附件10

农村宅基地建房联审联管中遇到的

相关问题的处理意见

一、相邻公路选址宅基地的审批。按照《文山市人民政府办公室关于加强农村宅基地和农民建房规划审批有关事项的通知》（文市政办发〔2020〕162号）的有关规定，有证的可以在原位置上优化审批，如严重影响安全的，建议另行选址审批；无证房屋待依法处置后按相关规定程序进行审批。新申请宅基地的在距离国道20米、省道15米、县道10、乡道5米、村道3米范围外审批。公路与街道重合地段沿线宅基地审批以不影响街道布局为前提，参照相邻房屋位置审批。

二、临近河道、水库（坑塘）、排（防）洪沟渠、水资源保护范围选址农村宅基地的审批。拟新申请宅基地选址占用水源地、水库（坑塘）、河道、排引（防洪）沟渠、水资源保护区范围的一律不予审批。1.沿河、湖新建宅基地的只能在管理保护范围外审批。2.根据《文山州河道管理条例》，河道保护范围为管理范围向外划5-10米的区域。河道防洪堤的护堤按照水平距离划定，城镇规划区、旅游区、风景区内的河道划定为10-20米，其他河道划定为3-5米。

三、已经有宅基地但是由于各种原因不适合居住，重新选址申请宅基地的处理。1.原有宅基地已办证现需选址新建的，申请人提供原址产权证、自愿退出原有宅基地及注销原证的承诺书，待新申请宅基地批准并建房完成、拆除旧房后，持证人申请办理不动产权登记时注销原证，避免一户多宅的情况发生；2.已有宅基地但未办证，现需新选址另建的，签订自愿拆出老宅承诺书，待新申请宅基地批准并建房完成、拆除旧房后，持证人申请办理不动产权登记。

四、城市规划区范围内集体经济组织成员申请宅基地的审批程序。文山城规划区内集体经济组织成员在本集体土地上申请宅基地建房的，严格按照城市规划区划定范围执行。当事人提出书面申请，土地符合建房用地的，自然资源部门出具《规划意见书》，乡镇（街道）按照农村宅基地审批程序核发《农村宅基地批准书》，自然资源部门核发《建设工程规划许可证》。审批面积每户不得超过100平方米。

五、农村集体经济组织成员因分户申请宅基地建房或翻建审批。原址面积满足分户的应在原面积内审批，原址面积不够分户的可重新选址。原址分户或翻建审批面积每户不得超过150平方米。

六、申请人所属集体经济组织与宅基地选址位置分属不同的乡镇（街道）管辖的审批。按照申请人家庭成员所属集体经济组织隶属关系管理，由管辖申请人所属集体经济组织的乡镇（街道）受理及审批。

七、“户”和“宅”的认定。“户”是指具有本集体经济组织成员资格，享受集体资产分配，履行集体成员义务的集体经济组织成员家庭户。农户家庭分户的，以《家庭分户协议》为参考依据。一般由户主、配偶、子（女）、父（母）等家庭成员组成，村小组出具证明材料并公告无异议的，可按一户申请。“宅”是指能基本满足生产生活需求的宅基地，主要包括住房、附属用房和庭院等能基本满足生产生活需求的范围。申请人只能在批准的宅基地位置、面积和四至范围内，按照规划许可建造住宅及其附属设施。建房基底面积与宅基地面积比例适当，预留空间能够满足日常生活需要。房屋四至（含滴水）垂直下落投影、台阶、楼梯、场院等均应控制在经批准使用的宅基地范围内。

1.父母应以任一本集体组织成员子女确定为一户，子女均不在本集体组织的除外；如父母坚持与本集体经济组织成员子女分户的，分户后宅基地按照城市规划区内人均20平方米、每户不超过100平方米，城市规划区外人均30平方米，每户不超过150平方米进行审批。

2.农村多子女户，子女已结婚的可确定为一户，年满18周岁未结婚实际已分户单独居住且有独立的收入来源的可确定为一户；

3.夫妻离婚三年以上且未共同生活或离婚后一方已另行结婚，且属于本集体经济组织成员，在本集体无合法住房可以认定分户；

4.公职人员的配偶及子女为农民（属于农村集体经济组织成员），配偶及子女需要在集体经济组织所在地建房的可以确定为一户；

5.外来人口落户，成为本村集体经济组织成员，原居住地没有宅基地的，可以认定为一户；

6.夫妻双方属于不同的农村集体经济组织成员的，应当结合实际生活居住情况，按照村规民约或当地风俗习惯，在其中一方所在集体申请宅基地，不得重复申请宅基地；

7.法律、法规规定的其他情形。

八、不属于本集体组织成员在本集体购买或继承房屋，已经办理过户取得产权证书，现申请翻建房屋的审批。该申请不予审批。

九、因国家项目建设农村村民房屋被征收，农户重新申请宅基地的处理。原有住宅被征收后，进行异地安置和房屋置换的农户不能重新申请宅基地，以货币补偿的按政府发布的《项目征收补偿标准实施办法》办理。

十、在已有房屋上加层的审批。房屋已经进行产权登记且宅基地面积小于或等于150M2的，由申请人提供有资质的第三方机构作出可加层的《鉴定报告》，并按程序向规划服务中心申请颁发《乡村规划许可证》；没有进行产权登记的需待依法处理后按程序办理。

十一、因地质灾害等易地搬迁户申请宅基地的审批。按照一户一宅原则，易地搬迁户不能再申请宅基地。如符合分户条件且家庭已经实际分户的，属于集体经济组织成员的无房户可按程序在本集体村庄范围内申请宅基地。

十二、在脱贫攻坚中已经安排过保障性住房的农户可申请宅基地的处理。已经享有保障性住房的不得再申请宅基地，如符合分户条件且家庭已经实际分户的，属于集体经济组织成员的无房户可按程序申请宅基地。

十三、宅基地选址位置与村庄距离的管控。在符合其他审批条件的情况下，有乡村规划的严格在规划范围内审批，没有乡村规划的在距离村庄最近位置选址审批。

十四、农用地转用的办理程序。乡镇人民政府（街道办事处）收到申请15日内，组织自然资源所将农村宅基地农用地转用申请报市自然资源局。市自然资源局收到申请后15日内报市人民政府审批，审批结果通知乡镇人民政府（街道办事处），并抄送市农业农村局。

十五、农转城人员的审批。因政策性农转城，不属于国家机关、事业单位、军队中符合安置、国有企业编制内工作人员(包含离退休人员)，属于本集体经济组织成员，没有宅基地且未享受保障性住房的可以申请宅基地。农村产权制度改革时认定为本集体经济组织成员，现为国家机关、事业单位、军队中符合安置、国有企业编制内工作人员(包含离退休人员)不能审批宅基地建房。

十六、村民新申请宅基地或在原有合法来源宅基地上进行改建、扩建和翻建的审批实行申报承诺制。申请人应当书面向乡（镇）人民政府、街道办事处承诺该宅基地建房符合相关农村宅基地建房标准和规范要求，并对其真实性、合法性、完整性承担主体责任。

十七、乡（镇）人民政府办事机构收到宅基地申请后，根据下列情形分别作出处理：

（一）申请材料齐全且符合规定形式的，应当予以受理；

（二）申请材料存在可以当场更正的错误的，应当允许申请人当场更正后受理；

（三）申请材料不齐全或者不符合规定形式的，应当当场或者在五个工作日内一次性告知申请人需要补正的全部内容。

（四）应当组织开展审查。审查内容包括：

1.申请人是否符合申请资格条件；

2.拟用地块是否符合宅基地合理布局要求和面积标准；

3.用地建房是否符合有关规划、土地用途管制等要求，拟建房层数、建筑高度、面积是否符合规定等；

4.室内装修、外立面粉刷和卫生户厕等是否纳入建设规划，不得出现裸房情况。

5.拟用地块涉及林业、电力、水利、交通等行业管理的，应当及时征求相关机构的意见。涉及占用农用地的，应当依法办理农用地转用审批手续。

十八、农村集体经济组织应当委派人员（村委会协管员、村小组信息员）到场参与宅基地批放和住宅建设竣工验收。