银川市承接自治区人民政府授权农村村民住宅用地审批权实施方案

（公示稿）

为进一步落实“放管服”改革要求，规范农村村民住宅用地审批管理，保障农村村民户有所居。根据《自治区人民政府关于授权用地审批权的通知》要求，在国土空间规划确定的村庄、集镇建设用地范围内，为实施该规划按土地利用年度计划分批次将永久基本农田以外的农用地转为建设用地，并作为农村村民住宅用地的审批事项，由市辖三区、灵武市、永宁县、贺兰县（以下简称县级）人民政府报银川市人民政府批准。结合我市实际情况，制定如下实施方案。

一、总体要求

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻党的二十大精神和习近平总书记关于全面深化改革的重要思想，坚决贯彻习近平总书记视察宁夏重要讲话指示批示精神，全面落实自治区第十三次党代会部署要求，深化“放管服”改革，着力挖掘释放政策红利，承接好自治区人民政府授权用地审批权事项，提升我市农村村民住宅用地保障能力。

二、任务分工

（一）村集体经济组织或村民委员会

村民小组受理农户的宅基地申请；没有分设村民小组或宅基地申请事项统一由村级组织办理的，由村集体经济组织或村民委员会受理，经讨论公示无异议后报乡镇人民政府。

（二）乡镇人民政府

乡镇政府建立联审联办制度，组织履行农业农村及自然资源职责的部门对申请宅基地进行审核，对符合条件需新增建设用地的，向县级农业农村部门提交申请。

（三）农业农村部门

根据《中华人民共和国土地管理法》、《自治区农业农村厅 自治区自然资源厅关于规范农村宅基地审批管理的通知》（宁农（经）发〔2021〕11号）规定，农业农村部门负责农村宅基地的改革和管理工作，建立健全宅基地分配、使用、流转、违法用地查处等管理制度。

按照规定，农业农村部门对申请人资格条件、面积布局、一户一宅、违法用地等内容进行审查，符合规定的应当出具审查意见。并将经批准后的新增农村宅基地纳入农村宅基地的常态化监督管理机制中，确保批准转用的土地仅用于农村村民住宅建设，不得擅自改变用途。

（四）自然资源部门

自然资源部门对具备农村村民住宅用地资格，需要新增转为建设用地的土地就符合国土空间规划情况、地类权属情况，耕地、林地、草原保护情况、节约集约用地情况进行审查，并组织办理农用地转建设用地手续。

（五）县级人民政府

县级人民政府负责按程序缴纳新增建设用地有偿使用费，涉及占用耕地的，按规定缴纳耕地开垦费、耕地占用税，涉及占用林地草原的，按规定缴纳森林、草原植被恢复费。用地批准后县级人民政府负责通过政府网站、公示栏等渠道对农用地转为农村村民住宅用地进行公开。

三、审批流程

**（一）农村村民住宅用地申请**

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书面申请，村民小组收到申请后，应提交村民小组会讨论，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；村民小组会讨论通过且公示无异议或异议不成立的由村集体经济组织或村民委员会（以下简称村级组织）签署意见，报送乡镇人民政府。没有分设村民小组或宅基地申请事项统一由村级组织办理的，由村级组织直接受理，经讨论公示无异议后报乡镇人民政府（30日完成）。

**（二）农村村民住宅用地受理**

乡镇政府在收到宅基地用地申请后，组织履行农业农村及自然资源职责的部门，进行现场踏勘，对申请宅基地用地资格、公示流程、面积布局、规划用地进行审核，对符合条件且需新增建设用地的，向县级农业农村部门提交申请（10个工作日）。

**（三）县级初审**

乡镇人民政府将新增用地申请报所在的县级农业农村部门对宅基地的资格等内容进行初审（5个工作日）通过后，经市农业农村部门审查同意，分批次将新增用地需求转县级自然资源部门，办理农用地转建设用地手续。

县级自然资源部门按照职权对规划用地情况初审（5个工作日内完成）后按照批次提交县级人民政府研究，研究通过后，由县级人民政府向银川市人民政府提出用地申请（请示作为用地报件的要件材料通过宁夏自然资源行政审批系统与报件材料一同上传，不单独发送）。

**（四）市自然资源部门审查**

县级自然资源部门通过宁夏自然资源行政审批系统，将用地勘测定界坐标、县级人民政府请示文件、初审意见、农村宅基地和建房（规划许可）审批表及其他法定申报资料报送市自然资源部门审查。市自然资源部门收到申请后严格落实内部会审制度，经各业务科室联审符合规定的，提交局务会研究（10个工作日完成）。

**（五）市政府专题会研究**

市自然资源局局务会对用地报件审查通过后，向市人民政府提交用地审查报告，报市政府专题会研究。

**（六）缴纳税费**

市政府专题会研究通过后，市自然资源部门开具新增建设用地有偿使用费缴款通知书，县级人民政府按程序缴纳新增建设用地有偿使用费；涉及占用耕地的，同步缴纳耕地开垦费，耕地占用税按照法律规定缴纳。

**（七）市政府下达批复**

在县级自然资源部门提供缴费凭证后，市自然资源部门拟定用地批复文件，经市政府签发后下达。

**（八）系统备案**

市自然资源部门应在批复下达10日内，通过国土空间用途管制监督系统完成备案。

**（九）信息公开**

县级人民政府取得用地批复后，15个工作日内进行公开公示，并指导乡镇做好宅基地审批工作。

**四、审查要点**

**（一）市、县级农业农村部门**

1.对申请户的资格进行审查，即宅基地申请户是否具有相应集体经济组织成员身份、夫妻双方属于不同农村集体经济组织的，在其一方所在集体申请宅基地。村民出卖、出租、赠与住宅后不予批准，原有宅基地及住宅被征收，已依法进行补偿的不予批准。

2.对落实一户一宅进行审查，即申请户家庭无宅基地；或因子女结婚等原因确需分户居住，现有宅基地无法满足分户需求；或因自然灾害、政策性搬迁、政府规划实施等原因，需要重新选址建设住宅。对于申请异址新建住宅未签订退出原有住宅协议的不予批准申请宅基地。

3.对申请宅基地申报流程进行审查，申请资料是否真实有效，是否按照规定进行公开公示，是否征求用地建房相关权利人意见。

4.对申请宅基地是否布局合理，申请面积是否符合自治区规定的标准进行审查。

5.对申请宅基地是否涉及违法用地进行审查。

**（二）县级自然资源部门**

1.对申请用地是否符合国土空间总体规划、村庄规划进行审查，用地应符合“三区三线”管控规则，不得占用永久基本农田、生态红线、各类自然保护区，原则上不得占用基本草原。

2.对申请用地占用耕地、林地、草原的情况进行审查（包括占用可调整地类和原为耕地的设施农用地），审查是否优先利用村内空闲地不占或少占耕地、林地、草原，对于不可避让耕地、林地、草原要进行论证；对占用耕地的，应严格落实“占一补一、占优补优、占水田补水田”要求，确保补充耕地数量质量双到位。

3.对申报用地的地类权属进行核实，即依据“三调数据”和“林草湿综合监测数据”为基础的最新年度国土变更调查成果，认定标准符合《自然资源部关于以“三调”成果为基础做好建设用地审查报批地类认定的通知》《自然资源部 国家林草局关于共同做好森林、草原、湿地调查监测工作的意见》对核实申报用地的地类权属是否正确。

**（三）市自然资源部门**

1.对用地报件是否齐全，县级政府请示文件、县级自然资源部门审查报告等内容是否完整、规范、准确进行审查。

2.用地申报流程、申请户的资格、用地布局、面积、落实一户一宅要求等情况是否经农业农村部门审核通过。

3.对用地符合国土空间规划、符合“三区三线”管控规则，占用耕地、林地、草原的情况（包括县级自然资源部门不可避让耕地、林地、草原论证是否合理，耕地是否落实占补平衡）、地类权属是否清楚进行审查。

4.县级农业农村部门对用地有无违法情况是否作出说明，涉及违法用地的，相应的查处材料是否完整合规。

**五、实施步骤**

（一）前期准备阶段（2023年7月—9月）各县级人民政府、农业农村部门、自然资源部门，乡镇、村依照职责分工建立工作机制，形成工作流程，明确责任分工，责任落实到人，组织开展政策学习和人员培训，确保人员到位、权责清晰。

（二）试运行阶段（2023年10月—12月）结合宁夏自然资源行政审批系统的延伸与权限开放。将条件成熟的新增宅基地组成批次按照流程进行申报，打通各项环节，发现存在的问题，并针对问题进一步优化各环节。

（三）正式运行阶段（2024年1月以后）在前期梳理优化问题的基础上，理顺各个环节、持续提升审批效率与质量。

**六、保障措施**

**（一）健全工作机制**

各有关部门要建立健全宅基地管理机制，农业农村部门应当将批后新增的宅基地管理工作纳入宅基地分配、使用、流转、违法用地查处等管理制度；乡镇政府应该建立完善宅基地审批联审联办制度，确保宅基地审批组织部署到位、工作措施到位、经费保障到位。

**（二）强化统筹协调，形成工作合力**

县级人民政府要统筹协调相关部门、按照市（县）主导、乡镇主责、村级主体的要求，统筹协调相关部门依法履行职责。农业农村、自然资源等部门要主动入位，加强协调联动、信息互通，资源共享，及时掌握新增宅基地的需求。

**（三）强化监督管理**

各级农业农村与自然资源部门一道严格落实《关于农村乱占耕地建房“八不准”的通知》规定要求，规范农村建房用地行为，严格落实宅基地监管责任，加强事前事中事后监管，进行现场巡查和指导，确保经批准建设用地严格用于农村村民住宅用地。

附件：1.报市级人民政府批准农村村民住宅建设用地申请资料清单。

2.报市人民政府批准农村村民住宅建设用地申请参考模板。

3.市人民政府关于农村村民住宅建设用地的批复模板。

银川市人民政府

2023年10月8日

附件 1

# 报市级人民政府批准农村村民住宅建设用地 申请材料清单

1．县级人民政府用地请示；

2．农村宅基地和建房（规划许可）审批表（由乡镇人民政府提供原始表单，县级农业农村部门审查后签署意见）；

3．土地勘测定界技术报告、勘测定界界址点坐标及勘测定界图（2000国家大地坐标）；

4．县级农业农村部门书面审查意见；

5．县级自然资源部门书面审查意见；

6．农用地转用方案、土地利用现状图、土地利用总体规划图（由县级自然资源部门编制）；

7．不可避让耕地论证报告（占用耕地时提供）；

8. 耕地占补平衡挂钩确认单（占用耕地时提供）；

9．涉及占用林地、草地的，提交林草主管部门出具的占用林地、草地审核同意书；

附件 2

# 报市级人民政府批准农村村民住宅建设用地

# 申请文本参考格式

## \*\*县级人民政府文件

\*\*\*\*（文号） 签发人：

## \*\*县级人民政府 关于\*\*县级\*\*年第\*\*批次农村村民住宅建设用地的请示

银川市人民政府

为充分保障村民建住宅的合理用地需求，实施国土空间规划，依据土地管理法律法规，现将我县级\*\*年第\*\*批次农村村民住宅建设用地涉及农用地转用事宜请示如下：

该批次用地总面积\*\*公顷，共\*\*个地块。拟将\*\*乡（镇）

\*\*村集体所有农用地\*\*公顷（耕地\*\*公顷、林地\*\*公顷）、未利用地\*\*公顷转用为建设用地，作为\*\*年\*\*批次农村村民住宅建设用地。

该批次建设用地符合现行国土空间规划管控规则【**注1：**

**国土空间规划未批准前表述为：**符合土地利用总体规划/村庄规

划，符合现行国土空间规划管控规则，我县/区承诺将该批次用

地规模及布局纳入正在编制的规划期至2035年的国土空间规划。】【**注2：国土空间规划未批准前，用地超出土地利用总体规划、村庄规划、近期国土空间规划实施方案的建设用地，表述为：**符合现行国土空间规划管控规则，我县/区人民政府承诺将该批次用地布局及规模（含空间矢量信息）统筹纳入正在编制的规划期至2035年的国土空间规划及“一张图”（详见附图）。】用地计划指标已落实。已补充数量相等，质量相当的耕地。未占用永久基本农田、生态保护红线和各类自然保护区范围内土地。

本次拟转用的土地及用途已在所在地村民小组/集体经济组织或村民委员会进行公示，并通过村集体经济组织和村民委员会审查，三分之二以上村集体经济组织成员无意见。

截至本次呈报用地上报之日，没有收到村民来信（访）。【**或表述为：**\*\*年\*\*月，\*\*镇\*\*村民来信（访）反映本次呈报用地\*\*（信访具体内容）。我县级进行了认真调查处理。目前，信访群众反映的问题已得到妥善解决，信访人表示不再上访】。

经核实，拟转用的土地没有土壤污染的情况。综上所述，该批次农用地转用申请报批材料真实、准确，符合相关法律法规，恳请市人民政府批准。用地批准后，我县级将严格按照有关规定审查批准宅基地。

妥否，请批示。

\*\*县级人民政府

\*\*年\*\*月\*\*日

（此件不公开发布。联系人 \*\*，联系电话 \*\*）

附件3

# 市人民政府关于农村村民住宅建设用地批复模板

银政土批字〔20\*\*〕 号

# 银川市人民政府关于\*\*县级\*\*年第\*\*批次农村村民住宅建设用地的批复

\*\*县级人民政府：

你县级《关于\*\*县级\*\*年第\*\*批次农村村民住宅建设用地的请示》（\*政发〔\*\*\*\*〕\*\*号）收悉。根据自治区人民政府授权，同意将\*\*乡（镇）\*\*村集体所有农用地\*\*公顷（其中耕地\*\*公顷、林地\*\*公顷）、未利用地\*\*公顷转用为集体建设用地。以上土地共计\*\*\*\*公顷，作为\*\*县级\*\*年第\*\*批次农村村民住宅建设用地。

本次批准转用的土地仅用于农村村民住宅建设，不得擅自改变用途，不得用于建设不符合国家及自治区供地政策和产业政策的项目。自批准之日起，满两年未动工建设的，依法无偿收回土地使用权。

请按规定办理有关手续。

银川市人民政府

20\*\*年\*\*月\*\*日