

梁河县人民政府关于印发梁河县农村 宅基地管理办法的通知

梁政规〔2024〕1号

各乡镇人民政府，县直和中央、省、州驻梁河各单位：

现将《梁河县农村宅基地管理办法》印发给你们，请认真贯彻落实。

梁河县人民政府

2024年2月21日

（此件公开发布）

梁河县农村宅基地管理办法

第一章 总则

第一条 为进一步加强梁河县农村宅基地管理，规范农村住宅建设用地秩序，合理利用土地资源，严格保护耕地，促进村镇节约

集约用地，切实维护和保障农村村民合法权益。根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国民法典》《云南省德宏傣族景颇族自治州村庄规划建设管理条例》《国土资源部关于进一步加快宅基地和集体建设用地确权登记发证有关问题的通知》（国土资发〔2016〕191号）《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》（中农发〔2019〕11号）《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）《自然资源部 农业农村部关于农村乱占耕地建房“八不准”的通知》（自然资发〔2020〕127号）《云南省农业农村厅 云南省自然资源厅关于建立联审联管机制加强农村宅基地管理工作的指导意见》（云农经〔2020〕5号）《云南省自然资源厅关于印发〈云南省农村不动产确权登记发证指导意见〉的通知》（云自然资〔2020〕1号）等法律、地方性法规、文件规定，结合梁河实际，制定本办法。

第二条 本办法所称农村宅基地，是指农村村民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。

第三条 本办法适用于本县行政区域内农村宅基地的管理。

第四条 农村宅基地的所有权属于农民集体，个人只有使用权。

严格执行农村乱占耕地建房“八不准”，即：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。

第五条 农村宅基地管理部门职能职责

（一）村民委员会（社区）和村民小组主要职责：做好农村宅基地、城乡规划建设、土地管理等相关法律法规的宣传工作；根据本村规划对农村宅基地及建房（规划许可）申请提出初步审查意见；监督建房户按照规划和用地许可进行建设；及时掌握本行政村范围内土地利用和农村村民住房建设工作，发现违法建设行为，及时制止并报告所在地乡镇人民政府。

（二）乡镇人民政府主要职责：宣传、贯彻、执行国家和地方有关宅基地、城乡规划建设、土地管理等法律法规和政策；农村村民住宅用地，由乡镇政府审核批准，其中，涉及占用农用地的，依照《土地管理法》第四十四条规定办理农用地转用审批手续；乡镇政府要切实履行属地责任，优化审批流程，推行一个窗口对外受理、多部门内部联动运行，建立宅基地和农房乡镇联审联办制度，提高审批效率，组织做好农村宅基地审批和建房规划许可有关工作，为农民提供便捷高效的服务；加强农村宅基地申请、审批、使用的全程监管，开展农村宅基地动态巡察，及时发现和处置涉及宅基地的各类违法行为，防止产生新的违法违规占地现象；指导村级组织完善宅基地民主管理程序，设立村级宅基地协管员。

（三）农业农村部门主要职责：负责农村宅基地改革和管理工

作，建立健全宅基地分配、使用、流转、违法用地查处等管理制度；完善农村宅基地用地标准，指导宅基地合理布局、闲置宅基地和闲置农房利用；组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查；及时将农民建房新增建设用地需求通报同级自然资源部门；参与编制国土空间规划和村庄规划。

（四）自然资源（规划）部门主要职责：宣传、贯彻、执行国家和地方土地管理法律法规和政策；负责国土空间规划，土地利用计划和规划许可等工作，在国土空间规划中统筹安排宅基地用地规模和布局，满足合理的宅基地需求；依法办理农用地转用审批和规划许可等相关手续。

（五）住房和城乡建设、公安、财政、交通、水利、生态环境、林业、文化和旅游、电力、司法等相关部门按照各自职能职责，配合做好农村宅基地管理相关工作。

第二章 规划管理与用地保障

第六条 农村宅基地实行规划管理。农村村民申请宅基地建房的，严格按照审批条件在规划范围内予以保障。

第七条 农村村民建住宅，应当符合乡镇土地利用总体规划、村庄规划，不得占用永久基本农田，并尽量使用原有的宅基地和村内空闲地。

编制乡镇土地利用总体规划、村庄规划应当统筹并合理安排宅基地用地，改善农村村民居住环境和条件，引导农村村民建设住宅按照规划逐步向城镇、集镇和中心村集中。

第八条 农村宅基地严格实行土地用途管制。经批准的农村宅基地，只能用于农村村民住房（含庭院、附属设施用房）建设，不得改作他用。

第九条 盘活存量建设用地。农村村民新建、改建、扩建住宅，要充分利用村内空闲地、老宅基地、废弃地、未利用地。凡村内有空闲地、老宅基地、未利用地的，不得批准占用耕地。对“一户多宅”和空置住宅，各乡镇要制定激励措施，鼓励农民腾退多余宅基地。原宅基地面积超过规定面积的，在分户建房申请宅基地时必须要在原面积中予以冲抵。

第十条 农村宅基地严格执行节约集约用地制度。用地面积按照以下标准执行：

（一）坝区村庄，每户宅基地用地不得超过 300 平方米。

（二）山区、半山区村庄，每户宅基地用地不得超过 350 平方米。

第三章 宅基地申请条件、审批程序

第十一条 农村村民一户只能拥有一处宅基地。

户一般是指以公安部门颁发的户口簿为依据，取得本集体经济组织成员资格，享受集体资产收益分配，履行集体成员义务的集体经济组织成员家庭户。一般由户主、配偶、子（女）、父（母）等家庭成员组成，原则上：

（一）父母不得单独确定为一户（子女均不在本经济组织的除外）。

（二）农村独生子女户，由父母和子女等家庭成员组成，确定为一户。

（三）农村多子女户，子女已结婚的可确定为一户，父母须随其中一位子女组成一户。

（四）无直系亲属的单身可以确定为一户。

第十二条 农村村民符合下列条件之一的，可以申请宅基地。

（一）农村村民（户）无宅基地的。

（二）农村村民（户）成年子女确需另立门户而已有的宅基地低于分户标准的。

（三）因国家或者集体实施城市规划、集镇村庄规划等，需要拆迁安置的。

（四）原宅基地影响规划，需要收回而又无宅基地的。

（五）依照规划，向中心村、集镇或者村（居）民集中点聚集的。

（六）因发生或防御自然灾害，需要拆迁安置的。

(七) 县级以上人民政府规定的其他情形。

第十三条 有下列情形之一的，其宅基地申请不予批准：

(一) 不符合乡镇土地利用总体规划和村庄规划的。

(二) 年龄未满十八周岁或其他不符合分户条件的。

(三) 原住房出卖、出租、赠予他人或者改作生产经营用途又要求建设的。

(四) 不符合“一户一宅”有关规定的。

(五) 违法占地或违法建房未处理结案的。

(六) 户口已迁出不在当地居住的。

(七) 农村村民原有宅基地和住房征收时已按相关规定进行补偿并安置的。

(八) 法律法规不予批准的其他情形。

第十四条 有下列情形之一的，村集体报经原批准用地的人民政府批准，可以收回宅基地使用权。

(一) 乡镇村公共设施和公益事业建设需要使用土地的，集体收回宅基地使用权，并对宅基地使用权给予适当补偿。

(二) 不按照批准的用途使用土地的。

(三) 因撤销、迁移等原因而停止使用土地的。

(四) 空闲或房屋坍塌、拆除两年以上未使用的宅基地，不再确定土地使用权。已经确定使用权的，由集体报经县级人民政府批准，注销其土地登记，集体收回宅基地使用权。

(五) 非农业户口居民(含华侨)原在农村的宅基地,房屋产权没有变化的,可依法确定其集体建房用地使用权。房屋拆除后没有批准重建的,集体收回宅基地使用权。

(六) 在确定农村村民宅基地使用权时,其面积超过当地政府规定标准的,可在土地登记卡和权证内注明超过标准面积的数量。以后分户建房或现有房屋拆迁、改建、翻建或政府依法实施规划重新建设时,按当地政府规定的面积标准重新确定使用权,其超过部分由集体收回使用权。

(七) 其他法律法规规定应收回宅基地的。

第十五条 农村村民申请宅基地,应当提交下列材料:

- (一) 农村宅基地和建房(规划许可)申请表。
- (二) 户口簿、申请人身份证、结婚证(未婚不提供)。
- (三) 农村宅基地使用承诺书。
- (四) 宅基地坐落平面位置图。
- (五) 其他必要材料。

第十六条 农村宅基地和建房(规划许可)审批程序:

(一) 宅基地和建房申请。符合宅基地申请条件的农户,持相关材料,以户为单位向所在村民小组提出宅基地和建房(规划许可)书面申请。

(二) 村民小组讨论决定。村民小组收到申请后,提交村民小组会议讨论,并将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面

积等情况在本小组范围内进行公示，公示时间7天。公示无异议或异议不成立的，村民小组签署意见，并将农户申请、村民小组会议记录等材料交村民委员会审查。

（三）村民委员会审查。重点审查提交的材料是否真实有效、拟用地建房是否符合村庄规划、是否征求了用地建房相邻权利人意见等，审查通过的，由村级组织签署意见，报送乡镇人民政府审批。

（四）乡镇人民政府审批。乡镇成立农业农村、自然资源、水利及林草等部门为成员的联审联批工作组或办公室，具体负责本乡镇农村宅基地建房申请的联审、联批工作。根据各部门联审结果，由乡镇政府对农村宅基地申请进行审批，出具《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》。经批准的宅基地，由村民委员会及时将审批结果张榜公布。农户在取得《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》后，方可开工建设。乡镇要建立宅基地用地建房审批管理台账，有关资料归档留存，并及时将审批情况报县级农业农村、自然资源等部门备案。

第十七条 农户建房，应当严格按照批准的宅基地范围面积、规划层数、高度及质量标准进行施工，不得擅自变更或扩大建设，建设完工后，按照规定申请验收。

第十八条 经依法批准的农村宅基地，申请人应当在两年内完成住宅建设并通过竣工验收，竣工验收后，申请人应持不动产登记相关材料向不动产登记机构申请办理房地一体的不动产权证。

第十九条 宅基地使用权被收回的,由不动产登记机构对该宅基地使用权进行注销公告,公告期满后直接办理注销登记。

第四章 监督管理

第二十条 加强农村宅基地日常监管。由县、乡农业农村、自然资源等部门与村组依法监管、共同负责,建立农村宅基地联合监管机制,共同遏制各类违法占地建住宅行为。

第二十一条 严格实行农村宅基地“三到场”制度。

(一) 宅基地申请审查到场。收到宅基地和建房(规划许可)申请后,乡镇人民政府及时组织所属农业农村、自然资源和规划等部门实地审查申请人是否符合条件、拟用地是否符合规划等。

(二) 开工前丈量批放到场。经批准用地建房的农户,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所属农业农村、自然资源和规划等部门实地到现场进行开工查验,实地丈量批放宅基地,确定建房位置。

(三) 建成后核查验收到场。农户建房完工后,乡镇政府组织相关部门进行验收,实地检查是否按照批准的面积、四至等要求使用宅基地,是否按照批准面积和规划要求建设住房,并出具《农村宅基地和建房(规划许可)验收意见表》。

第二十二条 乡镇人民政府要健全和完善动态巡查制度,切实

加强农村住宅建设用地尤其是城乡结合部的日常监督管理,及时发现和制止农村宅基地建房违法行为。

第二十三条 严禁城镇居民在农村购买宅基地,严禁为城镇居民在农村购置宅基地办理《农村宅基地批准书》,严禁为城镇居民在农村购置的宅基地使用权及房屋所有权办理不动产登记。

第二十四条 任何单位和个人均有权对宅基地申请使用中的违法行为进行投诉和举报。乡镇人民政府及相关职能部门收到投诉和举报后,应当及时核查,并将有关情况反馈给举报人。

第五章 法律责任

第二十五条 违反《中华人民共和国土地管理法》规定,占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等,破坏种植条件的,或者因开发土地造成土地荒漠化、盐渍化的,由县级以上人民政府自然资源主管部门、农业农村主管部门等按照职责责令限期改正或者治理,可以并处罚款;构成犯罪的,依法追究刑事责任。违反本办法依法依规处理。

第二十六条 违反《中华人民共和国城乡规划法》规定,在乡、村庄规划区内未依法取得乡村建设规划许可证或未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的,由乡、镇人民政府责令停止建设、限期改正;逾期不改正的,可以拆除。

第二十七条 无权批准宅基地的单位或者个人非法批准农村村民占用土地建住宅的,超越权限非法批准农村村民占用土地建房的,或者违反本办法规定的程序批准占用土地建住宅的,其批准文件无效,对非法批准占用土地的直接主管责任人员和其他直接责任人员,依法给予处分;构成犯罪的,移送司法机关依法追究刑事责任。

第二十八条 农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准,非法占用土地建住宅的,由县级以上人民政府农业农村主管部门责令退还非法占用的土地,限期拆除在非法占用的土地上新建的房屋。

超过本办法第十条规定的标准,多占的土地以非法占用土地论处。

第二十九条 依照《中华人民共和国土地管理法》规定,责令限期拆除在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施的,建设单位或者个人必须立即停止施工,自行拆除;对继续施工的,作出处罚决定的机关有权制止。建设单位或者个人对责令限期拆除的行政处罚决定不服的,可以在接到责令限期拆除决定之日起十五日内,向人民法院起诉;期满不起诉又不自行拆除的,由作出处罚决定的机关依法申请人民法院强制执行,费用由违法者承担。

第三十条 乡镇人民政府、村民委员会、村民小组负责对辖区宅基地违法违规行为监督管理;县级相关部门对宅基地管理负有共

同监管责任。对发现的违法违规行为不制止、不报告、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，根据其情节给予处分；构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第三十一条 历史遗留问题，按照相关法律法规、文件妥善处理。

第三十二条 本办法与国家法律法规相冲突的以国家法律法规为准，国家、省、州出台新规定的，从其规定。

第三十三条 本办法由梁河县人民政府负责解释。

第三十四条 本办法于2024年2月21日通过并发布，自2024年3月23日执行，有效期为5年（2024年3月23日开始，2029年3月22日终止）。同时《梁河县人民政府关于印发梁河县农村宅基地管理办法（试行）的通知》（梁政规〔2021〕1号）文件即行废止。