用地和建房（规划许可）审批表》，全面推行宅基地用地和建房审批一体化管理制度，经镇（街道）核准同意后，应当对审批情况进行批前公示，在公示无异议后，由镇（街道）社会事务办公室<便民服务中心>发放《农村宅基地和建房（规划许可）批准书》。从窗口受理用地建房申请到出具审核意见的办理时限原则上不超过20个工作日，具体时限由各镇（街道）结合实际自行承诺。经审核不符合批准条件要求的，作回退窗口处理，由窗口书面通知所在村，告知申请人并说明理由。

第二十四条【不予批准情形】 宅基地申请具有下列情况之一的，不予批准：

（一）不符合镇（街道）国土空间规划（村庄规划）；

（二）涉及占用农用地，未依法办理农用地转用审批手续，涉及林地的未依法办理使用林地许可手续；

（三）农户出卖、出租、赠与住宅，或者以其它形式流转宅基地使用权；

（四）原有宅基地及住宅被征收，已依法进行补偿安置；

（五）拟用地块权属有争议；

（六）法律、法规及政策文件规定不予批准的其他情形。

第二十五条【公布审批结果】 经镇（街道）批准后，农村宅基地和建房（规划许可）审批结果在申请人所在集体经济组织范围内公布。

第二十六条【建设要求】 农户应在批准的宅基地位置、面积和四至范围内，按照《农村宅基地和建房（规划许可）批准书》标准建设住宅，在建设施工现场显著位置明示建设主体、宅基地及建设有关信息。严格用地建房双控标准，农房建设应当符合经依法批准的国土空间规划（村庄规划），涉及人、户宅基地分配保障标准参照《武进区农村宅基地农户资格权集成管理机制（试行）》相关规定执行，且农房建筑正射投影不得超出宅基地用地红线。

第二十七条【建筑风貌管控】 建立全区农村住宅户型设计指导性设计图集，利用宅基地建设住宅的，应按照区提供的农房建设通用设计图集选择使用，建筑风貌应当与自然环境相协调，体现乡土、自然、有机、多样的水墨江南乡村特色风貌。

第二十八条【开工查验】 经批准用地建房的农户，应当在开工前向镇（街道）申请划定宅基地用地范围，镇（街道）在收到申请10个工作日内，按照查验职责分工，由镇（街道）农村工作办公室会同自然资源和规划、建设等机构到现场进行建筑放样和实地丈量，确定建房位置四至和边界，明确建设期限，并填写开工查验表。所在村集体经济组织应派员参加开工查验。

第二十九条【建设巡查】 各镇（街道）应当加强对宅基地批后建房的过程巡查管理，组织相关职能机构联动开展建房砌基、结顶前的建设现场巡查，检查房屋建设是否存在超大、超高、超层、擅自改变建筑结构或风貌、擅自开发利用地下空间等情况，对违法建筑及时发现、及时制止，及时督促整改。

第三十条【竣工验收】 住宅建设完成后，申请人应向镇（街道）提出竣工验收申请。由镇（街道）农村工作办公室及时会同有关机构到实地进行验收，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宅。符合要求的由镇（街道）出具农村宅基地和建房（规划许可）验收意见，参加验收单位分别签署竣工验收意见。村级集体经济组织应积极发挥主体作用，派员到场参与宅基地批放和住宅建设竣工验收。宅基地和建房审批具体操作管理流程参照《武进区农村宅基地和建房数字化审批联审联办管理导则（试行）》《武进区农户跨集体使用宅基地建房管理工作导则（试行）》（武宅办〔2023〕5号）相关规定执行。

第三十一条【确权登记颁证】 对依法取得宅基地并通过建房竣工验收的住宅，申请人可依法向市不动产登记交易中心武进分中心申请房地一体的不动产统一登记。农村住房房地一体不动产确权登记管理参照《武进区农房确权审批与不动产登记线上集成联动管理操作办法（试行）》（武自然资规发〔2024〕96号）相关规定执行。

第三十二条【档案管理】 各镇（街道）要建立宅基地用地建房审批台账管理制度，按照全流程管理和档案管理要求，将宅基地用地建房申请、审批和竣工验收纳入镇（街道）行政审批一体化管理。在完成宅基地和建房（规划许可）竣工验收1个月内，镇（街道）农村工作办公室完成宅基地档案材料完善确认工作，镇（街道）社会事务办公室<便民服务中心>将经完善确认的宅基地档案材料按照《常州市武进区农村宅基地档案管理办法》（武地办发〔2023〕77号）相关要求进行规范整理，并于第二年5月底前向镇（街道）档案管理机构移交。镇（街道）档案管理机构应认真做好宅基地档案安全保管、利用服务和向区档案馆移交等工作。

第四章 宅基地使用

第三十三条【宅基地权益】 农村村民可按统一规划管控要求在宅基地上建造住宅及其附属设施，进行绿化，发展庭院经济，以及从事其他便利生产生活的活动，但不得违反有关法律政策规定，不得损害国家、集体和其他村民利益。

第三十四条【有偿使用和有偿退出】 涉及宅基地有偿使用和有偿退出相关事项按照附件1、附件2相关规定执行。宅基地有偿使用费纳入农村集体资产统一管理，收取、使用情况纳入农村集体经济组织财务公开内容，接受农村集体经济组织成员监督，严禁私自截留、侵占、挪用。

第三十五条【盘活利用】 在自愿前提下，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农房，但不得改变宅基地集体所有权性质，不得损害农村集体经济组织成员的宅基地和农房合法权益。利用闲置宅基地及农房开展经营性活动的，应当符合环保、消防、安全、卫生等有关法律政策要求，并经过村级集体经济组织同意。

第三十六条【使用权流转】 宅基地使用权可以通过出租、转让、赠与、互换等方式进行流转。

鼓励农村集体经济组织及农户采取出租、入股、合作等多种方式盘活利用闲置宅基地和闲置农房。

禁止违背农民意愿强制流转宅基地和住宅。

第三十七条【出租】 宅基地及其地上农房出租的，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20年，超过期限规定部分无效。合同到期后，双方可以另行约定。

出租人应将宅基地及其地上农房出租情况及时向所在的农村集体经济组织备案。宅基地及其地上住宅出租后开展经营性活动的，应符合本办法第三十五条规定。

第三十八条【转让、赠与】 经本集体经济组织同意及镇（街道）审核后，农户可以在本集体经济组织内部转让、赠与其依法取得的宅基地使用权（以户为单位），受让人或受赠与人应当符合宅基地申请条件。

宅基地使用权转让或赠与的，附着于该宅基地的农房及其附属设施须一并转让或赠与。

转让合同生效后，双方当事人应及时申请办理宅基地使用权及其地上农房所有权的转移登记手续。

第三十九条【纠纷处理】 农户之间、农户与村集体经济组织之间等产生的相关宅基地使用权权属纠纷，由当事人协商解决；因宅基地使用产生的侵权纠纷、合同纠纷等民事纠纷，由当事人协商解决。以上纠纷协商不成的，可通过调解、诉讼等方式解决。

第四十条【禁止非法买卖宅基地】 禁止非法买卖或者变相买卖宅基地，严禁借流转之名违法违规圈占、买卖宅基地。

禁止城镇居民到农村购买宅基地，禁止为城镇居民在农村购买和违法建造的住宅发放不动产登记证书，禁止下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会所。

第四十一条【宅基地收回】 对于下列情形，村级组织收回原宅基地，并报镇（街道）备案：

（一）农村集体经济组织成员经批准易地新建住宅或集中上楼居住的;

（二）农户消亡且宅基地上住宅无人继承的；

（三）被继承的住宅坍塌、拆除或者被鉴定为D级危房无法正常使用的；

（四）宅基地批准后2年内未开工建设的，因特殊情况经镇（街道）同意延期建设的除外；

（五）法律、法规和省市区规定的其他情形。

第五章 监督管理

第四十二条【规范管理】 按照“谁审批、谁管理”原则，建立宅基地申请、审批、使用全程监管制度。各镇（街道）应加强对宅基地批前批后建房过程的监管，严格落实宅基地批前勘查、开工查验、建设巡查和竣工验收“四到场”制度。引导农户与合法持证的农村建筑工匠或具有资质的建设单位签订施工合同，加强农房建设质量、施工安全和施工队伍管理。

第四十三条【信息化建设】 建立统一的宅基地信息化管理清单，依托区农村宅基地综合管理系统，推行宅基地一张图、资格权和使用权基础信息、审批办理和违法执法管理动态化，实现人、地、房管理全覆盖，实行宅基地全要素信息化管理，宅基地资格权库管理参照《武进区农村宅基地农户资格权集成管理机制（试行）》有关规定执行，实行全区宅基地审批办理政务电子化管理。探索建立宅基地协管、监管、违法全链条巡查执法信息实时推送等信息化监管机制。

第四十四条【数据维护】 镇（街道）农村工作办公室牵头负责宅基地增减信息、使用权要素信息统计汇总和系统录入工作，负责完成宅基地资格权数据库定期调整和动态管理工作。

第四十五条【宅基地执法管理】 严格落实《各镇、开发区集中行使农村村民非法占用土地建住宅行政处罚权试点工作方案》的通知（武政发〔2022〕123号）有关要求，坚持源头遏制、消除违法隐患的执法优先原则，根据《中华人民共和国城乡规划法》第六十五条、《中华人民共和国土地管理法》第七十八条、《常州市违法建设治理办法》（2019年常州市政府令第9号）等规定，对本农村集体经济组织成员和非成员采取欺骗手段或非法占用土地建住宅（住宅配套附属设施）的，镇（街道）行使非法占用土地建住宅的行政处罚权。对正在实施违法建设的，责令停止建设、限期改正，逾期不改正的，可以拆除，及时终止违法行为，并责令退还非法占用的土地；对已形成非法占地建成住宅严重后果的，责令限期自行拆除非法占用土地上的构筑物并退还非法占用的土地，逾期不拆的，依法申请法院强制拆除，并恢复非法占用的土地原状。

各镇（街道）要依法组织开展农村用地建房动态巡查，加强日常监管和过程管理，及时发现和处置涉及宅基地各类违法违规行为。明确镇（街道）综合行政执法和安全生产监督管理办公室负责宅基地违法执法管理工作，依法组织开展农村宅基地违法执法管理，负责宅基地违法巡查任务的受理分配、动态巡查、执法查处、违法整改和执法档案管理工作。

第四十六条【村级协管员制度】 有效依托网格化管理载体，发挥村级网格员资源优势，建立村级宅基地协管员制度，负责开展任务巡查、日常巡查和举报巡查，及时收集掌握农民宅基地使用、农房建设施工等状况，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、早处理。

第四十七条【限期整改】 对非法占用土地建住宅，依法应当限期拆除但当事人拒不履行拆除决定的，可根据本办法第四十五条有关法律法规规定执行强制拆除。对存在未批先建、骗取批准、违建超占、建新后应拆旧不拆旧等违法违规行为纳入社会征信管理范畴，将相关失信行为记入其个人信用记录，并依法依规予以惩戒和查处。

第四十八条【问责追责机制】 有关单位相关工作人员在农村宅基地管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予政务处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第四十九条【解释与调整】 本办法由区农业农村局、市自然资源和规划局武进分局、区住房和城乡建设局负责解释，并根据宅基地管理工作需要，结合本区实际情况，适时调整有关内容。

第五十条【生效日期】 本办法自发布之日起施行。

附件：1. 武进区农村宅基地农户资格权集成管理机制

2. 武进区农村宅基地有偿使用、有偿退出管理机制

3. 武进区农村宅基地和建房数字化审批联审联办管

理导则

附件1

武进区农村宅基地农户资格权集成管理机制

第一章 总则

第一条【管理依据】 为深化宅基地制度改革，进一步规范农户宅基地资格权管理，丰富完善宅基地资格权“认定、管理、运用、保障”有效实现形式，积极构建宅基地资格权一次认定、相对固定、长期稳定、动态调整“三定一动”集成管理机制，切实保障农村集体经济组织及其成员的合法权益。结合我区实际，制定本机制。

第二章 概念定义

第二条【家庭户】 家庭户是指形成婚姻、父母与子女、直系代际等家庭户籍关系的人员组合体。

第三条【农村集体经济组织成员】 本办法所称的农村集体经济组织成员是指户籍在或者曾经在农村集体经济组织并与农村集体经济组织形成稳定的权利义务关系，以农村集体经济组织成员集体所有的土地等财产为基本生活保障的居民。权利义务主要体现在“成员以家庭户为单位长期在本集体经济组织履行相应土地承包经营、集体经济发展、农村公共社会事业建设”等方面。

第四条【农户】 农户是指存在家庭关系的农村村民组成的户。（以下简称“农户”）。

第五条【农户宅基地资格权】 本管理机制所称的农户宅基地资格权是指农户依法享有使用宅基地（或货币、实物安置）保障住有所居和分享宅基地相关权益的资格。

第三章 宅基地资格权认定

第六条【认定口径】 农村集体经济组织成员（农村村民）具备宅基地资格。农户宅基地资格权是农户户内成员实现宅基地权益的具体保障形式。

第七条【排除对象】 主要包括不具备宅基地资格的人员和家庭户。

1. 不具备宅基地资格的人员：

（一）在编及离退休公务员（含参照公务员管理）和全民事业单位编制人员；

（二）纳编（在岗、离退休）大集体企业和国营企业属性职工；

（三）现役和退役、离退休军官，政府安置的士兵以及12年以上（含12年）现役、退役士兵；

（四）自然死亡或依法宣告死亡的人员；

（五）由外地转入的空挂户、挂靠户人员；

（六）已经享受其它村集体经济组织宅基地（含货币、实物安置）保障的人员；

（七）按照法律法规有关规定，通过继承、转让及其它方式合理获得房屋而占用宅基地的非本集体经济组织成员；

（八）已享受住房拆迁安置（含货币安置、实物安置）的本集体经济组织成员，不得在本集体经济组织或其它集体经济组织再次分配宅基地；

（九）父母双方在其子女出生前已不符合经济组织成员身份或已取消成员资格，其未成年子女不符合本集体经济组织成员认定条件。

（十）按照成员身份不能多地重复认定和原始取得的原则，因离婚重组的家庭，户内再婚一方及其随带未成年子女（与该户已形成共同户籍关系）在再婚前属其它经济组织成员的，不具备本集体经济组织成员资格认定条件，不享受本集体经济组织宅基地资格权；

2. 不具备农户宅基地资格权的家庭户：

（一）户籍关系迁（转）入组织的其它集体经济组织成员户、空挂户、挂靠户；

（二）按规定整户已自愿退出宅基地资格权的本集体经济组织成员户；

（三）在本集体经济组织所在组（村）域内拥有房屋所有权的非成员户。

第八条【资格权分户】 符合农户宅基地资格权分户的情形：

（一）本集体经济组织农户户内非独生子女成员达到法定结婚年龄或者已经结婚成家、需要分开独立居住而形成新的家庭户；

（二）因夫妻离婚，一方系非独生子女，且在存续婚姻关系期间的居住地农村集体经济组织属非成员，但属婚前居住地集体经济组织成员，回婚前居住地集体经济组织生产生活而新形成的家庭户。

（三）因夫妻离婚，双方系存续婚姻关系期间属居住地农村集体经济组织成员，户内成员和房地一体不动产权利人仅为夫妻双方，经法院离婚判决对房产判决或经双方协商同意，且经不动产登记机构鉴定原户内房地权属可进行分割析产的，一方可单独进行宅基地资格权分户形成新的家庭户。

除符合上述宅基地资格权分户条件外，下列情形严禁成员户分户：

（一）严禁违背婚姻、父母与子女直系代际等基本家庭传统伦理，将家庭户内本集体经济组织成员按人数多少进行宅基地资格权分户；

（二）严禁将具有赡养义务的独生子女成员与其父母成员单独分户；

（三）严禁以占有多宅现状为理由对家庭户内成员进行宅基地资格权违规分户。

（四）严禁以离婚双方房产判决或双方协议房产归一方所有为由进行宅基地资格权分户。对户内房产归一方所有的情形，视另一方已放弃宅基地资格权，按宅基地资格权丧失处理，不符合宅基地分户条件。

（五）对因夫妻双方离婚，经不动产登记交易机构鉴定，户内房地一体不动产现状不具备分割析产条件的，在无法通过协议、有偿使用或补偿、拆旧建新、拆迁安置等方式解决户内共享宅基地前提下，一方宅基地资格权不得分户，双方均拥有居住权，离婚一方为户主，离婚另一方与户主关系暂时调整为非亲属。

上述未尽之情形由本集体经济组织对照农户宅基地资格权认定管理规定，依法履行民主决策程序后确定。

第四章 宅基地资格权保障

第九条【保障模式】 完善农户宅基地资格权“留、聚、转”多元化保障模式，可通过留在农村分配宅基地建房、转移城镇安置（货币、实物）等方式，实现农户“一户一宅”、“户有所居”保障目标。

第十条【宅基地分配】 根据《江苏省土地管理条例》规定，结合全区实际，按“人、户”双控原则制定农户宅基地分配标准，人均原始取得宅基地占地面积不超过30平方米，户宅基地占地面积不超过140平方米，且建筑占地面积按建筑物垂直投影面积计算。

（一）各镇、村结合本域宅基地规划利用实际，可细化完善宅基地面积保障标准，但不得超过区定标准。

（二）一户一宅的农户申请房屋翻建、扩建、易地新建的，按“一户一宅”和宅基地保障标准规定申请宅基地；对旧宅翻建的，按“人户双控”宅基地保障标准申请宅基地；

（三）对一户多宅成员户申请旧宅翻建的，多宅部分拆除后所占用宅基地归还集体经济组织，保留一处旧宅申请翻建。使用宅基地面积按保障标准执行。

成员户不再分配或增减宅基地的情形：

（一）本集体经济经济组织已经依法撤村建居的；

（二）在其它农村集体经济组织已经享受宅基地保障或享受住房拆迁安置货币或房票的；

（三）在本集体经济组织内原宅基地已转让或地上建筑物已转卖、赠予的；

（四）已办理房地一体不动产证，在权属按户固化期间无农房翻建需求的；

第十一条【特殊群体保障】

（一）享受政府移民安置保障对象。享受国家农村移民或渔民上岸安置保障“住有所居”政策，依法迁居到本村组，且在本集体经济组织内生产生活，并形成权利和义务关系的家庭户；

（二）成员未成年子女。对于集体经济组织成员未成年子女（含新生儿），简化成员身份认定民主决策和会议程序，按照成员身份唯一性原则，仅需提供相关有效凭证后自然取得本集体经济组织成员身份，共享户内宅基地资格权。

（三）因婚妇女。遵循“农村集体经济组织成员身份不变，宅基地资格权不变、使用权不失”的原则，实行妇女婚前、婚后户内成员资格稳定管理，杜绝妇女因婚“两头空”“两头占”。充分利用市场或经济手段保障离婚妇女住有所居，对离婚后确已不具备共同居住生活条件的妇女，实行原户内其宅基地使用权退出或协议补偿机制，切实维护妇女宅基地合法权益。

上述未尽之情形按照本集体经济组织成员资格界定标准，依法履行民主决策程序后确定。

第十二条【资格权退出、保留、激活】 为有效盘活利用闲置宅基地，促进农村土地节约集约利用，适度畅通农户宅基地资格权退出、保留、激活通道，探索“权（资格权）、地（宅基地使用权）、房（商品房）”三票互换机制，实现宅基地所有权、资格权、使用权“三权”要素互动目标。

（一）资格权退出。宅基地资格权退出是指农户宅基地资格权永久性退出集体经济组织。且该户在本集体经济组织内所属房地权益需一并退出处置，本集体经济组织需对该户进行补偿，农户宅基地资格权永久性退出后，该户在本集体经济组织的资格权丧失。

（二）资格权保留。对未原始分配宅基地或原旧宅拆迁或宅基地（农房）流转村集体经营或资格权分户，且成员户在一定时期内没有农村住房居住、住房安置、申请宅基地建房等需求，可申请农户宅基地资格权定期保留，保留周期不低于10年。该户在资格权保留期间，通过获得相应补偿，暂停行使宅基地使用权。若资格权定期保留到期后，仍无申请使用宅基地（住房安置）需求，可续签资格权定期保留协议，延长资格权保留期限。

（三）资格权激活。对农户宅基地资格权定期保留协议约定时间到期的，协议双方可结合实际激活宅基地资格权或继续保留或永久性退出，若需要资格权激活的，本集体经济组织应无偿予以保障宅基地使用权。若需要继续保留的，应履行定期保留续签手续。根据农户意愿和自主选择，允许农户在资格权保留期间，可直接将“地票”转换“房票”，选择宅基地资格权永久性退出。

1. 申请条件。对符合非唯一住所条件拟退出、定期保留的成员户，可按照自愿原则向本集体经济组织提出宅基地资格权退出、保留、激活书面申请，严格履行退出、保留、激活手续，结合实际填写《武进区农户宅基地资格权自愿有偿退出审批表》《武进区农户宅基地资格权自愿有偿定期保留审批表》。不得将成员户已进城落户作为宅基地退出的前置条件。

2. 补偿方式。对成员户退出宅基地资格权的补偿标准，可参照区低效用地整治补偿标准执行；也可探索“房票”制度，该户持发放的“房票”购买政府指定商品房，享受购房款抵扣和购房贷款等优惠政策，也可将“房票”价值折股后享受年度分红。对成员户宅基地资格权定期保留的补偿标准，宅基地（农房）流转集体经营的可按流转价格补偿；也可参照历史上形成的村庄建成区宅基地超户上限面积有偿使用区定标准执行；也可在区指导价格基础上，各集体经济组织细化完善相应补偿标准。补偿兑换结算方式由各集体经济组织统一制定操作管理实施细则。

3. 审批程序。实施农户宅基地资格权退出、保留与激活等行为，农户与本集体经济组织签订相关协议，并按规定履行相关审批程序，本集体经济组织需按照民主决策要求履行成员代表会议决议、公示、审核确认程序，不动产登记交易机构结合实际履行相关退出不动产权属注销、备注等程序。

第十三条【资格权跨集体流动】 加强和规范组村镇三级农村集体经济组织构架体系建设，强化制度创新赋能，创新保障性与市场化相结合的农户宅基地资格权实现路径，建立完善“人随地走、权随地转、利随权享”宅基地资格权保障管理机制。

（一）资格权同级互动。在不突破镇域范围前提下，遵循组村镇农村集体三级所有底线，允许宅基地通过本镇村域、本村组域同级集体经济组织之间开展宅基地使用权（农房所有权）流转、互换、选位竞价，实现宅基地资格权在同级集体组织内自由流动。

（二）资格权层级上升。加强区域土地资源统筹配置和节约集约利用，可根据国家重大项目发展和区域经济、交通一体化建设需要，采取经济补偿或以土地换保障等方式，将所属村组的土地转为村或镇集体所有，探索创新宅基地所有权主体层级上升和农户宅基地资格权层级调整机制，破解跨集体用地建房制度瓶颈，促进镇域土地资源要素统筹利用和自由流动。

第五章 宅基地资格权管理

第十四条【管理制度】 实行宅基地资格权一次认定、相对固定、长期稳定、动态调整“三定一动”长效管理机制，实行占用宅基地的农户与非农户信息一体化管理。

第十五条【管理职责】 本集体经济组织负责宅基地资格权对象认定、户内成员关系调整、成员增减和成员资格权丧失、资格权立户、分户（含合户，下同）、销户、资格权退出、保留、激活等审核管理工作；镇（街道）负责成员宅基地资格权认定、丧失和分户销户审定确认管理、矛盾调处工作，同时负责宅基地资格权同层级集体流动、跨组跨村上升等可行性审定管理、监督、矛盾调处工作，负责宅基地资格权数据库信息调整。区农业农村局负责宅基地资格权认定管理有关政策支持、业务指导及矛盾信访调处工作。

第十六条【数据库管理】 建立全区宅基地资格权数据库，形成村、镇、区宅基地资格权层级管理数据台账，实行宅基地资格权信息大数据精细化管理。

第十七条【定期调整】 对于新增成员资格的认定和原成员资格的丧失，应按照本集体经济组织章程相关规定，由经济组织成员代表会议依法予以认定。在农户无申请宅基地建房、不动产权属登记现实需求情况下，原则上农户宅基地资格权实行定期调整，本集体经济组织按照依法、民主、自治的原则每五年定期调整一次，调整周期与村股份经济合作社换届保持一致。

第十八条【动态管理】 因农户申请宅基地建房、不动产权属登记现实需求，农户宅基地资格权数据库实行动态管理，各镇（街道）农村工作办公室负责本域宅基地资格权认定的基础数据系统录入、日常维护及动态调整工作。

对因办理宅基地建房审批、宅基地使用权流转、不动产登记事项涉及农户户内成员信息调整的，需严格按规定流程履行调整程序，对宅基地资格权数据库农户户内成员自然减少、成员关系调整，由农户向本村集体经济组织申请并提交户内成员关系调整承诺书，经村集体经济组织审核同意后报所在镇（街道）农村工作办公室审定备案，统一由农村工作办公室安排专人完成资格权数库据信息调整。对符合不动产权属登记条件且已入库管理的非成员户，涉及其户内房屋权利人信息调整的，可参考上述相关流程执行。

（一）户内人员关系调整。对农户宅基地（房屋）不动产权属变更涉及户内人员关系调整或分户的，村、镇严格按照宅基地资格权人、户变更相关程序执行并完成系统数据调整工作，镇（街道）农村工作办公室负责将相关调整文书资料导入系统，作为权属变更办理依据。对农户不动产权属变更需求与数据库信息不符的不予办理。对非成员户原合法取得宅基地使用权及房屋所有权的，根据《常州市农村不动产登记历史遗留问题的处理意见》（常自然资规发〔2020〕182号）通知要求，经组、村、镇（街道）“三级确认”后，可按规定申请确权登记。对非农户权属登记的，涉及户内权利人信息调整以该户房屋相关权利人有效承诺书或权利人合法凭证为依据，参照农户户内人员信息变更调整程序执行。对数据库内无“人、户”信息或与库内信息不符的不予办理，对未提供该户房屋相关权利人有效承诺书或权利人合法凭证的不予办理。对已经按户登记的宅基地使用权及房屋所有权的，因转让、赠与、互换、分户等符合流转条件的，应经组、村、镇（街道）三级审批后办理不动产权属转移登记。凡涉及户内成员关系调整和三级审批事项统一纳入“武进区农村宅基地综合管理信息系统”管理，通过线上填报《宅基地使用权受让审核表》履行相关审批程序。

（二）新增户内成员调整。在非全区统一调整数据库时段内拟新增资格权成员的，仅适用于宅基地建房审批或不动产登记等特殊需求，且须严格执行区统一规范的股东资格权界定程序并符合宅基地资格权保障规定，经严格界定确符合条件的可参照资格权数据库内成员信息调整相关流程执行。

（三）分户管理。对已纳入宅基地资格权数据库户内成员分户或若干户合户的，由原农户向本村集体经济组织申请，并由分户后形成的农户共同提供分户承诺书，经村集体经济组织审核同意后报所在镇（街道）农村工作办公室审核、镇分管领导签字审定后进行线上备案，统一由镇级农村工作办公室完成分户信息调整。

第六章 宅基地资格权成果运用

第十九条【基础数据调查】 以宅基地资格权库“人、户”信息为依据，规范开展全域宅基地基础信息调查和数据变更，实现“人、户、地、房、权”数据交叉验证和要素匹配，精准建立全域宅基地“一户一档”数据台账。

第二十条【宅基地审批】 以宅基地资格权数据库成果作为宅基地和建房申请主体信息有效依据，建立宅基地资格权管理与宅基地审批管理功能应用模块的数据互联共享机制，运用智能化数字技术完成农村宅基地和建房申请、审批、批准及建房竣工验收等环节建房户信息同口径采集和填报工作，为实现宅基地线上审批规范化、精准化管理提供基础支撑。

第二十一条【有偿使用】 利用宅基地资格权数据成果，根据宅基地使用不同对象，对农户、非成员户实行按户分类开展宅基地有偿使用差异化管理。

第二十二条【金融服务】 将农户宅基地资格权数据成果运用于农村金融服务征信管理体系建设，创新完善农民建房按揭贷、装修贷农村金融服务机制，防范金融风险、助力农房更新。

第二十三条【不动产登记】 资格权数据库成果作为农村宅基地和农房房地一体不动产首次确权登记和“人、户、地、房、权”匹配依据。同时，资格权成果为农户宅基地（农房）权属转移登记提供依据。

第七章 附则

第二十四条【解释权限】 本机制由区农业农村局会同相关部门解释。

第二十五条【执行时间】 本办法自发布之日起施行。

附件：1-1. 农户宅基地分户承诺书

1-2. 宅基地资格权户内成员关系调整承诺书

1-3. 武进区农户宅基地资格权自愿有偿退出审批表

1-4. 武进区农户宅基地资格权自愿有偿定期保留审

批表

附件1-1

农户宅基地分户承诺书

村（社区）股份经济合作社：

按照上级有关分户政策有关规定，经我家庭成员共同商量，一致同意自愿进行宅基地分户，其中：

户1 为户主（成员： ）；

户2 为户主（成员： ）；

……

并由分户后各户主对分户结果签字确认承诺。

户主1签字： 户主2签字：

承诺时间： 年 月 日

村（社区）股份经济合作社意见（盖章）：

时间： 年 月 日

镇（街道）分管领导审核意见（盖章）：

时间： 年 月 日

附件1-2

宅基地资格权户内成员关系调整承诺书

村（社区）股份经济合作社：

我户原户主 xxx 因 （填写原因），不能正常履行户主职责，现经我户内全体资格成员推荐，一致同意 xxx

为本户户主，若发生相关问题与村组无关，特此承诺！

户内资格成员签字：

承诺时间： 年 月 日

附件1-3

武进区农户宅基地资格权自愿有偿退出审批表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **拟退出宅基地资格权农户成员信息** | **姓名** | | **性别** | | **成员关系** | | **身份证号码** | |
|  | |  | | 户主 | |  | |
|  | |  | | 妻子 | |  | |
|  | |  | | 儿子 | |  | |
|  | |  | | 儿媳 | |  | |
|  | |  | | 孙女 | |  | |
|  | |  | | **...** | |  | |
| 所属集体经济组织 | | | |  | | | |
| 农户宅基地坐落 | | | |  | | | |
| **农户申请资格权退出理由** | | | | |  | | | |
| **农户宅基地资格权退出补偿** | | 实施补偿主体 | | | |  | | |
| □一次性货币补偿 □房票补偿(实体商品房或折股分红) | | | | | | |
| 补偿金额： 元 | | | | 置换实体商品房 | | 抵扣房价： 元 |
| 选择房票折股分红 | | 年度分红： 元（比例） |
| **农户宅基地资格权退出确认审批意见** | | **农户意见** | | **成员承诺：**同意永久性退出宅基地资格权，并承诺配合做好相关旧宅腾退、不动产权属注销等工作，若违反承诺，承担一切法律责任和相关后果。 | | | | |
| **户内全体成员签字确认：**  **时间： 年 月 日** | | | | |
| **本集体经济组织讨论意见** | | 根据《武进区农村宅基地农户资格权集成管理机制》有关农户宅基地资格权退出规定，经本集体经济组织代表会议决议，同意xxx户自愿有偿退出宅基地资格权。  **时间： 年 月 日** | | | | |
| **镇（街道）农村工作办公室审核意见** | | 同意  **时间： 年 月 日** | | | | |
| **镇人民政府（街道办事处）审定意见** | | 同意  **时间： 年 月 日** | | | | |
| **注：农户宅基地资格权退出自镇人民政府审定之日起生效。** | | | | | | | | |
| **附件** | | 1.补偿协议（房票或补偿费支付凭证）  2.原不动产证注销证明 | | | | | | |

附件1-4

武进区农户宅基地资格权自愿有偿定期保留审批表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **所在村集体经济组织** | | | | |  | | | | |
| **农户信息** | **姓名** | | **性别** | | **成员关系** | **宅基地坐落** | | **身份证号码** | |
|  | |  | |  |  | |  | |
|  | |  | |  |  | |  | |
| **.....** | |  | | **...** |  | |  | |
| **宅基地坐落** | | | | （无宅基地不填） | | | | |
| **宅基地使用权现状** | | | | | □未原始取得宅基地 □拆迁未安置  □宅基地流转集体 □紧房户分户未申请宅基地 | | | | |
| **申请定期保留理由** | | | | | 暂无住房居住保障需求 | | | | |
| **保留方式** | | | | | 地票+补偿 | | **补偿金额（元）** | |  |
| **保留时限** | | **10年** |
| **激活方式** | | | | | 使用地票 | | **地票启用时间** | |  |
| **宅基地**  **资格权**  **定期保留** | | **农户**  **意见** | | **成员承诺：**同意定期保留宅基地资格权，若违反承诺，承担相关后果和一切法律责任。 | | | | | |
| **户内全体成员签字确认：**  时间： 年 月 日 | | | | | |
| **本集体经济组织意见** | | 根据《常州市武进区农村宅基地农户资格权集成管理机制（试行）》有关规定，经本集体经济组织代表会议决议，同意xxx户自愿有偿定期保留宅基地资格权。  负责人签字：  时间： 年 月 日 | | | | | |
| **镇（街道）农村工作办公室审核意见** | | 同意  负责人签字：  时间： 年 月 日 | | | | | |
| **镇人民政府（街道办事处）意见** | | 同意  领导签字：  时间： 年 月 日 | | | | | |
| **附件** | | **1.补偿协议（补偿费支付凭证）2.紧房户分户凭证、无房户凭证、拆迁未安置证明3.闲置宅基地（农房）流转协议** | | | | | | | |

附件2

武进区农村宅基地有偿使用、有偿退出管理机制

为进一步规范全区农村宅基地管理，优化农村土地资源要素配置，盘活利用农村闲置宅基地和促进土地节约集约利用，保障农村集体经济组织和成员利益，结合我区实际，制定本管理机制。

一、适用范围

1. 有偿使用范围：主要包括城镇规划区内和符合村庄规划的保留村庄、非保留村庄及异地新建农民住房自建区范围内的宅基地。

2. 有偿退出范围：符合村庄规划内的保留村庄、非保留村庄及异地新建农民住房自建区范围内的宅基地。

二、有偿使用

推行农村宅基地有偿使用，是在保证公平的基础上，促进农村集体土地节约集约利用和规范集体资产使用管理的主要手段，也是确保农村集体资产保值增值的重要途径。

（一）具有下列情形之一的宅基地应列入有偿使用范围：

1. 本集体经济组织农户因历史原因形成超标占用宅基地的，扣除保障面积外的宅基地超占面积部分列入有偿使用范围；

2. 本集体经济组织非成员户（含按人继承登记）通过继承房屋占用的宅基地，按宅基地占地面积列入有偿使用范围；

3. 本集体经济组织非成员户因历史原因以其他方式占用的宅基地，按建筑占地面积列入有偿使用范围;

4. 在村庄规划范围内（规划保留村庄集中重建或异地集中新建)集中建房超面积使用宅基地的，均列入有偿使用范围。

（二）有偿使用标准

历史上形成的村庄建成区宅基地：

1. 本集体经济组织农户超面积使用的宅基地，不超过保障面积标准上限的按10元/平方米·年收费；超出保障面积标准上限的，超出部分按20元/平方米·年收费；

2. 本集体经济组织非成员户（含按人继承登记）通过继承在农村占用的宅基地按20元/平方米·年收费；

3. 本集体经济组织非成员户因历史原因以其他方式占有和使用宅基地且予以确权登记的，有偿使用费按本镇上年度集体经营性建设用地（工业用地）入市交易平均价格一次性收取；

城镇规划区外的宅基地，按以上标准施行，城镇规划区内的宅基地在以上标准基础上上浮不得低于30%。

规划新建农民自建区宅基地（村庄规划重建/扩建或异地新建）：

1. 农户按规划在异地新建自建区建农房超面积使用的宅基地，实行分段累计收费：①超用20平方米以下（含20）的，1000元/平方米；②超用20-40平方米（含40）的，1500元/平方米；③超用40-60平方米（含60）的，2000元/平方米；④超用60平方米以上的，3000元/平方米。非成员户不具备异地新建自建区宅基地保障和有偿使用资格；

2. 农户在规划保留村庄集中重建（扩建）农房的，按规定超面积有偿使用价格按异地新建有偿使用同类价格八折收费；

3. 根据法律法规已按照宅基地历史遗留问题处理且予以宅基地确权登记的非成员户，鼓励其退出原宅基地，可实行实物安置（或货币安置）；若确有基本居住保障需求且影响整村农房集中提升的，仅限在规划保留村庄范围内参与农房集中翻建提升，宅基地面积按照“面积限定+有偿使用”规定实施；

4. 超面积使用宅基地的有偿使用价格不得低于区规定的标准。建立宅基地有偿使用价格标准动态调整机制，由区相关职能部门及时更新公布。

（三）其他情形及规定

1. 因规划原因，新分配宅基地面积超过30平方米/人标准，超出面积可参照本机制有偿使用标准中历史上形成的村庄建成区宅基地第一类收费规定执行；

2. 同时有多户对区位优、配套全的同宗宅基地提出申请的，可采取因素法优选分配，其中以竞价方式形成的价款纳入有偿使用费管理；

3. 对历史上以配套设施等名义一次性收取超面积费用的，可酌情减免收取。

（四）收费主体和方式

宅基地有偿使用费的收费主体为村集体经济组织或镇集体经济组织，除镇统一建设的集中居住区外，其余由村集体经济组织与宅基地使用权人签订宅基地有偿使用协议，按年度计算费用，有偿使用费实行一次性收缴，使用周期不得低于20年。对收取有偿使用费的，村集体经济组织应向宅基地使用权人出具收款凭证。

三、有偿退出

为进一步推行土地节约集约利用，有效盘活利用闲置宅基地，实行宅基地自愿有偿退出制度。

（一）宅基地有偿退出指导价格标准：

1. 对本集体经济组织农户退出或部分退出保障面积内宅基地的，对农户退出宅基地资格权的补偿标准，可参照区低效用地整治补偿标准执行；超面积占用的宅基地应收归村级集体，不予补偿；若原超面积占用宅基地已实行有偿使用，返还有偿使用剩余年限费用。

2. 根据法律法规已按照宅基地历史遗留问题处理且予以确权登记的非成员户，退出确权登记宅基地的应对地上建筑物进行补偿，若占用宅基地已实行有偿使用，返还有偿使用剩余年限费用。

3. 各地宅基地退出补偿标准不得低于区定价格标准。

（二）宅基地退出后盘活利用采取下列三种方式：

1. 以城乡挂钩的方式进行土地整治。村级集体经济组织应对退出的宅基地的权利人进行合理补偿。退出的宅基地除按照规划预留一定数量用于再分配，其余按照规划通过土地综合整治等，以市场调剂方式在全区范围内统筹使用，区政府建立保底回购机制，回购价每年公布一次。土地整治收益归村级集体经济组织所有，复垦形成的新增耕地由村级集体经济组织统一组织利用。

2. 就地合理利用。可重新安排给符合条件的申请人使用，也可进行除商品房外的二三产业开发。重新安排给符合条件的申请人使用的，由申请人与原权利人协商决定。进行二三产业开发的，具体补偿方式与价格由村级集体经济组织与退出宅基地的权利人协商决定。

3. 已分配安置房回购。有条件的镇（街道）可以根据需求对已建安置房实行回购，增加安置房房源。回购价格应考虑到建房成本与货币补贴政策，价格可按年公布。

四、资金管理及使用

（一）实行有偿使用制度的村宅基地总规模在标准（人均建设用地120平方米）内的，收费部分全部留在村级集体经济组织；超过标准的，则按超出面积与标准的比例进行统筹，统筹资金归镇级集体经济组织，用于补充失地农民保障资金与涉农补助。

（二）村级集体经济组织在有偿退出中取得的收益归集体所有。涉及二三产业开发的收益纳入土地年租金管理。

（三）有偿使用费由各村级集体经济组织统一管理，可量化为村集体股份经济合作社集体股部分，主要用于村庄环境长效管理及其他公共支出，由村集体股份经济合作社监事会负责资金监督。

五、方案审批及监管

（一）村级集体经济组织根据本村实际情况，因地制宜编制有偿使用、有偿退出方案，经过村级集体经济组织成员大会或成员代表会议确定，报镇人民政府（街道办事处）备案后执行。

（二）涉及宅基地有偿退出、超面积使用宅基地、建房用地有偿使用、竞价选房等事项严格实行民主决策、公开公示程序，建房用地涉及集体经营性建设用地入市交易的，应严格按照农村集体产权交易程序执行。

（三）各镇（街道）要加强对该款项的日常管理，区纪检监察、农业农村、审计等部门要加强对该款项使用的监督检查，凡经查实挪用该款项或不符合相关规定的，依法追究相关责任人的责任。

六、本管理机制（试行）自发文之日起施行。

附件：2-1 农村宅基地有偿使用协议

附件2-1

农村宅基地有偿使用协议

甲方： 股份经济合作社

乙方：

根据《常州市武进区农村宅基地有偿使用、有偿退出管理机制（试行）》，因乙方超面积使用宅基地（或非本集体经济组织成员户合理占用宅基地） 平方米，甲方按照宅基地相关有偿使用标准，一次性收取乙方有偿使用费 元，宅基地有偿使用年限为 年（ 年 月至 年 月）。

本协议一式四份，甲乙双方、乡镇农业农村部门、区不动产登记部门各一份。

甲方（章）： 乙方（签字）：

经办人：

镇（街道）农村工作办公室（章）：

年 月 日

附件3

武进区农村宅基地和建房

数字化审批联审联办管理导则

第一章 总则

第一条【主要依据】 为深入推进农村宅基地审批“放、管、服”改革，推动全区农村宅基地和建房审批制度化、规范化、数字化建设，加快建立功能集成、制度融合、流程清晰、数字赋能、便民高效的宅基地和建房审批联审联办新型管理机制，结合我区实际，制定本导则。

第二条【适用范围】 凡涉及改变原宅基地和房屋现状实施村庄原域农房翻建、改（扩）建或异地规划新建的，均需履行宅基地和建房申请、审批手续。

第三条【规划管控】 宅基地用地应当符合镇（街道）国土空间规划（村庄规划），优先利用原有宅基地、村内空闲地和未利用地，尽量少占耕地，不得占用永久基本农田。

依据镇村布局规划确定的“集聚提升类村庄”“特色保护类村庄”“城郊融合类村庄”“搬迁撤并类村庄”和“其它一般村庄”五类村庄实施分类指导，制定差异化的农村住房政策，支持农户改善住房条件，鼓励农村统筹集聚发展。

规划“搬迁撤并类村庄”，原则上不得新建和改（扩）建住房，住房存在安全隐患的可申请统一安置；不能统一安置的，经属地镇人民政府（街道办事处）同意并批准后，农户可对存在安全隐患的住房自行维修加固或按规定申请在原址进行翻建。

规划“其它一般村庄”，原则上不得新建住房；住房存在安全隐患的，农户可申请统一安置，或在原宅基地范围内按规定翻建住房；对于原址翻建确有困难的，在不新增建设用地前提下，经属地镇人民政府（街道办事处）同意并批准后可在原村落内翻建住房。

符合分户建房条件的农村集体经济组织成员，可申请在行政村辖区内的规划“集聚提升类村庄”、“城郊融合类村庄”新建住房。

规划“特色保护类村庄”，原则上应按照村庄规划、保护规划等确定的规划原则和保护要求进行住房建设，满足村庄风貌保护和特色塑造的需求。

在村庄规划的指导下，规划“集聚提升类村庄”、“城郊融合类村庄”，原则上允许满足建房条件或分户条件的农户申请新建住宅或利用已有宅基地自建住宅。

第四条【宅基地用地标准】 坚持“一户一宅、建新拆旧”原则，农户申请宅基地初次分配人均宅基地占地面积不超过30平方米，每户宅基地占地面积不超过140平方米。农户申请异地新建、原址翻建、改（扩）建房屋时，按照农户宅基地资格权数据库入库信息和宅基地初次分配面积标准审批管理。农户通过流转或公开竞价获得宅基地建房，占地面积不得超过单户宅基地占地面积标准上限。

对宅基地资格权分户后新形成的若干成员户宅基地保障，实行分户前户内宅基地与分户后宅基地面积捆绑统筹计算。分户后拟申请宅基地异地建房的农户，单户宅基地面积仍执行“人、户”双控政策，且单户面积不得超过140平方米，同时，分户后形成的若干户累计使用宅基地面积不得超过“户数×140”平方米，分户后占用原宅基地超标的，有偿使用参照历史上形成的村庄建成区宅基地标准执行；分户后拟申请宅基地异地建房的，有偿使用参照规划新建农民自建区宅基地标准执行。

第五条【申请、审批方式】 根据农户建房实际，采取单户申请审批和集中申请审批相结合的方式，履行宅基地和建房联审联办线上审批流程。

第六条【保障户有所居】 人均土地少、不能保障一户一宅的村庄，在充分尊重农户意愿的前提下，可以采取单元式住宅保障农户实现户有所居，不得非法强制农户搬迁和上楼居住。

城镇建设扩展边界内的村庄，原则上不再进行单宗分散的宅基地分配，鼓励采用多种形式在规划的集中建设区域内建设农村新居。

第二章 宅基地和建房申请

第七条【申请主体】 按照《常州市武进区农村宅基地农户资格权集成管理机制（试行）》有关规定，农村村民以“户”为单位申请使用宅基地，具备宅基地资格权的农户是申请使用宅基地建房的主体。

第八条【农户申请】 坚持“一户一宅”，保障“户有所居”的原则，符合宅基地申请条件的农户，以户为单位向所在村民小组提出宅基地和建房（规划许可）书面申请，提交申请书、承诺书和相应资格权人身份信息等要件，会同村级宅基地协管员线上完成《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》有关信息的填报工作。统一利用资格权数据库开展农户申请宅基地建房申请审批。

第九条【组级讨论公示】 村民小组收到农户申请后，应征求用地建房相邻权利人意见，综合评估并协调化解用地建房对相邻权利人基本出行、生产生活等影响因素，无异议的提交村民小组会议讨论通过，并将申请理由、拟用地位置、占地面积、拟建房层数、檐口高度和建筑面积及“一户一宅”等情况在本小组范围内公示，公示时间不少于5个工作日。对公示无异议或异议不成立的报村集体经济组织审查。

第十条【村级审查报批】 村级集体经济组织重点审查提交的材料是否真实有效、拟用地建房是否符合国土空间规划（村庄规划）、是否征求了用地建房相邻权利人意见、是否涉及有偿使用并按规定缴费等。村级集体经济组织应将审查通过的农户宅基地和建房申请情况在本集体范围内公示无异议后报镇（街道）审批，报送资料主要包括：农户提交的申请、村民小组讨论审核公示、村级集体经济组织审查等相关佐证材料。

对本村集体经济组织内跨组建设农民自建区，可采取农户宅基地建房集中申请方式，申请材料由本集体经济组织审查报批，涉及宅基地有偿使用费由本村集体经济组织收取；对本镇域内跨村级集体经济组织建设农民自建区，建房用地所有权未上升至镇集体经济组织所有的，农户宅基地建房申请材料由建房户和建房用地所属相关村集体经济组织联合审查报批，涉及宅基地有偿使用费由建房用地所属村集体经济组织收取；建房用地所有权、农户宅基地资格权已上升至镇集体层级的，农户宅基地建房申请材料由所属镇集体经济组织讨论和审查报批，涉及宅基地有偿使用费由镇集体经济组织收取。

第三章 宅基地和建房审批

第十一条【审批主体】 镇人民政府（街道办事处）履行本域农户宅基地和建房审批管理主体责任。

第十二条【联审联办机制】 按照宅基地和建房审批管理职能分工，镇（街道）负责建立宅基地和建房一个窗口受理、多个职能机构（农村工作办公室、社会事务办公室<便民服务中心>、市自然资源和规划局相关中心所<服务站>、建设管理办公室）审核和批准的联审联办机制，方便农户办理宅基地申请审批事项。

第十三条【审批职责】 按照宅基地和建房联审联办职责分工和数字化审批流程要求，由镇（街道）社会事务办公室<便民服务中心>、农村工作办公室、市自然资源和规划局相关中心所<服务站>、建设管理办公室、镇人民政府（街道办事处）负责宅基地线上申请审批资料的受理、审批任务派送、审批情况公示、发放批准书和竣工验收等工作，社会事务办公室<便民服务中心>代表镇人民政府（街道办事处）发放批准书、竣工验收表，并负责做好宅基地和建房“一户一档”归档管理和档案移交等工作。

在受理窗口（社会事务办公室<便民服务中心>）下达审批任务后，镇（街道）农村工作办公室牵头召集市自然资源和规划局中心所<服务站>、建设管理办公室联合开展现场批前勘查，具体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、是否按规定执行宅基地有偿使用收费标准，宅基地和建房（规划许可）申请是否经过村组审核公示等。

市自然资源和规划局相关中心所<服务站>具体负责审查建房用地是否符合国土空间规划（村庄规划）、用途管制要求，其中涉及占用农用地转建设用地的，按规定办理农用地转用手续等，并负责宗地图绘制和录入系统工作。

镇（街道）建设管理办公室具体负责审核农房建筑设计是否安全合理，层高、檐高及农房外观风貌是否符合规定；建筑工匠（施工单位）是否具备相应资质；施工合同是否规范等。

涉及镇（街道）其它机构的事项，由镇（街道）农村工作办公室负责及时征求意见。各机构根据提供资料和现场勘查结果，分别完成有效性审核并提出审批意见。

镇人民政府（街道办事处）主要统筹协调镇级职能机构落实宅基地和建房审批表、批准书、竣工验收表核发和联审联办有关批前勘查、开工放样（基槽线验线）、建设巡查、竣工验收“四到场”工作。

第十四条【数字集成管理】 建立一个库管人、一张图管地、一幅画管房、一本证管权“四个一”宅基地集成审批基础管理制度；推行乡村建设规划许可和宅基地审批一证一书批准“二合一”集成管理模式；实行审批事项村集体统一代办、审批资料镇级窗口统一受理、审批任务在线统一派送、审批结果手机终端统一推送“四统一”运管机制；依托宅基地数字化审批平台，积极构建宅基地审批线上流程标准化、应用功能集成化、用户操作智能化、全程办公无纸化、签字盖章证书电子化“五个化”管理格局。

第十五条【宅基地批准】 根据镇（街道）各机构联审结果，由镇（街道）负责人进行审批核准，对符合要求的签批《农村宅基地用地和建房（规划许可）审批表》，严格落实宅基地用地和建房审批一体化管理制度，经镇（街道）核准同意后，应当对审批情况进行批前公示，在公示无异议后，由镇（街道）社会事务办公室<便民服务中心>（审批窗口）发放《农村宅基地和建房（规划许可）批准书》。从窗口线上受理用地建房申请到镇（街道）核发批准书的流程办理时限原则上不超过20个工作日，具体时限由各镇（街道）结合实际自行承诺。经审核不符合批准条件要求的应标明回退理由，并作线上回退窗口处理，由窗口线上通知所在村，告知申请人并说明理由。

第十六条【不予批准情形】 宅基地申请具有下列情况之一的，不予批准：

（一）不符合镇（街道）国土空间规划（村庄规划）；

（二）涉及占用农用地，未依法办理农用地转用审批手续，涉及林地的未依法办理使用林地许可手续；

（三）农户出卖、出租、赠与住宅，或者以其它形式流转宅基地使用权；

（四）原有宅基地及住宅被征收，已依法进行补偿安置；

（五）拟用地块权属有争议；

（六）法律、法规及政策文件规定不予批准的其他情形。

第十七条【公布审批结果】 经镇（街道）批准后，农村宅基地和建房（规划许可）审批结果在申请人所在村集体经济组织范围内公布。

第十八条【建设要求】农户应在批准的宅基地位置、面积和四至范围内，按照《农村宅基地和建房（规划许可）批准书》标准建设住宅，在建设施工现场显著位置明示建设主体、宅基地及建设有关信息。严格用地建房双控标准，农房建设应当符合经依法批准的国土空间规划（村庄规划），涉及宅基地分配保障标准按本办法第四条有关规定执行，且农房建筑正射投影不得超出宅基地用地红线，实施基槽放样验线应以建筑外墙立面不超出批准用地红线范围为基准，配套主体房屋的封闭式庭院院墙高度不得超过1.2米（院墙高度超过1.2米的庭院占地面积计入宅基地审批面积），房屋层数不超过3层，檐口总高度不超过10米。按统规统建要求配套建设多户一宅大平层的房屋，檐口总高度不得超过24米。

第十九条【建筑风貌管控】 利用宅基地建设住宅的，村集体经济组织应加强对村庄整体建筑风貌协调性、特色性保护传承的引导与管控，按照区提供的农房建设风貌通用设计图集选择使用相应设计方案，村庄建筑风貌应当与自然环境相协调融合，体现乡土、自然、有机、多样的水墨江南乡村特色风貌。

第二十条【开工查验】 经批准用地建房的农户，应当在开工前向镇（街道）申请划定宅基地用地范围，镇（街道）在收到申请10个工作日内，按照查验职责分工，由镇（街道）农村工作办公室会同自然资源和规划、建设等机构到现场进行建筑放样和实地丈量，确定建房位置四至和边界，严格做好基槽线验线工作，明确建设期限，并填写开工查验表，资规所负责完成宗地图绘制和数据录入工作。所在村集体经济组织应派员参加开工查验。

第二十一条【建设巡查】 各镇（街道）应当加强对宅基地批后建房的过程巡查管理，组织相关职能机构联动开展建房砌基、结顶前的建设现场巡查，并统一使用“网格化+APP”村级协管、镇级监管执法小程序组织开展建设巡查，有效避免宅基地和建房超长（宽）、超层高、超檐高和擅自改变建筑结构或风貌、擅自开发利用地下空间等情况发生，对违法建设及时发现、及时制止，及时督促整改。

第二十二条【竣工验收】 住宅建设完成后，建房农户应及时向市不动产登记交易中心武进分中心申请不动产测绘并形成测绘报告，向镇（街道）提出竣工验收申请，镇（街道）组织相关宅基地和建房审批职能机构到实地进行验收，对照测绘数据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宅，村级集体经济组织应积极发挥主体作用，派员到场参与宅基地批放和住宅建设竣工验收。竣工验收表相关房地信息按测绘数据填报，参加验收单位分别签署竣工验收意见，经镇（街道）审定后统一出具农村宅基地和建房（规划许可）验收意见电子文书。对未通过验收的应标明存在问题和处理意见，验收意见表电子文书不予进入线上办结递交流程；对通过验收的验收意见表电子文书履行线上办结递交程序。

第四章 附则

第二十三条【确权登记颁证】 按照宅基地数字政务集成管理要求，建立宅基地申请、审批、验收全流程电子文件和数据成果系统互联、信息共享机制，市不动产登记交易中心武进分中心应及时为通过宅基地和建房（规划许可）验收的房地一体不动产进行登记颁证。

第二十四条【档案管理】各镇（街道）要建立宅基地用地建房审批台账管理制度，按照全流程管理和档案管理要求，将宅基地用地建房申请、审批和竣工验收纳入镇（街道）行政审批一体化管理。在完成宅基地和建房（规划许可）竣工验收1个月内，镇（街道）农村工作办公室完成宅基地档案材料完善确认工作，镇（街道）行政审批局将经完善确认的宅基地档案材料按照《常州市武进区农村宅基地档案管理办法》（武地办发〔2023〕77号）相关要求进行规范整理，并于第二年5月底前向镇（街道）档案管理机构移交。镇（街道）档案管理机构应认真做好宅基地档案安全保管、利用服务和向区档案馆移交等工作。

第二十五条【解释权限】 本导则由区农业农村局会同相关部门解释。

第二十六条【实施时间】 本导则自发布之日起施行。

附件：3-1. 武进区农村宅基地和建房线上审批要件清单（单户）；

3-2. 武进区农村宅基地和建房线上审批要件清单（集中）；

3-3. 宅基地和建房农户申请书；

3-4. 农户用地建房征求相邻权利人意见书；

3-5. 农村宅基地使用承诺书；

3-6. 农村宅基地和建房（规划许可）申请表（单户、集中）；

3-7. 农村宅基地和建房（规划许可）审批表（单户、集中）；

3-8. 农村宅基地和建房（规划许可）批准书；

3-9. 农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表。

附件3-1

武进区农村宅基地和建房线上审批要件清单（单户）

|  |  |
| --- | --- |
| 序号 | 要件名称 |
| 1 | 宅基地和建房农户申请书 |
| 2 | 农村宅基地和建房申请表 |
| 3 | 农户宅基地使用承诺书（一户一宅、拆旧建新） |
| 4 | 农户用地建房征求相邻权利人意见书 |
| 5 | 宅基地有偿使用产权交易成交合同（视情） |
| 6 | 宅基地有偿使用协议书（附缴费凭证）（视情） |
| 7 | 农户提供拟建房屋平面图、立面图 |
| 8 | 组、村公示材料 |
| 9 | 老房现状图 |
| 10 | 提供旧宅地形图（资规提供） |
| 11 | 宅基地批前现场勘查表 |
| 12 | 现场勘察照片 |
| 13 | 农村宅基地和建房审批表 |
| 14 | 宅基地坐落平面位置图 |
| 15 | 审批情况公示图片 |
| 16 | 农村宅基地和建房（规划许可）批准书D |
| 17 | 现场开工定位放样验线图 |
| 18 | 到场开工放样图片 |
| 19 | 安全作业告知书 |
| 20 | 民房建设施工安全责任书 |
| 21 | 建设巡查表、巡查现场图片 |
| 22 | 农村宅基地和建房验收意见表 |
| 23 | 不动产测绘报告（宗地图、房屋平面图） |
| 24 | 现场验收图片 |
| 25 | 其他应归档的文件材料 |

附件3-2

武进区农村宅基地和建房线上审批要件清单（集中）

|  |  |
| --- | --- |
| 序号 | 要件名称 |
| 1 | 农村宅基地和农房集中建房（规划许可）申请表J |
| 2 | 集中申请建房农户信息清单 |
| 3 | 农民自建区规划方案（区级批复文件） |
| 4 | 农民自建区平面设计方案（区政府批复件） |
| 5 | 村庄农房集中提升建设方案（区级批复）（视情） |
| 6 | 农民自建区（村庄农房集中提升）实施方案评审意见书 |
| 7 | 农户宅基地使用承诺书（一户一宅、建新拆旧） |
| 8 | 宅基地有偿使用产权交易成交合同（视情） |
| 9 | 宅基地有偿使用协议书（附缴费凭证）（视情） |
| 10 | 择位竞价交易成交合同（视情） |
| 11 | 择位竞价缴费凭证（视情） |
| 12 | 建房理事会章程 |
| 13 | 建房理事会资金专户开户证明 |
| 14 | 农村宅基地和农房集中建房（规划许可）审批表（附平面图、建房审批信息表） |
| 15 | 集中建房（规划许可）审批情况公示图片 |
| 16 | 农村宅基地和农房集中建房（规划许可）批准书 |
| 17 | 建房施工合同（单户） |
| 18 | 集中建房开工查验表（附现场图片） |
| 19 | 安全作业告知书 |
| 20 | 建设施工安全责任书 |
| 21 | 建设巡查表、巡查现场图片 |
| 22 | 旧宅腾退协议书 |
| 23 | 分房协议（单户） |
| 24 | 不动产测绘报告（分户） |
| 25 | 农村宅基地和建房验收意见表（分户） |
| 26 | 现场验收图片 |
| 27 | 其他应归档的文件材料 |

附件3-3

宅基地和建房农户申请书

村民小组：

我户现有经济组织成员 人，户内现有宅基地占地面积 平方米，因 住房紧张、分户、房屋质量安全等 原因，需申请 平方米宅基地拟新建、翻建、改（扩）建住房，拟建房屋共 层，总檐高 米，宅基地占地面积 平方米（其中包括：房屋建筑占地面积 平方米，封闭式庭院占地面积 平方米），房屋建筑面积 平方米。

特此申请！

申请农户户主（签字）：

日期： 年 月 日

附件3-4

农户用地建房征求相邻权利人意见书

我组xxx户拟（新建、扩建、翻建） 层住房，该户东邻xxx户、西邻xxx户、南邻xxx户、北邻xxx户，在收到该户建房申请书后，本组已就该户用地建房可能影响邻里相应的通风、采光、出行等基本功能征求了相邻权利人意见（若涉及相关补偿事宜另签订补偿协议附后），并对涉及相关影响事项进行协调完善，同意该户规划房屋层座朝 向，按批准用地范围、层高、建筑面积等规定进行建设。

申请建房户主签字：

用地建房相邻权利人代表签字：

征求意见主体（所在村民小组）确认盖章：

日期： 年 月 日

附件3-5

农村宅基地使用承诺书

因（1.分户新建住房 2.按照规划迁址新建住房 3.原址改、扩、翻建住房 4.其他）需要，本人申请在 镇（街道） 村 组使用宅基地建房，现郑重承诺：

1. 本人及家庭成员符合“一户一宅”申请条件，申请材料真实有效；

2. 宅基地和建房申请经批准后，我将严格按照批复位置和面积动工建设，在批准后 月内建成并使用；

3. 新住房建设完成后，按照规定 日内拆除旧房，并无偿退出原有宅基地。

如有隐瞒或未履行承诺，本人愿承担一切经济和法律责任。

承诺人：

年 月 日

附件3-6

农村宅基地和建房（规划许可）申请表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申请户主  信息 | 姓名 |  | | | 性别 | | | |  | | 联系电话 |  |
| 身份证号 |  | | | | | | 所在村组地址 | | |  | |
| 宅基地保障户内其它成员信息 | 姓名 | 与户主关系 | | | 身份证号 | | | | | | 所在村组地址 | |
|  |  | | |  | | | | | |  | |
|  |  | | |  | | | | | |  | |
|  |  | | |  | | | | | |  | |
|  |  | | |  | | | | | |  | |
| 现宅基地及农房情况 | 宅基地面积 |  | | | 建筑面积 | | | |  | | 权属证书号 |  |
| 现宅基地处置情况 | | |  | | | | | | | | |
| 拟申请宅基地及建房（规划许可）情况 | 宅基地面积 |  | | | 其中：建筑占地面积 | | | | | | | |
| 其中：拟有偿使用宅基地面积 | | | | | | | |
| 地址 |  | | | | | | | | | | |
| 四至 | 东至： | | | | | 南至： | | | | 建房类型： | |
| 西至： | | | | | 北至： | | | |
| 地类 |  | | | | | | | | |
| 住房建筑面积 | |  | | | 建筑层数 | | | |  | 檐口高度 |  |
| 是否征求相邻权利人意见： | | | | | | | | | | | |
| 申请理由 | 申请人： 日期： | | | | | | | | | | | |
| 村民小组  意见 | （盖章）  责任人： 日期： | | | | | | | | | | | |
| 村级集体经济组织意见 | （盖章）  责任人： 日期： | | | | | | | | | | | |

农村宅基地和集中建房（规划许可）申请表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申请户主信息 | 姓名 | |  | | 联系人 |  | | 联系电话 |  |
| 宅基地保障户内其它成员  信息 | 总户数 | |  | | 总人数 | | |  | |
| 现宅基地及农房  情况 | 宅基地面积 | | |  | | 建筑面积 | |  | |
| 现宅基地处置情况 | | |  | | | | | |
| 拟申请宅基地及建房（规划许可）情况 | 宅基地面积 | |  | | 其中：建筑占地面积 | | | | |
| 其中：拟有偿使用宅基地面积 | | | | |
| 所在村组地址 | |  | | | | | | |
| 四至 | 东至： | | | 南至： | | | 建房类型： | |
| 西至： | | | 北至： | | |
| 地类 |  | | | | | |
| 住房建筑面积 | |  | | 建筑层数 |  | | 檐高 |  |
| 申请理由 | 申请人： 日期： | | | | | | | | |
| 村级集体经济组织意见 | 负责人： 日期： | | | | | | | | |
| 是否通过自建区建设可行性实施方案评审 | | | | | |  | | |

附件3-7

农村宅基地和建房（规划许可）审批表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申请户主信息 | 姓名 | | | 性别 | | | 身份证号 | | | | | | 所在村组地址 | | | | 申请理由 | | |
|  | | |  | | |  | | | | | |  | | | |  | | |
| 宅基地保障户内其它成员信息 | 姓名 | | | | 与户主关系 | | | | 身份证号 | | | | | | | 所在村组地址 | | | |
|  | | | |  | | | |  | | | | | | |  | | | |
|  | | | |  | | | |  | | | | | | |  | | | |
|  | | | |  | | | |  | | | | | | |  | | | |
|  | | | |  | | | |  | | | | | | |  | | | |
| 拟批准宅基地及建房情况 | 宅基地  总面积 |  | | | | | | | 其中：1.建筑占地总面积 | | | | | | | |  | | |
| 2.拟有偿使用宅基地总面积 | | | | | | | |  | | |
| 地址 |  | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 四至 | 东至 | | | |  | | | | 南至 | | | |  | | | 性质 | | |
| 西至 | | | |  | | | | 北至 | | | |  | | |  | | |
| 地类 |  | | | | | | | | | | | | | | |
| 住房建筑面积 | | | |  | | | | 建筑层数 | | |  | | | 檐高 | | | |  |
| 镇（街道）机构意见 | 农村工作办公室意见 | | | | | | | 自然资源和规划所（站）  意见 | | | | | | | 建设管理办公室意见 | | | | |
| （盖章） | | | | | | | （盖章） | | | | | | | （盖章） | | | | |
| 负责人 | |  | | | | | 负责人 | | |  | | | | 负责人 | | |  | |
| 日期： | | | | | | | 日期： | | | | | | | 日期： | | | | |
| 镇人民政府（街道办事处）审批意见 | （盖章）  负责人： 日期： | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

农村宅基地和集中建房（规划许可）审批表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申请户主信息 | 姓名 | | | 总户数 | | 所在村组地址 | | | | | | | 申请理由 | | | | |
|  | | |  | |  | | | | | | |  | | | | |
| 拟批准宅基地及建房情况 | 宅基地总面积 | | |  | | | | 其中：1.建筑占地总面积 | | | | | | | | |  |
| 2.拟有偿使用宅基地总面积 | | | | | | | | |  |
| 所在村组地址 | | |  | | | | | | | | | | | | | |
| 四至 | 东至 | |  | | | | | | 南至 | |  | | | | | 性质 |
| 西至 | |  | | | | | | 北至 | |  | | | | |  |
| 地类 |  | | | | | | | | | | | | | | |
| 住房建筑总面积 | |  | | | | 建筑层数 | | | |  | | | | 檐高 | |  |
| 镇（街道）机构意见 | 农村工作办公室意见 | | | | 自然资源和规划所（站）意见 | | | | | | | | | 建设管理办公室意见 | | | |
| （盖章） | | | | （盖章） | | | | | | | | | （盖章） | | | |
| 负责人 | |  | | 负责人 | | | |  | | | | | 负责人 | |  | |
| 日期： | | | | 日期： | | | | | | | | | 日期： | | | |
| 镇人民政府（街道办事处）审批意见 | （盖章）  负责人： 日期： | | | | | | | | | | | | | | | | |

附件3-8



附件3-9

农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申请户主 | |  | | 身份证号 | | | |  |
| 农村宅基地和建房（规划许可）批准书号 | | | |  | | | | |
| 开工日期 | |  | | 竣工日期 | | | |  |
| 批准宅基地面积 | |  | | 实用宅基地面积 | | | |  |
| 批准建筑占地面积 | |  | | 实际建筑占地面积 | | | |  |
| 批准住房建筑面积 | |  | | 实际住房建筑面积 | | | |  |
| 批建层数/檐高 | |  | | 竣工层数/檐高 | | | |  |
| 拆旧退还宅基地情况 | |  | | | | | | |
| 竣工平面简图（标注长宽及四至） |  | | | | | | | |
| 经办人 |  | | | | | | |
| 镇（街道）机构验收意见 | 建设管理办公室意见 | | 自然资源和规划所（站）意见 | | | | 农村工作办公室意见 | |
| （盖章）  负责人 | | （盖章）  负责人 | | | | （盖章）  负责人 | |
| 日期： | | 日期： | | | | 日期： | |
| 镇人民政府（街道办事处）验收意见 | （盖章） | | | | | | | |
| 负责人 |  | | | 日期 |  | | |