

中共新疆维吾尔自治区委员会农村工作领导小组暨乡村振兴领导小组办公室

新疆维吾尔自治区农业农村厅 文件

新疆维吾尔自治区自然资源厅

新党农领办〔2022〕46号

自治区党委农办 农业农村厅 自然资源厅

关于规范和加强自治区农村宅基地

管理工作的通知

各地、州、市党委农办、农业农村局、自然资源局：

为全面贯彻落实党和国家机构改革精神及新修订的《土地管理法》有关规定，贯彻落实《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）和《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）要求，进一步深化“放

管服”改革，加强部门协作配合，压实基层政府属地责任，现就规范和加强农村宅基地（以下简称“宅基地”）管理工作有关事项通知如下。

一、严格落实宅基地管理职责

宅基地管理工作政策性强、牵涉面广、社会关注度高，各级政府要高度重视，相关部门要认真履职，建立健全“部省指导、地县主导、乡镇主责、村级主体”的宅基地管理机制，保持宅基地管理工作的整体性、系统性、连续性，实现农村村民“户有所居”、土地集约利用、妥善化解矛盾、严防违法行为，为农村稳定发展夯实基础。

（一）切实履行部门职责。各级党委农办负责牵头抓总，建立协商沟通机制，统筹相关部门，全面推进宅基地制度改革和管理工作。**农业农村部门**负责宅基地制度改革和管理有关工作，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、闲置宅基地和闲置农房利用；组织开展宅基地现状和需求情况统计调查，及时将农民建房新增建设用地需求通报同级自然资源部门；参与编制国土空间规划（村庄规划）。**自然资源部门**负责国土空间规划（村庄规划）、土地利用计划和规划许可、登记颁证等工作，在国土空间规划（村庄规划）中统筹安排宅基地用地规模和布局，满足合理的宅基地需求，依法办理农用地转用审批和规划许可等相关手续。各级党委农办、农业农村、自然资源部门要建立

协调机制，加强与财政、住建、交通、林业、水利、电力等部门沟通交流，做好信息共享互通，推进管理重心下沉，共同做好宅基地管理各项工作。

（二）落实政府属地责任。宅基地监督管理工作的重心在基层，要切实压实县乡两级属地责任，建立健全宅基地管理机制。**地县人民政府**要履行主导和属地管理责任，强化组织领导，实化、细化本区域宅基地管理政策措施，切实加强基层宅基地管理体系建设，统筹机构设置、充实人员力量，落实工作经费，确保工作有人干、责任有人负。坚持问题导向，组织协调职能部门、乡（镇）政府、村级组织依法依规履责，形成农村用地建房的监管合力。建立健全核查制度，定期对乡镇审批宅基地工作开展核查、强化监管，防止土地占用失控，确保农村社会稳定。**乡镇人民政府**是宅基地管理的责任主体，履行直接管理职责，负责乡（镇）国土空间规划和村庄规划的组织实施、农用地转用申请、确权、宅基地审批和使用监管，指导村级组织完善宅基地管理程序，探索设立村级宅基地协管员。要积极探索建立宅基地统一管理机制，统筹协调宅基地用地审查、乡村建设规划许可、农房建设监管等职责，建立联审联办机制，为农民群众提供便捷高效服务。要加强对宅基地申请、审批、使用的全程监管，严格落实“三到场”要求。要开展宅基地动态巡查，及时发现和处置各类违法行为。

（三）加强统筹协调，夯实宅基地基础工作。各级农业农村、

自然资源部门要加强沟通交流，结合国土调查、宅基地使用权确权登记颁证等工作，积极推动建立宅基地统计调查制度，组织开展宅基地和农房利用现状调查，全面摸清宅基地规模、布局和利用情况。逐步建立宅基地基础信息数据库和管理信息系统，推进宅基地申请、审批、流转、退出、违法用地查处等信息化管理，并做好与不动产登记信息管理基础平台的衔接，实现相关信息互通共享。加快推进村庄规划编制实施，按照上位规划确定的农村居民点布局和建设用地管控要求，合理确定宅基地规模，划定宅基地建设范围，严格落实“一户一宅”。规范开展宅基地确权登记发证工作，维护农户权益，为探索宅基地“三权分置”路径打下基础。

二、严格执行宅基地法律政策

（一）严格落实“一户一宅、限定面积”规定。宅基地是农村村民用于建造住宅及其附属设施的集体建设用地。农村村民一户只能拥有一处宅基地，面积不得超过自治区规定的标准。农村村民应当严格按照批准面积和建房标准建设住宅，禁止未批先建、超面积占用宅基地。经批准易地建造住宅的，应当严格按照“建新拆旧”要求，将原宅基地交还给村集体。农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准。对历史形成的面积超标和“一户多宅”等问题，要按照有关政策规定分类进行认定和处置。

（二）积极保障农民建房合理用地。严格落实土地用途管理，

农村村民建住宅应当符合乡（镇）国土空间规划、村庄规划。合理安排住宅用地，严格控制新增宅基地占用农用地，不得占用永久基本农田；涉及占用农用地的，应当依法先行办理农用地转用手续。每年自治区自然资源主管部门会同农业农村主管部门，以县域为单位，提出农村村民住宅建设用地计划指标需求，经自治区人民政府审核后报自然资源部，单独列支，优先保障。

（三）依法保护农民合法权益。要依法充分保障宅基地农户资格权和农民房屋财产权，不得以任何名义违背农民意愿强制流转宅基地和强迫农民“上楼”，不得违法收回农民合法取得的宅基地，不得以退出宅基地作为农民进城落户的条件。严格控制整村撤并，规范实施程序，加强监督管理。严禁城镇居民到农村购买宅基地，严禁下乡利用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。

（四）鼓励盘活闲置宅基地和闲置农房。在全面加强宅基地规范管理的基础上，鼓励村集体和集体经济组织成员通过自主经营、合作经营、委托经营等多种形式盘活利用闲置宅基地和闲置农房。城镇居民、工商资本等租赁村民住宅居住或开展经营的，要严格遵守合同法规定，农村住宅租赁合同期限不得超过二十年。合同到期后，双方可以另行约定。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，产生的土地增值收益要全部用于农业农村。在征得宅基地所有权人同意的前提下，鼓励农村村民向符合宅基地申请条件的本集体经济组织成员转让宅基地。转让合同生效后，应及时办理宅基地使用权变更手续。对进城落户的农村村民，可以多渠道筹集资金，引导鼓励其自愿有偿退出宅基地。各地要对利用方式、经营产业、租赁期限、流转对象等进行规范，确保盘活利用的农村闲置宅基地和闲置农房依法取得、权属清晰，对已经利用闲置宅基地和闲置农房发展的农村新产业新业态项目，抓紧研究政策措施，在符合规划和用途管制等条件下，完善相关手续，加强事中事后监管。

三、严格规范宅基地审批管理

（一）明确申请审查程序。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。村民小组收到申请后，应提交村民小组会议讨论，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小组范围内公示。公示无异议或异议不成立的，村民小组将农户申请、村民小组会议记录等材料交村集体经济组织或村民委员会（以下简称村级组织）审查。村级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村庄规划、是否征求了用地建房相邻权利人意见等。审查通过的，由村级组织签署意见，报送乡镇政府。没有分设村民小组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，

经村民代表会议讨论通过并在本集体经济组织范围内公示后，由村级组织签署意见，报送乡镇政府。

（二）完善审核批准机制。地、县人民政府有关部门要加强宅基地审批和建房规划许可有关工作的指导，乡镇政府要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，方便农民群众办事。公布办理流程和要件，明确乡镇农业农村、自然资源等业务办理机构在材料审核、现场勘查等各环节的工作职责和办理期限。审批工作中，乡镇农业农村业务办理机构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，并综合各有关部门意见提出审批意见。乡镇自然资源业务办理机构负责审查用地建房是否符合国土空间规划（村庄规划）、用途管制要求，其中涉及占用农用地的，应在办理农用地转用审批手续后，核发乡村建设规划许可证；在乡、村庄规划区内，使用原有宅基地进行农村村民住宅建设的，可按照自治区有关规定办理规划许可。涉及林业、水利、电力、房屋建设等部门的，乡镇要及时征求意见。根据各部门联审结果，由乡镇政府对农民宅基地申请进行审批，出具《宅基地批准书》。鼓励具备条件的县（市）将乡村建设规划许可证由乡镇一并发放，并以适当方式公开。乡镇要建立宅基地用地建房审批管理台账，有关资料归档留存，并及时将审批情况报县级农业农村、自然资源等部门备案。

（三）严格用地建房全过程管理。全面“落实宅基地申请审查到场，批准后丈量批放到场，住宅建成后验收到场”要求，收到宅基地和建房（规划许可）申请后，乡镇政府要及时组织农业农村、自然资源等业务办理机构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是否准确等。经批准用地建房的农户，应当在开工前向乡镇政府或授权的牵头部门申请划定宅基地用地范围，乡镇政府及时组织农业农村、自然资源等业务办理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。农户建房完工后，乡镇政府组织相关部门验收，实地检查农户是否按照批准面积、四至坐标等要求使用宅基地，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。各地要依法组织开展农村用地建房动态巡查，及时发现和处置涉及宅基地使用和建房规划的各类违法违规行爲，防止产生新的违法违规行爲。

（四）优化细化简化工作流程。各地要对现行宅基地审批和建房规划许可办事指南、申请表单、申报材料清单等进行梳理，参照附件表单（附件 1-6），结合本地实际进一步简化和规范申报材料，细化优化审批流程和办事指南。要加快信息化建设，逐步实现宅基地用地和建设规划许可数字化管理。

- 附件：1.农村宅基地和建房（规划许可）申请表
2.农村宅基地使用承诺书
3.农村宅基地和建房（规划许可）审批表
4.乡村建设规划许可证
5.农村宅基地批准书
6.农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

自治区党委农村工作领导小组暨
乡村振兴领导小组办公室



自治区农业农村厅



自治区自然资源厅



2022年7月21日

附件 1

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		年龄	岁	联系电话					
	身份证号				户口所在							
家庭成员信息	姓名	年龄	与户主关系		身份证号		户口所在地					
现宅基地及农房情况	宅基地面积		m^2		建筑面积		m^2		权属证书号			
	现宅基地处置情况			1.保留 (m^2); 2.退给村集体; 3.其他 ()								
拟申请宅基地及建房 (规划许可) 情况	宅基地面积		m^2				房基占地面积		m^2			
	地址											
	四至	东至:				南至:				建房类型: 1.原址翻建 2.改扩建 3.异址新建		
		西至:				北至:						
	地类	1.建设用地 2.未利用地 3.农用地(耕地、林地、草地、其它____)										
	情况	住房建筑面积		m^2		建筑层数		层		建筑高度		米
		是否征求相邻权利人意见: 1.是 2.否										
申请理由	申请人: 年 月 日											
村民小组意见	负责人: 年 月 日											
村集体经济组织或村民委员会意见	(盖章) 负责人: 年 月 日											

附件 2

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_____乡（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开工建设，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 and 法律责任。

承诺人：

年 月 日

附件 3

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	家庭住址			申请理由	
拟批准宅基地及建房情况	宅基地面积		m ²	房基占地面积	m ²	地址		
	四至	东至：			南至：			性质：1.原址翻建 2.改扩建 3.异址新建
		西至：			北至：			
	地类	1.建设用地 2.未利用地 3.农用地（耕地、林地、草地、其它_____）						
		住房建筑面积		m ²	建筑层数	层	建筑高度	m ²
自然资源部门意见	(盖章) 负责人：年 月 日							
其他部门意见								
农业农村部门审查意见	(盖章) 负责人：年 月 日							
乡镇政府审核批准意见	(盖章) 负责人：年 月 日							

宅 基 地 坐 落 平 面 位 置 图	
	现场踏勘人员：年 月 日
	制图人：年 月 日
备注	图中需载明宅基地的具体位置、长宽、四至，并标明与永久性参照物的具体距离。

附件 4

中华人民共和国

乡村建设规划许可证

乡字第_____号

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》和国家有关规定，经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

发证机关

日 期

建设单位（个人）		
建设项目名称		
建设位置		
建设规模		
	附图及附件名称	

遵守事项

一、 本证是经自然资源主管部门依法审核，在乡、村庄规划区内有关建设工程符合国土空间规划和用途管制要求的法律凭证。

二、 依法应当取得本证，但未取得本证或违反本证规定的，均属违法行为。

三、 未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。

四、 自然资源主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提交查验。

五、 本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

附件 5

农村宅基地批准书

农宅字_____号

根据《中华人民共和国土地管理法》规定，本
项农村村民宅基地用地业经有权机关批准，特发此
书。

请严格按照本批准书要求使用宅基地。

填发机关(章):

年 月 日

户主姓名	
批准用地面积	平方米
其中：房基占地	平方米
土地所有权人	
土地用途	
土地坐落 (详见附图)	
四至	东 南
	西 北
批准书有效期	自 年 月至 年 月
备注	

农村宅基地批准书（存根）

农宅字_____号

户主姓名	
批准用地面积	平方米
房基占地面积	平方米
土地所有权人	
土地用途	
土地坐落	
四至	东 南
	西 北
批准书有效期	自 年 月至 年 月
备注	

附图：

农宅字_____号

宅 基 地 坐 落 平 面 位 置 图	
备 注	图中需载明宅基地的具体位置、长宽、四至，并标明与永久性参照物的具体距离。

填写说明：

1. 编号规则:编号数字共 16 位，前 6 位数字按照《中华人民共和国行政区划代码》（详见民政部网站 www.mca.gov.cn）执行；7-9 位数字表示街道（地区）办事处、镇、乡（苏木），按 GB/T10114 的规定执行；10-13 位数字代表证书发放年份；14-16 位数字代表证书发放序号。
2. 批准书有效期:指按照本省（区、市）宅基地管理有关规定，宅基地申请批准后农户必须开工建设的时间。

农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

— 17 —

中共新疆维吾尔自治区委员会农村工作领导小组暨乡村振兴领导小组办公室 2022 年 7 月 21 日印发

