附件1-2

《深圳市深汕特别合作区农村宅基地审批管理实施细则（试行）》的起草说明

为进一步规范农村宅基地审批管理工作，确保农村宅基地分配使用公开、公平、公正，有效提高农村土地利用率，我局在多方沟通、广泛调研的基础上研究起草了《深圳市深汕特别合作区农村宅基地审批管理实施细则（试行）》（以下简称《细则》）。现就有关情况说明如下：

1. 起草背景

宅基地是保障农民安居乐业和农村社会稳定的重要基础。加强宅基地管理，对于保护农民权益、推进美丽乡村建设和实施乡村振兴战略具有十分重要的意义。由于多方面原因，当前我区农村宅基地管理较为薄弱，存在超标准占用宅基地、侵占耕地建设住宅等问题，不利于我区农村宅基地集约节约利用。为切实加强对农村宅基地的监督管理，维护农村宅基地管理秩序，规范村民宅基地使用行为，保护农村集体经济组织成员宅基地合法权益，

我局起草了《深圳市深汕特别合作区农村宅基地审批管理实施细则（试行）》（以下简称《细则》）。

1. 起草依据

（一）《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月）

（二）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第743号）

（三）《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）

（四）《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》（2019年9月）

（五）《广东省农业农村厅 广东省自然资源厅关于规范农村宅基地审批管理的通知》（粤农农规〔2020〕3号）

1. 主要内容

《细则》全文共分六部分。**第一部分**是总则，主要是明确制定本实施细则的依据目的、适用范围、宅基地和村民的定义、申请宅基地建房原则。**第二部分**是资格认定，主要是明确了宅基地的分户条件、分户程序以及分配资格条件。**第三部分**是申请报批，主要是规定了农村宅基地的申请报批程序，同时列出不予批准的情形。**第四部分**是宅基地退出与收回，主要是鼓励村集体盘活利用闲置宅基地，明确了收回宅基地的情形和程序。**第五部分**是监督管理和法律责任，主要是明确了各部门在宅基地审批管理工作中的职责以及违反宅基地审批管理规定的法律责任。**第六部分**是附则，明确了本实施细则的生效日期和有效期限。

1. 需要说明的问题

（一）关于宅基地的分户条件。我国宅基地严格实行“一户一宅制度”，根据《土地管理法》第六十二条规定,农村村民一户只能拥有一处宅基地,其宅基地的面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准，因此明确宅基地的分户条件在审批管理工作中至关重要。根据《广东省农村宅基地和农村村民住宅建设管理暂行规定（送审修改稿）》第十五条规定，户的认定标准和程序，由市、县、区人民政府根据本地实际，综合考虑年龄、婚姻状况、风俗习惯等因素确定。第十六条规定，不得以取得公安机关单独立户作为农村村民申请宅基地建设住宅的前置条件。我区当前宅基地管理工作仍缺乏规范指引，分户条件不明确，不利于审批管理工作的有序开展。在充分参考周边地区分户条件的基础上，本实施细则明确了三种分户情形，并要求申请人按照规定程序开展分户审批，具体分户情形有：1.夫妻与未达到法定婚龄子女同住的为一户；2.有兄弟姐妹的，其中一人应与其父母为一户，其他兄弟姐妹达到法定婚龄或结婚后,原有宅基地不能安置的，可申请分户；3.离异后仍为该村集体经济组织成员，无房的一方再婚且配偶无房的为一户。

根据《海丰县农村宅基地管理办法（试行）》（海府办〔2020〕14号），已具备分户条件且原有宅基地面积尚未达到本办法规定限额标准需重建、扩建的，农民建房用地分户条件以达到法定婚龄为准，不以公安分户作为分户前置条件。

根据《花都区农村宅基地及住宅审批建设管理的实施细则（试行）》（花府办规〔2021〕2号），1.夫妻与未达到法定婚龄子女同住的为一户。2.有兄弟姐妹的，其中一人应与其父母为一户，其余兄弟姐妹达到法定婚龄或结婚后可申请分户。3.是独生子女的，结婚后可以继续与父母为一户，也可单独立户。4.离异后无房一方再婚且配偶无房的可为一户。

根据《增城区农村宅基地管理实施细则（试行）》（增府办规〔2021〕1号），1.夫妻与未达到法定婚龄子女同住的为一户；

2.有兄弟姐妹的，其中一人应与其父母为一户，其他兄弟姐妹达到法定婚龄或结婚后可申请分户；3.是独生子女的，结婚后可以继续与父母为一户，也可以单独立户；4.离异后无房的一方再婚且配偶无房的可为一户。

（二）关于宅基地的申请使用。我国农村宅基地制度的基本特征是：集体所有、成员使用，一户一宅、限定面积，无偿取得、长期占有，规划管控、内部流转。依据土地管理法，结合各省（自治区、直辖市）市宅基地管理的有关规定，本实施细则明确农村村民有下列情况之一的，具有宅基地分配资格：1.具有集体经济组织成员资格；2.未享受过宅基地分配待遇；3.原家庭不存在一户多宅；4.符合分户条件；5.法律、法规、政策特别规定的其他情形。

符合条件的村民可以以户为单位申请宅基地：1.享有农村宅基地分配资格;2.因村镇规划调整、国家、集体建设需要或者移民搬迁，需要异址新建的；3.原有住宅因自然灾害或者其他原因损毁，需要原址重建或异址新建的;4.原有的宅基地面积低于规定标准，同意自行拆除旧房并将原宅基地交回村集体使用而重新申请的；5.法律、法规、政策特别规定的其他情形。

（三）关于宅基地的审批程序。土地管理法第六十二条规定，农村村民住宅用地，由乡（镇）人民政府审核批准。农村宅基地分配实行农户申请、村组审核、乡镇审批。按照《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），宅基地申请审批流程包括农户申请、村民小组会讨论通过并公示、村级组织开展材料审核、乡镇部门审查、乡镇政府审批、发放宅基地批准书等环节。没有分设村民小组或宅基地和建房申请等事项已统一由村级组织办理的，农户直接向村级组织提出申请，经村民代表会议讨论通过并在本集体经济组织范围内公示后，报送乡镇政府批准。

目前国家、省对于宅基地审批已明确由乡镇人民政府作为主体实施，但由于我区历史原因，目前宅基地审批权限仍未下放至乡镇，因此本实施细则在国家、省规定的程序基础上结合我区村民非商品住宅建设工作，形成由镇、村初审通过后并入村民建房审批流程，由区相关部门联审，联审通过后由镇政府出具《农村宅基地批准书》。