元阳县人民政府关于印发

元阳县农村宅基地管理办法（试行）的通知

元政发〔2021〕9号

各乡镇人民政府，县级有关部门：

《元阳县农村宅基地管理办法（试行）》已经县人民政府研究同意，现将印发给你们，请认真组织实施。

元阳县人民政府

2021年2月10日

元阳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》《中华人民共和国民法典》《红河州人民政府关于切实加强农村宅基地管理的通知》（红政发〔2013〕39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）、《中共红河州自然资源和规划局党组关于印发<红河州农村宅基地和集体建设用地确权登记有关问题的指导意见>的通知》(红自然资党〔2020〕16号)、《元阳县人民政府关于农村村民住宅用地审批有关问题的批复》（元政复〔2010〕39号）以及《红河哈尼梯田文化遗产区村庄民居保护管理办法》（元政办发〔2018〕139号）等国家、省、州、县有关法律法规和政策规定，结合元阳县实际，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。新建、改建和扩建住宅使用宅基地均适用本办法。

**第三条**  本办法适用于元阳县行政区域内农村宅基地审批、管理。

**第四条**  部门联动负责所辖区域内农村宅基地的管理与监督。

**第五条** 农村村民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、气等设施。严禁城镇居民在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。

（一）部门职责

乡（镇）人民政府负责辖区农村宅基地使用权审核批准，履行属地责任，建立一个窗口对外受理、多站所内部联动运行的农村宅基地用地建房联审联办制度，方便农民群众办事。优化审批流程，提高审批效率，加强事中事后监管，组织做好农村宅基地审批和建房规划许可有关工作。

县农业农村和科学技术局负责本县行政区域内农村宅基地改革与管理工作，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自然资源部门；参与编制国土空间规划和村庄规划。

县自然资源局负责本县行政区域内国土空间规划、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；涉及占用农用地的，依法办理农用地转用审批和规划许可等相关手续；做好村庄建筑风貌管控工作，负责办理县区管控范围内宅基地《乡村建设规划许可证》，做好确权颁证工作，积极配合、支持农业农村部门做好宅基地管理和改革。

（二）审核批准机制

乡镇人民政府要探索建立：一个窗口对外受理、乡（镇）多站所内部联动运行的农村宅基地用地建房联审联办制度，方便农民群众办事。公布办理流程和要件，明确农业综合服务中心、自然资源所、林业站等有关站所在材料审核、现场勘查等各环节的工作职责和办理期限。

审批工作中，乡（镇）农业综合服务中心负责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等，并综合各有关站所意见提出审批建议。

自然资源部门（自然资源所）负责审查用地建房是否符合国土空间规划、用途管制要求，其中涉及占用农用地的，应在办理农用地转用审批手续后，核发乡村建设规划许可证；在乡、村庄规划区内使用原有宅基地进行农村村民住宅建设的，可按照本省（区、市）有关规定办理规划许可。其中：全县除新街镇、南沙镇外，其余乡镇暂无自然资源所人员在岗，涉及宅基地审查相关事项由自然资源局将自然资源所公章交由乡镇人民政府指定专人管理使用，授权相应权责，代管自然资源所公章，指定人员或指定人员变动后及时报自然资源局备案。

涉及林地的，根据《云南省林地管理办法》第十一条的规定，申请人须持乡（镇）林业站的书面审核意见申请办理宅基地审批手续。

在红河哈尼梯田遗产区、缓冲区的房屋建设审批必须征求世界遗产哈尼梯田元阳管理委员会的意见，按照《元阳县人民政府办公室关于印发<红河哈尼梯田文化遗产区村庄民居保护管理办法>的通知》（元政办发〔2018〕139号）文件规定执行。

在公路沿线建房的须征求县交通运输局意见。公路管养模式为县道县管、乡道乡管、村道村管的“三级管理”模式。地管高速、地管国道、县道路产路权范围内的审批机构为元阳县公路路政管理大队；乡、村道路产路权范围内的审批机构为乡（镇）人民政府。《公路安全保护条例》第二章第十一条规定，公路建筑控制区的范围从公路用地外缘起向外的距离标准为：国道不少于20米；省道不少于15米；县道不少于10米；乡道不少于5米。属于高速公路的，公路建筑控制区的范围从公路用地外缘起向外的距离标准不少于30米。公路弯道内侧、互通立交以及平面交叉道口的建筑控制区范围根据安全视距等要求确定。《公路法》第三十四条规定“县级以上地方人民政府应当确定公路两侧边沟（截水沟、坡脚护坡道）外缘起不少于1米的公路用地。

涉及水利、电力等部门的要及时征求意见。

县住建部门负责指导农村住宅质量安全等工作。

县世界遗产哈尼梯田元阳管理委员会、县住建、林业和草原、水利、交通、电力等有关行政主管部门结合各自职责，配合做好宅基地管理的相关工作。

**第六条** 县人民政府加大对农村建设用地整理的投入，对农村宅基地占用的耕地，由自然资源部门负责组织补充，确保本行政辖区内耕地总量动态平衡。

**第七条**  农村宅基地的所有权属于村集体所有，村民只有使用权，禁止擅自买卖或非法转让。农村宅基地使用权原则上不得抵押，国家法律法规或政策另行规定的除外。

（三）备案管理

**第八条** 乡（镇）要建立农村宅基地用地建房审批管理台帐，做好登记，有关资料归档留存，每季度末将《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》和《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》复印件报县农业农村局、县自然资源局各一份备案。在红河哈尼梯田遗产区、缓冲区的建设房屋的须同时报世界遗产哈尼梯田元阳管理委员会备案。

第二章    规划管理与用地保障

**第九条** 农村宅基地严格按照现行法定规划统筹安排。农户建房申请使用宅基地的，严格按照审批条件在规划范围内予以保障。

**第十条**  农村宅基地严格执行节约集约用地制度。农村宅基地审批应当与“空心村”改造、“城中村”改造、土地整理相结合，优先利用原有宅基地、村内空闲地、废弃地、未利用地等非耕地、非林地，不占用或者少占用耕地和林地。严格执行耕地“占一补一”制度，严禁占用基本农田、生态保护红线区、国有林、公益林、水源地、自然保护地建房。凡村内有空闲地、老宅基地、未利用地的，不得批准占用耕地、林地，必须占用的需按有关规定办理相关用地手续。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以及超面积宅基地。原宅基地面积超过规定面积的，在分户建房申请宅基地时优先在原面积中安排，难以达到基本使用面积的，申请宅基地时新增审批面积应当扣减原超过面积。

**第十一条**  有条件的村庄应当对符合规划的集体新增建设用地指标进行集中调整，保障用地需求，鼓励农村集体统规统建、统规自建农民小区或建设农民公寓；已实施集体新增建设用地指标集中调整的村庄，优先安排审批新增宅基地。山区村庄应当按照规划保障用地需求，并结合脱贫攻坚、地质灾害避险实施易地搬迁，逐步向中心村聚集。

**第十二条**  农户建房占用农用地的，由乡（镇）人民政府按年度分批次申请办理农用地转用报批手续，原则上每季度报批一次，经依法批准后由乡（镇）人民政府按户逐宗批准宅基地，相关税费原则按照规定进行缴纳。

办理方式：农户提出申请后，符合申请条件的，按审批流程实行预审查，不涉及占用各类红线的，开展测绘工作确定范围，由乡镇组织上报县自然资源局，县自然资源局按规定上报州级审批。经依法批准后由乡（镇）人民政府按户逐宗批准宅基地。

**第十三条**  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及其生活附属设施建设，不得改变土地用途，国家法律法规或政策另有规定的除外。

第三章     申请条件和审批程序

**第十四条**  农村宅基地实行“一户一宅”，以户为单位申请宅基地。

（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，原则上：

1. 父母不得单独确定为一户（子女均不在本经济组织的除外）；

2. 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；

3. 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；

4. 无直系亲属的单身可以确定为一户。

（二）宅基地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。

**第十五条**  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：

1. 城镇规划区，一户最多不得超过100平方米；
2. 城镇规划区外的坝区及乡镇所在地、哈尼梯田遗产区（包括缓冲区），一户最多不得超过150平方米；

（三）山区、半山区、边疆少数民族地区一户最多不得超过180平方米。

人均耕地较少地区的农村村民宅基地面积，应该在上述标准内从严控制。

**第十六条**  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）因子女结婚等原因确需分户，而已有宅基地低于分户标准的；

（三）现有宅基地面积低于规定标准，且依法进行归并的；

（四）实施城市、集镇、村庄规划以及进行乡镇、村公共设施和公益事业建设，需要搬迁安置的；

（五）因发生或者防御自然灾害等不可抗拒因素，需要搬迁安置的；

（六）外来人口落户，成为本村集体经济组织成员，参与并承担村集体各项公共活动持续时间达3年以上，没有宅基地的；

（七）法律、法规规定的其他情形。

**第十七条**  有下列情形之一的农户，申请宅基地不予批准：

（一）非本村集体经济组织成员或属本村集体年龄未满18周岁或已年满18周岁申请宅基地的；

（二）申请宅基地选址不符合规划或在地质灾害易发区选址建房可能引发地质灾害的；

（三）原有宅基地面积已超过本办法第十四条规定标准再申请新宅基地的；

（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，或者将住房改作他用又要求建设的；

（六）不合理分户申请宅基地的；

（七）原有宅基地涉及征收并已按有关规定补偿或安置又重新申请新建住房且不符合新建相关规定的；

（八）违法占地建房未依法处理结案的；

（九）法律、法规规定的其他不能使用宅基地的。

**第十八条**  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，由村集体收回宅基地使用权：

（一）自批准宅基地之日起满两年未动工建设的，经批准延期的除外；

（二）骗取批准或非法转让宅基地的；

（三）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；

（四）法律、法规规定应收回宅基地使用权的。

**第十九条**  符合申请宅基地的农户，按下列程序审批：

（一）农户持户口簿复印件、身份证复印件（需先对原件审核）、《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》以及《农村宅基地使用承诺书》和其他需要提供的资料，向集体经济组织（村民小组）提出申请；

（二）村民小组收到申请后，提交村民小组代表会议讨论，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公示10天（村民小组会议讨论可采取每月或每季度召开一次方式确定）。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民委员会（以下简称“村级组织”）审查。

（三）村级组织召开村两委及村务监督委员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等，审查通过的，由村级组织签署意见，报乡（镇）人民政府。

（四）乡（镇）人民政府接到村委会资料后，及时组织多站所联审联办（包括组织宅基地勘测、各站所审查审批），通过审批后，由村级组织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，农户在取得《乡村建设规划许可证》、《农村宅基地批准书》、《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》后，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，方可开工建设；

（六）农户建房完工后，乡镇政府组织相关站所进行验收，实地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》。

（七）农户建盖住房确需使用林地的，应向乡（镇）林业站提出书面申请，由乡（镇）林业站出具书面审核意见，并将审核情况向林业和草原部门报备。农户持审核意见书依法办理宅基地审批手续。

**第二十条**  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。

第四章   不动产登记

**第二十一条**  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。

**第二十二条**  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。

**第二十三条**  农村宅基地纳入不动产登记管理，建立完善不动产登记档案。

**第二十四条**  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。

**第二十五条**  已拥有一处宅基地的本集体经济组织成员、非本集体经济组织的农村或城镇居民，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“该权利人为本集体经济组织原成员住宅的合法继承人”。

第五章    监督管理

**第二十六条** 全面落实“三到场”制度。一到场：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所属农业综合服务中心、自然资源所、林业站等实地审查申请人是否符合条件、拟用地是否符合规划和地类等。二到场：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综合服务中心、自然资源所、林业站等到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置（有条件的可一、二到场同时进行）。三到场：农户建房完工后，乡（镇）人民政府组织所属相关站所进行验收，实地检查农户是否按照批准面积、四至、规划管控等要求使用宅基地，是否按照批准面积和规划要求建设住房，可同步开展不动产房地一体测量工作，并出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。

**第二十七条**  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、公路沿线农村宅基地的监督管理。

**第二十八条**  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。

**第二十九条**  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，根据其情节依法给予行政处分；构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

**第三十条**  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有关责任人员，根据其情节依法给予行政处分；构成犯罪的，移送司法机关追究刑事责任。

**第三十一条**  对未经审批、采取欺骗手段骗取批准宅基地、建房面积超标或违反相关法律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《中华人民共和国土地管理法》第七十七条执行。违法建筑按《云南省违法建筑处置规定》依职责进行处理。

**第三十二条**  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，同时对违法行为进行处理。

第六章    历史遗留问题和特殊问题

**第三十三条**  对合法宅基地上房屋没有符合规划或建设相关材料的，地方已出台相关规定，按其规定办理。未出台相关规定，位于原城市、镇规划区内的，出具规划意见后办理登记(限南沙镇、新街镇规划区内)。位于原城市、镇规划区外且在《中华人民共和国城乡规划法》实施前建设的，在办理登记时可不提交符合规划或建设的相关材料；在《中华人民共和国城乡规划法》实施后建设的，由村委会公告15天无异议，经乡（镇）人民政府审核后，按照审核结果办理登记。对乱占耕地建房、违反生态保护红线管控要求建房、城镇居民非法购买宅基地、小产权房等，不得办理登记，不得通过登记将违法用地合法化。

第七章    组织实施

**第三十四条**  强化组织领导。为切实加强全县农村宅基地审批和住房建设管理工作的组织领导，县级成立由县人民政府县长为组长，分管农业农村和自然资源领导任副组长，县农业农村和科学技术局、县自然资源局等相关部门主要负责人为成员的县级农村宅基地审批和住房建设管理工作领导小组，统筹推进我县农村宅基地审批和住房建设管理工作。

**第三十五条** 各乡镇要相应成立由乡（镇）长任组长，分管农业农村和自然资源领导任副组长，乡镇农业综合服务中心、自然资源所、林业站等相关站所负责人为成员的乡（镇）级农村宅基地审批和住房建设管理工作领导小组，明确专人受理建房申请，每个乡（镇）至少落实3人负责本行政区划范围内农村村民住宅用地审批管理工作。

乡镇人民政府指导各村级组织建立村级宅基地协管员制度，在每个村委会明确1人任村级宅基地协管员，协助开展农村宅基地和建房管理。村民委员会、村民小组具体负责所辖区域内农村宅基地的管理与监督，健全宅基地申请审核有关制度，确保宅基地使用公开、公平、公正。

第八章    附    则

**第三十六条**  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。

**第三十七条**  本办法由元阳县农业农村和科学技术局、元阳县自然资源局负责解释。

**第三十八条**  本办法自公布之日起30日后施行。

附件：1.农村宅基地和建房（规划许可）申请表

        2.农村宅基地使用承诺书

        3.村集体组织宅基地申请公示表

4.农村宅基地和建房（规划许可）审批表

        5.乡村建设规划许可证

        6.农村宅基地批准书

7.农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

