

囊政办〔2022〕48号

**囊谦县人民政府办公室  
关于印发《囊谦县进一步加强农牧区建房用地管理  
工作办法》的通知**

各乡镇人民政府、县政府各部门、县直各单位：

《囊谦县进一步加强农牧区建房用地管理工作办法》已经县政府研究同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

囊谦县人民政府办公室

2022年6月15日

---

抄送：州政府办公室。

县委、县人大、县政协、县委各部门。

---

囊谦县人民政府办公室

2022年6月15日印发

---

# 囊谦县进一步加强农村牧区建房用地管理办法

为进一步规范全县农村牧区建房用地管理，严格审批程序，落实监管职责，依法整治乱占土地建房违法行为，保障农牧民建房合理用地需求，助力乡村振兴战略实施，推动高原美丽乡村建设，根据《中华人民共和国土地管理法》及《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》、《青海省农业农村厅、青海省自然资源厅关于进一步规范农村宅基地审批管理工作的通知》等相关政策规定，结合我县实际，特制定《囊谦县进一步加强农村牧区建房用地管理办法》。

## 一、建立健全管理机制

**(一) 建立乡镇机构。**各乡镇人民政府主动承担农村牧区建房用地审批管理主责，在9月1日之前成立农村牧区建房用地管理站，在乡镇办事大厅设立农村牧区建房用地审查审批专办窗口，调配1-2名专职工作人员，其职责是履行农村牧区建房用地审查审批以及乱占土地建房等土地违法行为日常巡查监管工作。

**(二) 设立村级协管员。**各乡镇所属每个行政村在9月1日前均设立1名村级土地协管员，由村社干部兼任。负责农牧民建房用地申请的初审，参与乡镇人民政府组织的有关现场勘查、放线、丈量、确定四至界限及检查验收等工作，做好建房用地管理的日常巡查，发现各类违法违规情况做到及时制止并向乡镇人民政府报告。

**(三) 实行网格化管理。**充分调动本辖区内的生态管护员，各乡镇、村社根据村庄、居民点分布，结合生态管护员管护区域，划定监管、巡查网格，由各生态管护员兼任土地动态巡查员，发现违法违规乱占土地建房行为，第一时间向村协管员报告，村协管员要及时予以制止并向乡镇人民政府和县农牧和科技、自然资源部门报告。

## 二、明确部门管理职责

**(一) 农牧科技和水利局。**负责农村牧区建房用地改革和管理有关工作和制定农村牧区宅基地管理有关政策，指导建房用地计划分配、使用及宅基地流转、纠纷仲裁管理和建房用地合理布局、用地标准制定、违法用地查处，指导闲置宅基地和闲置农房利用，农村牧区建房用地违法违规的行政执法，具体协助参与乡镇建房用地审查审批管理。

**(二) 自然资源部门。**负责编制国土空间规划、村庄规划、建房用地年度计划及乡村建设规划许可、农用地转用的审查报批、房地一体的宅基地不动产确权登记，具体参与指导乡镇建房用地审查审批管理。

**(三) 其他相关部门。**住建部门统筹负责、具体指导乡镇抓好农村牧区建房质量安全、风貌管控等。农牧民建房凡涉及林草地、道路、河道的，由交通等部门协助审查报批。

## 三、严格执行审批政策

**(一) 严格国土空间规划管控。**农村牧区建房用地审批必须

符合国土空间规划、村庄规划。城市中心区、城镇规划区内由县人民政府审批。鼓励农牧民在城镇规划建设用地规模范围内撤村并点和农（牧）民置业购房居住，县人民政府可以不再划定宅基地，统一建设农牧民公寓或住宅小区。凡是政府统一组织的易地搬迁、公共设施和公益事业建设及避让地质灾害搬迁的，新安排宅基地建房后，必须“建新退旧”，无偿交由村委会处置。

**（二）坚决执行“一户一宅”制度。**农（牧）民申请住房必须是本村户籍的集体经济组织成员，因子女结婚等原因确需分户而现有宅基地低于分户标准的，只能申请拥有一处宅基地。严把审批宅基地面积标准，依据省定标准，县郊区住宅用地每户不得超过 200 平方米，其他地区的水浇地不得超过 250 平方米，旱地不得超过 300 平方米，非耕地不得超过 350 平方米；牧区的固定居民点可以适当放宽，但最高不得超过 450 平方米。

**（三）坚决遏制新增违规建房行为。**严格执行自然资源部、农业农村部的农村建房“八不准”规定，不准占用永久基本农田建房，不准强占多占耕地建房，不准买卖、流转耕地违法建房，不准在承包耕地上违法建房，不准巧立名目违法占用耕地建房，不准违反“一户一宅”规定占用耕地建房，不准非法出售占用耕地建的房屋，不准违法审批占用耕地建房。凡是自 2020 年 7 月 3 日国务院农村乱占耕地建房问题整治电视电话会议后新增的农村牧区乱占耕地建房的违法违规行为，采取“零容忍”的态度依法严肃查处，该拆除的要拆除，该没收的要没收，该复垦的要限

期复垦，该追究责任的要严肃追究责任，做到“早发现、早制止、严查处”。

**(四) 妥善处置历史遗留问题。**按照“尊重历史、兼顾现实、依法依规”的原则，对由于历史或规划原因超过本村户均宅基地面积且超过法定宅基地标准的旧宅基地，按照实际面积进行确权登记，待以后分户建房或现有房屋拆迁、改建、翻建、政府依法实施规划重新建设时，按法律和有关政策规定作出处理。

#### 四、严格规范审批程序

**(一) 村委会组织初审。**符合建房用地申请条件的农（牧）户，以户为单位向村委会提出建房用地和建设(规划许可)书面申请，并填写《建房用地和建房(规划许可)申请表》、《农村建房用地使用承诺书》及出具户口簿及家庭成员的身份证复印件。村委会收到申请后，召开村民代表会议，讨论通过并在本村公示后，由村委会签署意见，报送至乡镇人民政府。

**(二) 乡镇受理审核及审批。**属于闲置土地和存量建设用地的，乡镇人民政府受理村委会申请后，在县农牧科技和水利局、县自然资源局等相关部门协调指导下完成联合审核工作。对批准用地建房的农（牧）户出具乡村建设规划许可证、农村牧区建房用地批准书。批建过程要全面落实“四到场”要求，批准建房的农户应当在开工前向乡镇人民政府申请划定宅基地用地范围，乡镇人民政府及时组织相关部门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（牧）户建房完工后，乡镇人民政

府组织相关部门进行验收，实地检查农（牧）户是否按照规定面积、四至等要求建房，是否按照批准面积和规划要求建设住房，并出具《农村建房用地和建房(规划许可)验收意见表》，村民以此办理不动产确权登记。涉及占用耕地、草地、林地等农用地的，乡镇人民政府受理村委会申请，并在农牧和科技、自然资源等相关部门协调指导下完成联合审核工作，办理占用林草用地许可等手续后，会同县自然资源部门组织农用地转用报件，报县人民政府审批。经县人民政府批准农用地转用后，对批准用地建房的农（牧）户出具乡村建设规划许可证、农村牧区建房用地批准书。批建过程也要全面落实“四到场”要求，并出具《农村建房用地和建房(规划许可)验收意见表》，村民以此办理不动产确权登记。不符合审查报批条件的进行书面退件。

**(三) 县级相关部门备案。** 乡镇人民政府要建立建房用地审批管理台账，有关资料归档留存，并及时将审批情况报县农牧和科技局、县自然资源局等部门备案。

## 五、盘活利用闲置宅基地资源

**(一) 依法保护农民合法权益。** 充分保障建房用地农牧民资格权和农牧民房屋财产权，不得以各种名义违背农牧民意愿，强制流转宅基地和强迫农牧民“上楼”，不得违法收回农牧民合法取得的宅基地，不得以退出宅基地作为农牧民进城落户的条件。

**(二) 鼓励转让退出。** 在征得建房用地所有权人同意的前提下，鼓励农牧民在本村内部向符合宅基地申请条件的农牧民转让

宅基地，可探索通过制定宅基地转让示范合同等方式，引导规范转让行为。转让合同生效后，应及时办理宅基地使用权变更手续。对进城落户的农牧民，各地可以多渠道筹集资金，探索通过多种方式鼓励其自愿有偿退出宅基地。

**(三) 整合利用闲置宅基地。**鼓励村委会和农牧民盘活利用闲置宅基地和闲置住宅，通过自主经营、合作经营、委托经营等方式，依法依规发展农家乐、民宿、乡村旅游等。城镇居民、工商资本等租赁农房居住或开展经营的，要严格遵守合同法的规定，租赁合同的期限不得超过二十年，实行每五年一监管周期。

## 六、工作要求

**(一) 加强组织领导。**按照县级人民政府主导，乡镇人民政府主责，村级为主体的要求，县人民政府要压实属地管理职责，坚持问题导向，强化工作部署，加强部门合力推进，加大督导检查，确保农村牧区建房用地管理规范有序。

**(二) 加强费用保障。**建房用地申报办理农用地转用审批涉及的耕地占补平衡费、新增建设用地土地有偿使用费、失地农民养老保险等费用，由县人民政府纳入本级财政一般预算统筹安排解决，一律不得在宅基地审批过程中向村民收取。

**(三) 加强工作宣传。**加强对农村牧区干部、群众的法制宣传，摒弃传统落后意识，强化土地公有观念，提高农牧民守法、用法的自觉性，保持农村牧区社会稳定，助力全县乡村振兴战略的实施和高原美丽乡村建设。