大武口区农村宅基地管理办法

（征求意见稿）

**第一章 总则**

**第一条** 为推进农村宅基地制度改革，切实加强和规范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，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》《中华人民共和国土地管理法实施条例》等有关法律法规规定，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）有关要求，结合实际，制定本实施办法。

**第二条** 大武口区域内农村村民宅基地分配、使用、流转、宅基地违法用地查处及其管理适用本办法。

本办法所称宅基地，是指农村村民用于建造住宅及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。不包括与宅基相连的农业生产性用地、农户超出宅基地范围占用的空闲地等土地。

星海镇农民用于建造住宅及附属设施的国有建设用地的参照集体建设用地管理。

本办法所称农村村民（以下简称村民），是指具有大武口区农村集体经济组织成员资格的人员。

**第三条** 按照区主导、乡镇（涉农街道办事处）主责、村级主体的原则，区农业农村和水务局是农村宅基地管理的第一责任人，乡镇（涉农街道办事处）是辖区农村宅基地管理的主要责任人，各农村集体经济组织、村民委员会是辖区内农村宅基地管理的具体责任人。各责任人务必高度重视，切实履行责任，加强领导，统筹协调，确保辖区农村宅基地管理各项工作落实到位。

**第四条** 农村宅基地的管理和使用应当坚持最严格耕地保护制度，遵循规划先行、一户一宅、集约节约、标准控制、依法审批的原则。

**第五条** 严格落实土地用途管制，坚持农地农用，严格控制新增宅基地占用农用地，不得占用永久基本农田，严禁占用生态公益林，应当避开各类自然保护地。

**第六条** 依法保障村民宅基地分配资格权和房屋财产权等合法权益。严禁城镇居民到农村购买宅基地，严禁下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆，严禁借流转之名违法违规圈占、买卖宅基地。

1. **宅基地的取得**

**第七条** 符合下列条件的农村村民，在其集体经济组织享有农村宅基地分配资格：

（一）是本集体经济组织成员；

（二）达到成年年龄；

（三）未享受过宅基地分配待遇；

（四）原家庭不存在一户多宅；

（五）符合分户条件。

户口迁入、迁出集体经济组织所在地的村民，由集体经济组织成员大会表决认定其农村宅基地分配资格。

**第八条** 符合下列情形之一的，可认定为“一户”：

（一）夫妻与未成年子女同住的为一户；

（二）有兄弟姐妹的，兄弟姐妹达到成年年龄后可申请分户，也可以一人继续与父母为一户；

（三）独生子女应要与父母同一户，不能分户申请宅基地；

（四）离异后无房的一方再婚且配偶无房的可为一户。

 按照“以成员认定、以户取得、一户一宅”的原则，具有宅基地所有权的农村集体经济组织进行农村宅基地分配资格认定，乡镇（涉农街道办事处）进行审核。

**第九条** 享有农村宅基地分配资格的村民，按以下程序申请农村宅基地：

（一）申请。村民须向所在农村集体经济组织提出申请，如实填写农村宅基地申请表并提交申请人及户内家庭成员身份证、户口簿。

（二）初审及公示。村民委员会进行初审，符合条件的在初审通过后10个工作日内在申请人所在村小组及所在村的公告栏公示5个工作日，公示无异议后出具无异议证明并签注初审意见，提交至乡镇（涉农街道办事处）。

初审不通过的，自收到申请后15个自然日内书面告知申请人。

1. 审核及公示。乡镇（涉农街道办事处）受理宅基地审批申请后应当及时组织农业农村和水务局、自然资源局实地审核，审查申请人是否符合申请条件、拟用地是否符合宅基地合理布局要求和面积标准、宅基地和建房（规划许可）申请是否经过村组审核公示；审查用地建房是否符合国土空间规划、村庄规划、林地保护利用规划、用途管制要求等。

乡镇（涉农街道办事处）应当在受理申请后20个自然日内作出决定：对符合条件、材料齐全，在审核通过后10个工作日内根据审核结果在所在村公告栏公示5个工作日，乡镇（涉农街道办事处）在公示无异议后核发审批宅基地文件，并报农业农村和水务局和自然资源局备案。对材料不齐全的，书面通知农村集体经济组织和申请人限期补正，逾期不补正的，视为撤回申请。对不符合条件的，作出不予许可决定。

涉及占用农用地、未利用地的，应当先办理农用地、未利用地转用审批手续，报区自然资源局按法定程序办理。

**第三章 用地标准**

**第十条** 农村宅基地新增用地实行计划管理。乡镇（涉农街道办事处）于每年底向区农业农村和水务局申请下一年度的新增宅基地用地计划，区农业农村和水务局汇总后由区自然资源局报市自然资源局纳入年度用地计划。未纳入宅基地年度用地计划的不予审批。

**第十一条** 农村村民一户只能拥有一处宅基地。新批准农村宅基地每户面积控制在270平方米以内，宅基地建房高度、层数、外立面等建设内容依据村庄规划确定，涉及历史建筑及文物保护单位周边原有宅基地改、拆建的，按相关法律法规执行。

**第十二条** 原有宅基地补办手续，按尊重历史、实事求是原则确认面积：

星海镇同一村庄内统一规划的宅基地参照本村已办理土地证登记面积，结合四邻签字确认范围，按实际占用面积补办手续。

长胜、长兴街道办事处统一规划的宅基地，参照已经办理的土地证登记面积确认宅基地面积和庭院经济用地面积，只补办宅基地手续。

区划调整后，违法建设的，符合宅基地分配条件的，宅基地面积不超过270平方米。

**第十三条** 按照“村民申请、村级审查、乡级审批”模式，优化宅基地用地审批办理流程。

**第十四条** 乡镇（涉农街道办事处）受理村民使用宅基地和建房申请，应当简化审批流程，实行一站式受理审批事项和办理许可审批。

**第十五条** 符合下列条件之一的，可以以户为单位申请宅基地：

（一）享有农村宅基地分配资格的；

（二）原宅基地占地面积未达到本办法规定的宅基地占地面积标准的百分之八十，需要在原址改建、扩建或者异址新建的（拆旧建新）；

（三）因村镇规划调整、国家、集体建设（公共设施和公益事业）需要或者移民搬迁，需要异址新建的；

（四）原有住宅因自然灾害或者其他原因损毁，需要异址新建的；

（五）法律、法规、政策特别规定的。

**第十六条** 存在以下情形之一的，不得再申请宅基地：

（一）不符合国土空间规划或者村庄规划的；

（二）申请宅基地新建住房，但拒绝与农村集体经济组织签订退回原有宅基地协议的；

（三）申请的宅基地存在权属纠纷的；

（四）存在“一户多宅”情形的；

（五）将原有住宅转让、出卖、出租、赠与他人的；

（六）原有宅基地或者宅基地地上房屋被依法征收后，已得到住房安置的；

（七）有违法用地或者有违法住房建设行为未经处理的；

乡镇、街道办事处不予批准的，须书面通知申请人，说明不予批准的理由，并告知其法律救济途径。

**第十七条** 乡镇（涉农街道办事处）和农村集体经济组织、村民委员会应当及时公布农村宅基地申请的审批结果，接受社会监督。

**第十八条** 村民应当自取得农村宅基地批准文件之日起2年内完成建设。逾期未动工建设且未办理延期手续或申请延期未获批准的，原批准文件自动失效。

村民需要延长农村宅基地建设期限的，应当在期限届满30日前向原批准机关提出申请办理延期手续，经批准延期的，延期不得超过6个月。申请延期的，应当提交延期申请书和农村宅基地批准文件原件，并说明申请延期的事由。

农村宅基地批准文件失效后可以重新申请。

**第十九条** 村民取得农村宅基地批准文件后，动工建设须经依法报建。建房申请及审批流程，按照大武口区有关规定执行。

**第二十条** 原宅基地符合规划、用途管制要求，在原址翻建、改扩建的，应申请办理《村镇规划许可证》。

村民经批准异址新建的，应当在新房竣工后在承诺期限内（不得超过6个月）拆除原宅基地上的建筑物、构筑物和其他附着物。原宅基地由具有宅基地所有权的农村集体经济组织依法收回后统一安排使用。

**第二十一条** 村民建设住宅竣工后可依法申请办理宅基地使用权及其地上房屋所有权确权登记。

**第四章 宅基地使用权流转和有偿退出**

**第二十二条** 在保持土地所有权不变的前提下，依法取得的宅基地使用权及其地上物可通过转让、赠与、互换等方式在同一集体经济组织内部流转。

农村集体经济组织及其成员可以采取自营、出租、入股、合作等方式利用农村闲置宅基地和住房，但不得侵占农民宅基地合法权益。

**第二十三条** 转让、赠与、互换的宅基地应符合以下条件：

（一）符合市辖区国土空间总体规划和村庄规划；

（二）宅基地使用权及其地上房屋所有权无权属争议；

（三）转让人转让、赠与宅基地后，能够保障基本居住需要的；

（四）受让人、受赠人、互换人应为在本集体经济组织内部符合宅基地申请条件的人员；

（五）法律法规规定的其他情形。或者方式在同一集体经济组织内部流动

**第二十四条** 转让、赠与、互换的程序

　（一）申请。转让、赠与、互换宅基地的双方当事人应当同时向所在农村集体经济组织申请，经成员代表会议同意后，由所在农村集体经济组织将双方的相关信息公示不少于5个工作日，公示无异议或者导议不成立的，报送村级组织审核。

（二）审核。村级组织审核通过的，报送乡镇（涉农街道办事处）审批。

（三）审批。乡镇（涉农街道办事处）派员调查，符合条件的作出审批，审批结果予以公示，公示期限不少于5个工作日。

（四）签订协议。经乡镇（涉农街道办事处）批准后双方签订协议。

（五）转移登记。经转让、赠与、互换方式流转的，当事人按照相关要求办理不动产转移登记。

**第二十五条** 乡镇（涉农街道办事处）应当鼓励、引导有条件的村组实行宅基地有偿退出，盘活闲置宅基地，通过招商引资，发展乡村旅游，壮大集体经济，增加村民收入。

**第二十六条** 宅基地使用权人不再使用已有宅基地的，可以向具有宅基地所有权的农村集体经济组织申请退出，由农村集体经济组织报经原审批机关批准后收回宅基地使用权，注销土地使用权证和房屋所有权证（不动产权证）。有条件的，可实行有偿退出与收回。

**第二十七条** 农村宅基地有下列情形之一的，报经原审批机关批准，农村集体经济组织可以收回宅基地使用权：

（一）公共设施和公益事业建设需要的；

（二）不按照批准的用途使用宅基地的；

（三）闲置或房屋坍塌或房屋拆除两年以上未恢复使用的；

（四）因撤销、迁移等原因而停止使用宅基地的；

（五）宅基地使用权人死亡，无人继承宅基地地上房屋的；

（六）批准异址新建的原宅基地；

（七）自批准宅基地之日起满两年未动工的建设的（经批准延期的除外）；

（八）骗取批准或非法转让宅基地的；

（九）其他依法应当收回的情形。

属于情形（一）收回宅基地使用权的，应给予适当补偿。

**第二十八条** 农村集体经济组织应建立宅基地收回台账，对储备宅基地做好管理并及时报乡镇（涉农街道办事处）备案。

**第二十九条** 农村宅基地不能单独继承，因依法继承村民住房占用宅基地的，可按规定申请登记。

**第五章 监督管理与法律责任**

**第三十条** 区政府建立农村宅基地管理联席会议制度，建立农业农村和水务局、自然资源局、住房城乡建设和交通局等多部门参与的综合协调机制，加强信息资源共享和连通。

**第三十一条** 区农业农村和水务局负责建立健全宅基地分配、使用、流转和宅基地违法用地查处等管理制度，完善宅基地用地标准，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需求情况统计调查，将农民建房新增宅基地需求计划按年度报告区政府，并通报区自然资源局；负责指导开展宅基地分配资格认定、分配方案制定、宅基地审批监管、宅基地违法用地查处等工作；负责宅基地审批备案。

区自然资源局负责在国土空间规划、土地利用计划中统筹安排宅基地用地规模和布局，依法办理农用地转用审批等相关手续。

**第三十二条** 乡镇（涉农街道办事处）是本辖区内农村宅基地监管主体及执法实施主体，负责本辖区内农村宅基地的审批、管理、服务工作，建立农村宅基地和建房一站式服务办理窗口，向村民宣传相关法律法规和提供政策咨询，加强对村民宅基地申请流程管理，审批出具并管理《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》；承担查处违法用地、违法建房的职责，统一行使查处村民违法用地建房的执法权，通过开展动态巡查，及时发现并制止违法行为。

**第三十三条** 农村集体经济组织、村民委员会在乡镇（涉农街道办事处）的指导下认真执行农村宅基地管理制度，将宅基地分配和申请审核情况作为村务公开的重点事项；开展宅基地资格认定并建立宅基地分配资格名录库；审查村民宅基地申请，制定宅基地分配方案，做好宅基地收回管理工作；负责本辖区内农村宅基地权属纠纷调处工作，及时有效化解矛盾；指导村民依法用地建房，及时发现和制止违法用地建设行为，并向乡镇（涉农街道办事处）报告。

**第三十四条** 从事宅基地管理工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予党纪、政务处分；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

**第三十五条** 在镇、村庄规划区内，村民未依法取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的，依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十五条规定，由乡镇（涉农街道办事处）责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，可以拆除。

异地新建房屋竣工后，不按规定或者约定拆除原有房屋、退还宅基地的，新建房屋宅基地按《中华人民共和国土地管理法》第七十七条的规定依法处理。

非法买卖或者以其他形式非法转让宅基地的，依据《中华人民共和国土地管理法》第七十四条规定处理。

**第六章 附则**

**第三十六条** 本实施办法自发布之日起施行，有效期3年。