

# 西安市灞桥区人民政府办公室文件

灞政办发〔2024〕6号

## 西安市灞桥区人民政府办公室 关于落实《西安市农村宅基地审批、管理、执法具 体操作办法（试行）》有关事项的通知

各街道办事处、区政府各有关部门：

《西安市农村宅基地审批、管理、执法具体操作办法(试行)》  
(以下简称《操作办法》)已正式印发实施，区农业农村局牵头对  
任务进行细化分解，梳理形成了我区落实《操作办法》的8个事  
项，提出了8个方面具体工作要求，经区政府2024年第3次常  
务会议研究通过，现印发执行，区级各相关部门、各街道办事处  
要严格按照《操作办法》以及本通知要求，抓好贯彻落实工作。

**1. 宅基地面积标准。**《陕西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》中对宅基地面积标准规定为：城市郊区、平原每户不超过一百三十三平方米（二分），川地、塬地每户不超过二百平方米（三分），山地、丘陵地每户不超过二百六十七平方米（四分）。一直以来，我区执行的是 0.2 亩的审批标准，加之川地、塬地、山地等地形地貌难以界定，全区继续按照每户 0.2 亩的标准进行审批。

**2. 村庄规划有关问题。**按照《操作办法》中有关要求，资源规划灞桥分局要进一步明确我区城镇开发边界涉及区域和行政村，避免因界限模糊不清造成管理上的混乱、缺位，并提出我区实用性村庄规划编制的年度目标和任务安排。村庄规划暂未批准的，资源规划灞桥分局要指导街村统筹考虑宅基地规模和布局，与未来规划做好衔接；尚未编制村庄规划的，可按照用途管制规则和建设管控要求，核发乡村建设规划许可证，注明建设管控要求和约束条件，规范村民住宅建设行为。

**3. 农转用报批有关问题。**按照西安市农业农村局 西安市自然资源和规划局《关于进一步规范农村村民住宅用地农转用审批的通知》有关要求，农转用工作涉及的勘测定界和耕地开垦费用由区政府承担，纳入本级财政预算，具体金额以实际发生为准，据实核算。耕地开垦费（耕地占补平衡费）直接划拨资源规划灞桥分局，勘测定界费划拨相关街道办事处。

**4. 住宅施工建设有关问题。**村民建住宅层数控制在 3 层以下

(含3层),屋顶檐口至地面高度控制在10米以内;村民异地新建、原址翻建和改扩建,单间房屋跨度超过九米或者两层以上住宅施工工程,必须由具有相应施工资质的施工单位承担并签订施工协议;一层或两层房屋的新建、翻建、改建应由已备案的农村建筑工匠承担(尚未备案的可在开工前经村委会提供证明到街、区住房建设部门进行备案)。区住建局要按照《操作办法》文件精神,进一步细化符合我区农村实际情况、切实可操作的村民建房质量安全监管和验收措施或办法。

**5.竣工验收有关问题。**农户房屋建成提出验收申请后,街道办事处应于5个工作日内组织相关机构到场检查,“相关机构”包括但不限于街道负责农业农村、资源规划和住宅建设的相关科室。也可采取购买第三方服务的方式,组织专业技术力量进行验收。

**6.执法权完成下放及分工有关问题。**按照《陕西省人民政府关于向乡镇政府和街道办事处下放部分县级行政执法权的决定》要求,决定将农村宅基地执法权下放街道办事处行使,切实保障土地资源节约集约使用和乱占耕地建房问题得到根本遏制。执法权下放后,各街道办事处和区级相关部门要按照职责分工共同做好农村宅基地违法查处工作。

**7.规划许可审批有关问题。**根据《操作办法》中保障措施相关内容及《乡村建设规划许可证》遵守事项,在街办宅基地审批环节中,明确由街道资源规划所具体负责规划许可审批事宜,发

放《乡村建设规划许可证》。资源规划灞桥分局要做好行业指导，出台核发乡村建设规划许可证的工作方案。

**8. 与浐灞国际港共建区域的宅基地审批管理等问题。**《操作办法》中规定，与各开发区共建区域内农村宅基地执法权仍由原行政区政府下放街道办事处行使，另外，根据《土地管理法》有关规定，农村村民住宅用地由乡镇人民政府（街道办事处）审核批准，明确该区域内的宅基地审批管理工作由所属街办办事处具体负责。

附件：1. 《西安市农村宅基地审批、管理、执法具体操作办法（试行）》  
2. 区级有关部门需要配套的制度文件

西安市灞桥区人民政府办公室

2024年3月21日