

中共勐海县委农村工作领导小组办公室

勐海县农业农村局文件

勐海县自然资源局

海农工办〔2020〕17号

**中共勐海县委农村工作领导小组办公室 勐海县
农业农村局 勐海县自然资源局关于印发《勐
海县农村宅基地管理办法（试行）》的通知**

各镇人民政府：

为加强和规范农村宅基地管理，科学规划村庄用地，合理利用土地资源，严格保护耕地和基本农田，促进村镇节约集约合理用地，切实保障农户宅基地用益物权，维护农民合法权益，现将《勐海县农村宅基地管理办法（试行）》印发你们，请认真遵照执行。

附件：勐海县农村宅基地管理办法（试行）

中共勐海县委农村工作领导小组办公室

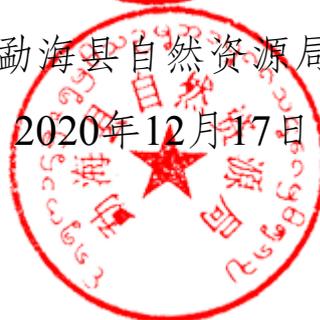


勐海县农业农村局



勐海县自然资源局

2020年12月17日



勐海县农村宅基地管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为加强和规范农村宅基地管理，科学规划村庄用地，合理利用土地资源，严格保护耕地和基本农田，促进村镇节约集约合理用地，切实保障农户宅基地用益物权，维护农民合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国物权法》、《国土资源部关于进一步完善农村宅基地管理制度切实维护农民权益的通知》（国土资发〔2010〕28号）、《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）、《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）、《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）、1989年省土地管理局《关于西双版纳州农村居民建住宅用地标准的复函》和《勐海县农村不动产确权登记发证工作实施方案》等法律法规和政策规定，结合勐海县实际，制定本办法。

第二条 本办法所称“农村宅基地”，是农村村民用于建造自用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，不包括与宅基地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。农村村民新建、改建和扩建住宅使用宅基地，均适用本办法。

本办法所称户，是指公安部门颁发的户口簿登记的全部农村村民家庭成员，一本户口簿中所登记的全部农村村民家庭成员为一户。

本办法所称农村村民，是指依法登记户籍地址为行政村或乡镇的农村集体经济组织成员。

第三条 本办法适用于勐海县行政区域内农村宅基地建房申请、审批等有关活动及其监督管理，以及不动产登记。

第四条 农村宅基地审批管理，应当遵循统一规划、合理布局 and 节约集约用地的原则。

（一）农村村民建房选址须符合土地利用总体规划、城市总体规划、林业规划和村庄规划等，须符合国土空间规划和国土空间用途管制。涉及河道、公路、风景区及其它行业规划控制区土地的，必须符合相关政策规定或征得相关部门的同意；

（二）农村村民建房原则上应在原址改（扩）建，若原址面积达不到规定面积的，依法进行归并后可另行选址新（迁）建。另行选址新（迁）建住房须符合相关规划管制要求，应充分利用闲置宅基地和空闲地，不得占用永久基本农田建房，不占或少占耕地，确需占用耕地的，应占用劣质耕地，并落实耕地占补平衡义务后依法办理农用地转用审批手续；

（三）严格实行农村宅基地“一户一宅”制度，农村村民经批

准（迁）建新房入住后应当及时拆除旧宅，将原宅基地交还本组集体经济组织，集体经济组织要做好登记和重新安排使用。能复耕的，由建房户自行负责复耕；

（四）建房选址必须避开永久基本农田、生态保护红线、地质灾害、洪涝灾害等安全隐患及输水、电、气设施；

（五）严禁城镇居民到农村购买或借流转之名违法违规圈占、买卖宅基地及利用宅基地建设别墅大院和私人会馆等。

第二章 申请条件

第五条 农村宅基地实行“一户一宅”，农村村民个人建房以户为单位，向户口所在地村民小组提出宅基地和建房（规划许可）书面申请。

（一）户是指具有本村组常住户口，取得本集体经济组织成员资格，享受集体资产分配，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。

（二）宅是指能基本满足生产生活需求的住房、附属用房和庭院等的宅院。

第六条 农村村民一户只能拥有一处宅基地，要按照节约集约用地的原则，严格控制宅基地面积标准：

（一）坝区农村村民建住宅和发展庭园经济用地，每户最多不超过 400 平方米；

（二）城市近郊区的农村村民建住宅和发展庭园经济用地，每户最多不超过 350 平方米；

(三) 山区、半山区农村村民建住宅和发展庭园经济用地，每户最多不超过 300 平方米。

人均耕地较少的农村村民宅基地面积，应当在上述标准内从严控制。

第七条 户籍在本村民小组的农户，符合下列情形之一的，可申请宅基地：

(一) 家庭成员已年满 18 周岁并已达到分家分户单独居住且无宅基地或住房的，村委会出具证明材料并公告 30 天无异议的，可按一户申请；

(二) 现有宅基地面积低于规定标准，且依法进行归并的；

(三) 实施城市、集镇、村庄规划以及进行乡镇、村组公共设施和公益事业建设或国家建设征收（用）土地，需要搬迁的；

(四) 因发生或者防御自然灾害等不可抗拒因素，需要搬迁的；

(五) 非本村集体经济组织成员因婚姻嫁娶等原因落户，成为本村集体经济组织成员，在本村组范围内无宅基地的；

(六) 法律、法规规定的其他情形。

第八条 有下列情形之一的农户，申请宅基地不予批准：

(一) 非本村组集体经济组织成员在本村村组集体范围内申请宅基地的；

(二) 申请宅基地选址不符合相关规划要求的；

(三) 原有宅基地面积已超过本办法第六条规定面积标准又申请新宅基地的；

(四) 拒绝签订《农村宅基地使用承诺书》的；

(五) 出租、出卖、赠与及以其他形式转让宅基地，或者将现有宅基地、住房改作他用的；

(六) 不合理分户申请宅基地的；

(七) 原有宅基地征收时已按有关规定补偿或安置的；

(八) 私下买卖土地，取得土地使用权后，在所买土地上申请宅基地的；

(九) 违法占地建房未依法处理结案的；

(十) 法律、法规规定的其他不能使用宅基地的。

第九条 经批准使用的宅基地，必须按照批准的位置、面积、时限、外观等建设住宅。

第十条 具有下列情形之一的，报经原批准机关批准，可以注销其产权证或有关批准文件，并收回宅基地使用权：

(一) 骗取批准或非法转让宅基地的；

(二) 未履行批新退旧协议的；

(三) 自批准宅基地之日起满二年未开工建设的，经批准延期的除外；

(四) 不按批准用途使用宅基地的，国家法律法规或政策另有规定的除外；

(五) 法律、法规规定应收回宅基地使用权的。

收回宅基地使用权，村民小组应当召开会议，经三分之二以上成员或三分之二以上村民代表讨论通过，逐级经村民委员会、乡镇人民政府审查，报县人民政府批准，依法无偿收回宅基地使

用权。

第三章 审批流程

第十一条 符合申请宅基地的农户，按下列程序审批：

（一）农户持户口簿、身份证和其他需要提供的资料，向集体经济组织（村民小组）提出书面申请；

（二）村民小组收到申请后，应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内公示。公示无异议或异议不成立的，村民小组将农户申请、村民小组会议记录等材料交村集体经济组织或村民委员会审查。

（三）村民委员会召开村两委及村务监督委员会会议按照村民自治议事规则进行审查，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，由村民委员会签署意见，报乡镇人民政府；

（四）乡镇人民政府审批后，由村民委员会张榜公布宅基地审批结果，集体经济组织（村民小组）逐宗落实到户；

（五）经批准的宅基地，由乡镇人民政府组织有关人员按照批准的宅基地位置、四至界线到实地放线定桩，农户在取得《乡村建设规划许可证》、《农村宅基地批准书》后，方可开工建设；

（六）农户建盖住房确需使用集体所有林地的，应向所在地乡镇林业站提出书面申请，由乡镇林业站出具书面审核意见，审核情况向县林业和草原局报备。农户持审核意见书依法办理审批手续。

第十二条 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。

第四章 不动产登记

第十三条 经依法批准的农村宅基地，当事人应当在二年内完成住宅建设并通过竣工验收，竣工验收后申请人在一年内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登记。

第十四条 农村宅基地办理不动产登记手续所产生的费用按相关规定执行。

第十五条 农村宅基地纳入不动产登记管理，建立完善的不动产登记档案。

第十六条 宅基地使用权被收回的，当事人自接到宅基地使用权收回决定之日起三十日内，向不动产登记机构申请办理宅基地使用权注销登记。逾期不办理的，由不动产登记机构对该宗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。

第十七条 已拥有一处宅基地的本村村民集体成员、非本村村民集体成员的农村或城镇居民，因继承房屋占用农村宅基地的，可按规定登记发证。在不动产登记簿和权属证书附记栏注记“该权利人为本村村民集体原成员住宅的合法继承人”。

第五章 监督管理

第十八条 全面落实“三到场”制度。收到宅基地和建房(规划许可)申请后，乡镇人民政府要及时组织农业农村、自然资源

部门实地到场审查申请人是否符合条件、拟用地是否符合规划和地类等。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农业农村、自然资源等部门到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置。农户建房完工后，乡镇人民政府组织相关部门进行验收，实地到场检查农户是否按照批准面积、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》。

第十九条 乡镇人民政府应建立和健全农村宅基地监督管理制度，切实加强建房动态巡查，及时发现和处置涉及宅基地使用和建房规划的各类违法违规行为，重点加强城乡结合部农村宅基地的监督管理。

第二十条 严禁城镇居民在农村购置宅基地，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买的宅基地使用权及房屋所有权办理不动产登记。

第二十一条 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；县级农业农村、自然资源等相关部门对宅基地管理负有共同监管责任。对发现的违法行为不制止、不报告、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，违反行政纪律的，给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十二条 无权批准农村宅基地的单位或者个人非法批准宅基地的，超越权限非法批准宅基地的，或者违反国家相关法律法规及本办法规定批准宅基地的，其批准文件无效。对非法批

准宅基地的直接责任人和其他责任人依法给予党政纪处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十三条 对未经申请或采取欺骗手段骗取批准宅基地，或违反相关法规占用土地建房的，由乡镇人民政府责令退还非法占用的土地，限期拆除违法建筑并恢复土地原状；逾期不拆除的，按有关法律法规执行。

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。乡镇人民政府收到投诉和举报后，应当及时核实，并将有关情况反馈给举报人。

第六章 附则

第二十五条 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。

第二十六条 本办法自发布之日起施行。

第二十七条 本办法由县农业农村局、县自然资源局负责解释。

勐海县农业农村局办公室

2020年12月17日印
