

达州市达川区农村宅基地 审批管理工作实施细则

政策解读

一、文件出台背景和依据

2020年12月，区政府印发了《达州市达川区农村宅基地审批和住房建设管理工作实施细则》（达川府发〔2020〕20号），该文件根据《四川省〈中华人民共和国土地管理法〉实施办法》（2012年修订版）第五十二条的规定，规定了达川区农村宅基地的范围和面积标准：“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，包括住房、附属用房和庭院等用地。宅基地面积标准为每人20至30平方米，3人以下的户按3人计算，4人的户按4人计算，5人以上的户按5人计算，扩建住宅所占的土地面积应当连同原宅基地面积一并计算。”2022年修订的《四川省〈中华人民共和国土地管理法〉实施办法》第五十四条规定，“农村宅基地面积具体标准由省人民政府制定。”2023年11月，省政府发布了《关于规范农村宅基地范围及面积标准的通告》（川府规〔2023〕4号），规定农村宅基地的范围和标准：“住房用地面积标准为：平原地区每人不超过30平方米，丘陵地区每人不超过40平方米，山区每人不超过50平方米，住房、附属用房和庭院用地总面积为每人不超过70平方米，3人以下的户按3人计算，4人的户按4人计算，5人以上的户按5人计算，宅基地所属地域类型由县级人民政府结合国土调查、地形地貌等情况确定。”因农村宅基地范围和面积标准发生了变化，需要对原有规定进行修改。《达州市达川区农村宅基地审批和住房建设管理工作实施细则》（达川府发〔2020〕20号）有效期为3年，已经失效，须制定新的文件为我区农村宅基地审批管理提供依据。

本文件依据《中华人民共和国土地管理法》《四川省〈中华人民共和国土地管理法〉实施办法》《四川省人民政府关于规范农村宅基地范围及面积标准的通告》（川府规〔2023〕4号）《四川省农业农村厅关于印发〈四川省人民政府关于规范农村宅基地范围及面积标准的通告〉有关内容解读的通知》（川农函〔2023〕674号）《达州市达川区人民政府关于报送农村宅基地所属地域类型备案的复函》等文件规定制定。

二、文件主要内容

本文件共5章二十九条，其主要内容：

第一章总则。指出了文件制定的目的和依据，适用范围，农村村民申请宅基地建房的基本要求。

第二章职能职责。明确了区农业农村局、区自然资源局、区住房和城乡建设局、乡镇人民政府（街道办事处）、村（居）民委员会的农村宅基地审批管理职能职责。乡镇人民政府（街道办事处）负责本辖区农村宅基地审批工作。

第三章申请与审批。

一是明确了申请农村宅基地建房的5种资格条件。

1 因婚嫁等原因分户确实没有宅基地或原有宅基地不能满足分户需要的；

2 因实施国家或集体建设项目，或因地质灾害、自然灾害等需要搬迁房屋的；

3 原有住房破旧、存在安全隐患需要改造或原宅基地面积低于规定面积标准需要扩建住宅，且在原址建设符合规定的；

4 经区政府批准回原籍落户或外迁入户定居，确无住房的；

5 法律、法规和政策规定的其他情形。

二是规定了申请宅基地建房不予批准的10种情形。

一 申请人不具备申请资格的；

二 不符合“一户一宅”要求的；

三 不符合土地利用总体规划、城市建设和乡（镇）村规划等空间规划的；

四 原有宅基地面积已经达到标准或能够解决分户需要的；

五 原有住宅出卖、出租、赠与他人的；

六 征地拆迁，以产权调换或货币补偿方式安置的；

七 选址点有地质灾害、山洪灾害等安全隐患的；

八 不符合铁路、公路、河道、水利设施以及水电、油气、视讯等安全距离的；

九 选址点位于生态红线、饮用水源一二级保护区范围内的。

十 法律、法规和政策规定的其他不予批准的情形。

三是明确农村村民申请农村宅基地审批应提供的材料。

四是农村宅基地审批应遵循的6个原则。

（一）一户一宅。

（二）法定标准。

住房用地面积标准为：杨柳街道、米城乡、堡子镇的农村宅基地地域类型为山区，住房用地面积每人不超过50平方米；其余乡镇（街道）的农村宅基地地域类型均为丘陵，住房用地面积每人不超过40平方米。住房、附属用房和庭院用地总面积为每人不超过70平方米。3人以下的户按3人计算，4人的户按4人计算，5人以上的户按5人计算。

（三）符合规划。

（四）绝对安全。

（五）建新拆旧。

（六）节约集约。

五是农村宅基地审批程序。

六是农村基地的审批时限。

七是规定农村宅基地审批公示制度和“三到场”制度。

第四章监督管理。一是明确了区级部门配合协作，加强监管。二是明确了乡镇人民政府（街道办事处）的监管主体责任。三是规定了村级宅基地协管员的日常监管工作。四是规定了工作人员失职渎职的法律责任。

第五章附则。一是明确了宅基地面积新旧标准衔接。二是规定了文件的施行日期和有效期。

三、重点条款解读

1.第十三条 农村村民符合下列条件之一的，可以申请宅基地建房：（一）因婚嫁等原因分户确实没有宅基地或原有宅基地不能满足分户需要的；（二）因实施国家或集体建设项目，或因地质灾害、自然灾害等需要搬迁房屋的；（三）原有住房破旧、存在安全隐患需要改造或原宅基地面积低于规定面积标准需要扩建住宅，且在原址建设符合规定的；（四）经区政府批准回原籍落户或外迁入户定居，确无住房的；（五）法律、法规和政策规定的其他情形。

本条规定了农村村民申请宅基地建房必须具备的资格条件，申请建房的农村村民既要是本农村集体经济组织成员，又要具有本条规定的5种情形之一。

2.第十六条（二）法定标准。住房用地面积标准为：杨柳街道、米城乡、堡子镇的农村宅基地地域类型为山区，住房用地面积每人不超过50平方米；其余乡镇（街道）的农村宅基地地域类型均为丘陵，住房用地面积每人不超过40平方米。住房、附属用房和庭院用地总面积为每人不超过70平方米。3人以下的户按3人计算，4人的户按4人计算，5人以上的户按5人计算。扩建住房、附属用房和庭院所占的土地面积应当连同原宅基地面积一并计算。新建（改建、扩建、翻建）住房、附属用房、庭院均不占用耕地的，在宅基地总面积标准内，住房用地面积可适当增加，增加部分每户不超过30平方米。

本条一是规定了农村宅基地范围包括住房占地、附属用房占地、庭院占地，其总面积标准为每人不超过70平方米。二是规定了住房占地面积标准。达川区以乡镇为单位确定了农村宅基地地域类型，杨柳街道、米城乡、堡子镇的农村宅基地地域类型为山区，住房用地面积每人不超过40平方米；其余乡镇（街道）的农村宅基地地域类型均为丘陵，住房用地面积每人不超过50平方米。

三是无论是宅基地面积，还是住房占地面积，均按照3人以下的户按3人计算，4人的户按4人计算，5人以上的户按5人计算。四是新建（改建、扩建、翻建）住房、附属用房、庭院均不占用耕地的，在宅基地总面积标准内，住房用地面积可适当增加，增加部分每户不超过30平方米。在不占用耕地的情况下，是否增加住房占地面积应根据申请人家庭人口、生产生活条件等情况具体确定。

四、实施要求

1.文件自2024年9月1日起施行，有效期5年。

2.本文件实施前已按原面积标准审批但尚未建成的，若农户重新申请用地建房，可依法依规开展审批，新的用地建房申请审批通过后，原批准文件注销。

3.对本文件则实施前经过依法审批程序建设的农村村民住宅，实际建设超出了当时的审批面积，但符合本细则规定的新面积标准，也符合规划、用途管制等要求的情形，按照《中华人民共和国行政处罚法》第三十七条规定处理。

五、适用对象

适用对象 农村村民（农村集体经济组织成员）。

适用事项 农村村民申请宅基地建房。

解读机关 达州市达川区农业农村局。

联系方式 3955527