

广西壮族自治区农业农村厅
广西壮族自治区自然资源厅 文件
广西壮族自治区住房和城乡建设厅

桂农厅发〔2020〕65号

自治区农业农村厅 自治区自然资源厅
自治区住房和城乡建设厅关于进一步
加强农村宅基地管理的通知

各市、县（市、区）农业农村、自然资源、住房城乡建设主管部门：

为贯彻落实《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）、《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）、《农业农村部关于积极稳妥开展农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作的通知》（农经发〔2019〕4号）、《自治区党委办公厅 自治区人民政府办公厅印发关于深化农村改革激发乡村振兴新动能的实施意见的通知》（厅发〔2019〕130号）精神，确保我区农村宅基地管理工作规范有序开展，结合我区实际，现就加强农村宅基地管理有关事项通知如下。

一、切实履行部门职责

农村宅基地管理事关农民居住权益，是保障农民安居乐业和农村社会稳定的重要基础，涉及农业农村、自然资源、住房城乡建设等部门。各级农业农村、自然资源、住房城乡建设等部门要增强责任意识和服务意识，在党委政府的统一领导下，切实履行各自职责，加强部门沟通合作，建立健全村庄规划、宅基地审批管理、宅基地确权登记、农房建设管控、违法用地查处等资源信息共享互通、多部门协调配合的管理机制和工作机制。农业农村部门指导各地依法开展宅基地分配、使用、流转、纠纷仲裁管理和宅基地合理布局、用地标准、宅基地违法用地查处、闲置宅基地和闲置农房利用、农村宅基地现状和需求情况统计调查等工作，参与编制国土空间规划和村庄规划。自然资源部门负责指导村庄规划、土地利用计划、规划许可等工作，在国土空间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，依法及时确权登记发证。住房城乡建设部门负责指导和推动农房设计图集编制、农房质量安全管控、建筑风貌管控、农村工匠培训等工作。

二、依法保护农民合法权益

要把保障和实现农村村民居住权利作为农村宅基地管理工作的出发点和重要目标，合理安排宅基地用地，改善农村村民居住环境和条件。人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地区，县级人民政府在充分尊重农村村民意愿的基础上，可以采取的措施，按照规定标准保障农村村民实现户有所居。宅基地是农村村民的

基本居住保障，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，充分保障农民合法财产权益。

三、加强农村宅基地用地管理

（一）强化规划管控。

做好规划衔接，农村新增宅基地应当符合国土空间规划（包括土地利用总体规划、城乡规划）及村庄规划。各地可在乡镇国土空间规划和村庄规划中预留不超过5%的建设用地机动指标，村民居住、农村公共公益设施等用地可申请使用。农村住房建设项目规划审批时落地机动指标、明确规划用地性质，项目批准后更新数据库。机动指标使用不得占用永久基本农田和生态保护红线。各地要加强科学规划布局，加大管理力度，引导村民在申请宅基地或翻新重建时，逐步向集镇及规划的居民点有序集中。禁止在已查明的地质等自然灾害隐患点及国土空间规划（包括土地利用总体规划、城乡规划）确定的禁止建设区建住宅。

（二）合理安排用地。

县级人民政府要保障合法合理的农民建房用地需求，积极做好农村住房新增建设用地指标保障及农用地转用工作，对于合理的农民建房所需新增建设用地计划指标实行核销制。

（三）严格控制占用耕地。

农村宅基地管理应与集镇建设、新农村建设、“空心村”治理、旧村改造和危旧房改造相结合，与农村土地综合整治和城乡建设用地增减挂钩相结合，严格落实“建新拆旧”制度，充分利用村集

体存量建设用地、原有宅基地、村内空闲地、废弃地、荒山、荒坡和其他未利用地。严格控制新增宅基地占用农用地，尽量不占或少占耕地，严禁占用永久基本农田；涉及占用农用地的，依照《土地管理法》第四十四条的规定办理农用地转用审批手续，对符合国土空间规划、用途管制要求的建房申请，在办理农用地转用审批手续后，核发乡村建设规划许可证。农民建房经批准确需占用耕地的，由市、县（市、区）人民政府组织开垦同等数量和质量耕地予以补充，落实补充耕地占补平衡任务。

（四）积极稳妥开展农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用。

在充分保障农民宅基地合法权益的前提下，支持农村集体经济组织及其成员采取自营、出租、入股、合作等多种方式盘活利用农村闲置宅基地和闲置住宅，发展农村新产业、新业态，推动乡村振兴健康有序进行。鼓励积极稳妥开展闲置宅基地整治，并确保整治产生的土地指标和收益优先用于本村农业农村发展。

四、规范农村宅基地审批工作

（一）严格落实“一户一宅”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。严格落实“一户一宅”的基本管理制度，农村村民一户只能拥有一处宅基地。经批准易地建造住宅的，应严格按照“建新拆旧”要求，将原宅基地交还村集体。农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准。农村宅基地面积应符合当地规划管控要求并不得超过自治区规定标准，农村村民应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。

（二）完善审核批准机制。

按照新修订的土地管理法规定，农村村民住宅用地，由乡镇人民政府审核批准。乡镇政府要切实履行职责，因地制宜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，推行一个窗口对外受理、多部门联动运行的联审联办制度，优化审批流程、提高审批效率、加强事中事后监管，为农民群众提供便捷高效的服务。

县级人民政府要强化组织领导，采取切实有效措施，严格农村宅基地审批管理，加强对乡镇审批宅基地监管，防止土地占用失控。认真执行《广西壮族自治区乡村规划建设管理条例》《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》等有关规定，公布办理流程和要件，明确各有关部门在材料申报、材料审核、现场勘查等各环节的工作职责和办理期限。各市、县（市、区）农业农村、自然资源、住房城乡建设等部门要加强对宅基地审批和建房规划许可等有关工作的业务指导，切实履行部门职责，积极开展业务培训，夯实工作基础。

五、保障措施

（一）依法压实基层政府属地责任。

各地要充分认识加强宅基地管理的重要意义，按照“部省指导、市县主导、乡镇主责、村级主体”的要求，制定符合当地实际的管理制度和政策，加快推进农村宅基地确权登记颁证、宅基地审批、村庄规划编制、“乡村规划师”挂点服务等基础性工作。农村宅基地管理工作的重心在基层，市、县（市、区）人民政府要

加强组织领导，统筹协调相关部门、乡镇政府、村级组织依法履行职责。乡镇政府要按属地管理要求，承担宅基地审批、事中事后监管和违法用地查处等职责，健全和充实农村宅基地管理力量，加强管理队伍建设，确保工作有人干、责任有人负。村级组织要从严落实公示、审核等程序要求，确保宅基地分配使用公开、公平、公正。

（二）加大乡镇综合行政执法力度。

各地要进一步压实乡镇、村级主体责任和部门共同责任，探索农村宅基地管理综合执法新途径新办法。依托“四所合一”改革，加强乡镇综合行政执法队伍建设，按照有关法律规定对违法用地、违法建设等开展执法，将农村宅基地纳入网格化管理，加大执法监察动态巡查力度，受理群众举报和投诉，及时发现、制止和处置涉及宅基地的各类违法违规行爲，防止产生新的违法占地建房现象。

（三）充分发挥村民自治作用。

结合乡村治理体系建设，加强村民自我管理、自我监督和自我约束的自治意识。充分发挥“四议两公开”议事制度和“一组两会”协商自治制度在农村宅基地管理中的作用。有条件的村可探索设立村级宅基地协管员，建立村第一时间巡查上报、乡镇第一时间依法处置的有效机制，对违建行为做到早发现、早制止。

（四）加强资金保障和政策宣传。

各市、县（市、区）人民政府要积极落实农村宅基地管理工作经费，切实保障各项工作有序开展。各市、县（市、区）各有

关部门要加强宅基地管理、农房建设等法律法规和政策的宣传解读，提高村民依法用地、节约集约利用宅基地和保护耕地意识的自觉性，建立“疏堵结合”的长效管理机制。自治区有关部门将根据各自职责，加强对农村宅基地管理工作的督促指导，逐步实现农村宅基地管理规范化制度化。



2020 年 4 月 10 日

公开方式：主动公开。

广西壮族自治区农业农村厅办公室

2020 年 4 月 10 日印发

