

# 昌宁县人民政府关于印发昌宁县农村宅基地管理办法（试行）的通知

昌政规〔2020〕1号

各乡、镇人民政府，县直各办、局：

《昌宁县农村宅基地管理办法（试行）》已经县人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

昌宁县人民政府

2020年12月31日

# 昌宁县农村宅基地管理办法（试行）

## 第一章 总 则

**第一条** 为进一步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，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》、《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）、《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）、《云南省林地管理办法》（云南省人民政府令第43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）等有关法律法规和政策规定，结合昌宁实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称“农村宅基地”，是指农村集体经济组织成员经依法批准，用于建造自用住宅（包括住房、附属用房和庭院等）无偿使用本集体所有土地的行为。

**第三条** 本办法适用于昌宁县行政区域内农村宅基地审批、管理。

## **第二章 规划管理与用地保障**

**第四条** 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。

**第五条** 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、国有林、公益林、水源林、自然保护区、国家公园、风景名胜区核心区、森林公园、湿地公园、水源保护区、重要河流建房。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。

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，新建住宅应当遵循建新必须拆旧、以旧换新的原则，申请新宅基地的建房户必须拆除旧宅。旧宅已办理不动产权证的必须注销旧宅不动产权证。

**第六条** 坝区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。

位于城市管控区范围内的村庄，按照《昌宁县住建局关于进一步规范县城规划区居民建房管理实施意见（暂行）》（昌住建规〔2018〕1号）文件要求，实行分类规划、分区控制、分片整治，将昌宁县城规划区居民建房范围规划为禁建区、限建区、协调区三个类区实施管控，合理配置城市空间资源，促进城市空间、城市开发边界、基础设施及公共设施布局等要素统一。

**第七条** 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，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“谁使用、谁承担”进行缴纳。

**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。

**第九条** 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，确保本行政区域内耕地总量动态平衡。

### 第三章 申请条件和审批程序



**第十条** 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。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；

5. 法律、法规规定的其他情形。

（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。

**第十一条** 农村村民一户只能拥有一处宅基地，宅基地面积按下列标准执行：

（一）城镇规划区建设用地范围外符合审批条件的坝区，每户宅基地用地最多不得超过 150 平方米；



（二）山区、半山区及少数民族乡镇，占用耕地的，每户宅基地用地不得超过 170 平方米；占用耕地以外的其他农用地每户宅基地用地不得超过 180 平方米；占用废弃地、未利用地的，每户宅基地用地不得超过 200 平方米。

**第十二条** 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）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、村庄规划和因进行乡镇、村公共设施和公益事业建设，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）外来人口落户，成为本村集体经济组织成员，没有宅基地的；

（六）法律、法规规定的其他情形。

**第十三条** 有下列情形之一的农户，申请宅基地不予批准：

（一）非本集体经济组织成员申请宅基地的；

（二）申请宅基地选址不符合规划的；

（三）原有宅基地面积已超过本办法第十一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）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情形。

**第十四条** 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二年未动工建设的，经批准延期的除外；

（二）未履行批新退旧协议的；

（三）骗取批准或非法转让宅基地的；

（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。

**第十五条** 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，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公示 7 天。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（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，由村级组织签署意见，报乡镇人民政府按规定程序审批；

（四）乡镇人民政府审批后，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，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服务中心提出书面申请，由乡镇林业服务中心出具书面审核意见，并将审核情况向县林草局报备。农户持审核意见书依法办理审批手续，先批后建。

**第十六条** 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（建筑风貌管控：县城规划区由县自然资源局负责，其他区域由各乡镇人民政府负责）。建设完工后，乡镇人民政府组织相关部门进行验收，实地检查农户是否按照批准面积、四至要求使



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》。

## **第四章 不动产登记**

**第十七条** 经依法批准的农村宅基地，当事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。

**第十八条** 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。

**第十九条** 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。

**第二十条** 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。

**第二十一条** 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

**第二十二条** 县农业农村部门负责本县行政区域内农村宅基地改革与管理工作，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县自然资源部门；参与编制国土空间规划和村庄规划。县自然资源部门负责本县行政区域内国土空间规划、土地利用计划和县城规划区的规划许可等工作，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，做好确权颁证工作，积极配合、支持县农业农村部门做好宅基地管理和改革。乡镇人民政府负责辖区农村宅基地使用权和建房规划许可审核批准，履行属地责任，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。县住房城乡建设部门负责规范建设工程质量管理、施工企业和工匠资质管理。县公安、林草、水务、交通、防震减灾等有关部门结合各自职责，配合做好宅基地管理的相关工作。

**第二十三条** 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所属国土和村镇规划建设服务中心、农业综合服务中心、林业服务中心和自然资源所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



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所属相关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，乡镇人民政府组织所属相关部门进行验收，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》。

**第二十四条** 县农业农村、自然资源部门应结合乡镇人民政府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。县农业农村部门负责对未经批准擅自在耕地上建设住房，依法收回宅基地使用权而当事人拒不交出土地，不按批准四至界线且超出规定面积标准建设住房，未经批准或者采取欺骗手段骗取批准占用土地建房等违法行为进行查处。县自然资源部门负责对村集体经济组织非法将集体所有土地出让、转让或者出租建房，无权批准使用土地的单位或者个人非法批准宅基地，超越批准权限非法批准宅基地，不按照土地利用总体规划确定的用途批准宅基地或违反法定程序批准宅基地等违法行为进行查处。

**第二十五条** 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。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。农村宅基地使用权不得抵押，国家法律法规或政策另有规定的除外。

**第二十六条** 建立共同责任机制。县农业农村、自然资源、住房城乡建设、生态环境、水务、电力、防震减灾等部门及乡镇人民政府（含村组织、村民小组）各司其职，切实加强监管，形成执法合力，依法负责农村住房建设的相关监督管理工作。乡镇人民政府要充实力量、健全机构，负责宅基地审批和日常管理职责。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。

**第二十七条** 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，根据其情节给予行政处分；构成犯罪的，移送司法机关追究刑事责任。非法批准宅基地对当事人造成损失的，由非法批准的责任单位或者责任人依法承担赔偿责任。

**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。

**第二十九条** 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，并将有关情况反馈举报人。

## 第六章 附 则

**第三十条** 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、市出台新规定的，从其规定。

**第三十一条** 本办法由昌宁县农业农村局负责解释。

**第三十二条** 本办法自 2021 年 2 月 1 日起施行。