

永德县人民政府关于印发永德县农村宅基地 管理办法（试行）的通知

永政规〔2019〕3号

各乡镇人民政府，县直各办、局：

《永德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。

永德县人民政府
2019年10月11日

（此件公开发布）

永德县农村宅基地管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为进一步加强我县农村宅基地利用管理，规范农村建设用地秩序，切实保护耕地，保护农村村民合法权益，明确相关部门职责，建立统一、协调的农村宅基地管理机制，根据《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《云南省土地管理条例》《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》《国土资源部关于加强农村宅基地管理的意见》和《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》等有关规定，结合我县实际，制定本办法。

第二条 本县范围内的所有农村宅基地的利用和管理适用本办法。

第三条 本办法所称农村宅基地是指农村村民在农村集体经济组织所有的集体土地上建设住宅使用或占用的土地。

第四条 农村宅基地所有权属于集体所有，住宅所有权人享有宅基地使用权，任何单位和个人不得侵占、买卖或以其他方式非法转让宅基地。严禁住宅所有权人把所享有的宅基地使用权非法转让。

第五条 农村村民新建、改建、扩建住宅，应当充分利用本集体经济组织内空闲地和原有宅基地。积极鼓励和引导农村宅基地适度集中，严格控制占用农用地建设住宅，严禁占用永久基本农田建设住宅。

第六条 县自然资源行政主管部门统一负责本行政区域内农村宅基地管理工作。建设、规划、公安、市场监督管理、交通运输、农业农村、林业草原、水务、供电、移动、电信等有关部门按照各自的职责，配合支持做好农村宅基地管理工作。

乡镇长是所辖区域内实施乡镇规划、村庄规划和农村宅基地管理第一责任人，村级基层组织负责制定村庄规划和农村宅基地管理自治章程，村民委员会主任和村民小组组长是农村宅基地管理的直接责任人。各乡镇人民政府应当按照土地管理法律、法规的规定，负责做好本行政区域内农村宅基地的审核工作。

根据土地利用总体规划、村庄规划和集镇规划，县自然资源行政主管部门、交通部门、村镇建设管理部门、村民委员会等共同做好农村宅基地的选址、放样、砌基丈量、竣工验收等工作。

第二章 农村宅基地的规划和计划

第七条 农村建设应当符合土地利用总体规划、公路路产路权控制性规划和乡镇规划、村庄规划。凡尚未编制实施村庄规划的村庄，可由乡镇人民政府会同村民委员会划定集中建设区，制

定村民宅基地需求预测五年规划及宅基地规划布局位置图。村庄规划和村宅基地需求预测五年规划及宅基地规划布局位置图应经村民代表大会讨论同意通过，经所在地自然资源所审核，由乡镇人民政府组织编制后报县人民政府批准实施。

第八条 实施集中住宅区建设。村民居住相对集中的区域，鼓励按统一规划布局、统一权属调配、统一基础设施、统一成本分摊、统一联户联建的“五统一”原则集中成片建房。不宜集中建设单独选址的宅基地，需经严格审查批准后实施。

第九条 村民委员会负责村庄规划区和集中建设区内宅基地的安排和划定。

第十条 积极推进农村城镇化进程，合理配置土地资源，提倡有条件的村整体纳入城镇规划统一管理，鼓励农村居民到城镇购买住宅。

第十一条 县城和建制镇建设规划区，原则上不再批准单宗分散建设宅基地，特殊需要必须报经县人民政府审批。

第十二条 农村居民一户只能拥有一处宅基地，乡镇集镇规划区、县城规划区外农村宅基地用地面积不得超过150平方米（主房坐落占地面积），乡镇集镇规划区、县城规划区内的农村村民宅基地面积不得超过100平方米（主房坐落占地面积）。

第十三条 新增农村宅基地实行年度计划管理，农村宅基地占用农用地计划指标应与农村建设用地整理复垦新增加的耕地面

积挂钩。县自然资源部门应根据各乡镇上报的需求计划及上级下达计划指标，于每年年初下达各乡镇宅基地农用地转用指标和占用耕地指标。农村宅基地按年度计划指标管理，不得超计划批地。

第三章 宅基地的申请和审批

第十四条 农村村民符合下列情形之一的，可以申请一处宅基地：

- （一）农村宅基地申请人属该农村集体经济组织成员的；
- （二）人均住宅面积不足 30 平方米的；
- （三）因结婚、分户等原因，确需建房分户，原宅基地面积低于分户标准的；
- （四）经县级以上人民政府批准回原籍落户，没有住宅，需要新建住宅的；
- （五）原有宅基地被依法征用的；
- （六）外来人口落户，成为本集体经济组织成员，没有宅基地的；
- （七）因发生或防御自然灾害、实施村庄和集镇规划以及进行乡（镇）村公共设施和公益事业建设，需要搬迁的；
- （八）因国家、集体建设项目征收需要拆迁而没有安置住宅的；
- （九）县级以上人民政府规定的其它条件。

第十五条 农村村民有下列情形之一的，申请宅基地不予批准：

- （一）农村宅基地申请人不属该集体经济组织成员的；

(二) 不符合土地利用总体规划、土地利用年度计划、村庄和集镇建设规划、控制性详细规划的；

(三) 申请地为未确权的土地或存在土地权属纠纷的；

(四) 年龄未满 18 周岁村民或不具备分户条件的；

(五) 需另址新建住宅又不同意将原宅基地退还集体的；

(六) 有出卖、出租、赠与或以其他方式非法转让农村宅基地及其地上建筑物，或者将住宅改作他用的；

(七) 在城镇居住、户籍属城镇村民的；

(八) 原有宅基地面积确能解决分户需要或原有宅基地面积超过“一户一宅”法定标准的。

(九) 户籍虽已迁入，但并不在本集体经济组织内从事农业生产劳动，不履行集体经济组织成员同等义务的；

(十) 户籍已迁出，且不在本集体经济组织内从事农业生产劳动，不履行集体经济组织成员同等义务的；

(十一) 申请地临近交通、通讯、电力、水利、水土保持等公共设施，不符合相关设施法律法规保护规定的；

(十二) 不符合每户农村村民只能拥有一处宅基地法律规定的；

第十六条 农村村民申请宅基地实行预报制度。每年 1 月 1 日至 2 月 10 日和 8 月 1 日至 9 月 10 日各预报一次，以村为单位在规定时间内预报建房户名单及预计用地面积、地类，县自然资源部门根据各乡镇人民政府上报的预报情况进行汇总，结合年度计划，经县人民政府批准，向市自然资源部门申请办理农用地转

用手续。县人民政府批准建房后，县自然资源部门分批将农村居民农用地建房相关资料报市自然资源部门备案。

第十七条 宅基地报审程序：

（一）申请。农村居民建住宅需要使用宅基地的，建房申请人持户口簿、身份证、原宅基地使用证等向村民小组、村民委员会提出书面申请，说明申请理由、申请用地位置、面积等情况，村民小组应通过召开村民大会等形式讨论，通过后上报村委会，村委会对申请材料依法召开村民委员会或村民代表大会进行审查并公示公布。在公布之日起，7个工作日内本村村民未提出异议或者异议不成立的，上报至乡镇自然资源所、乡镇农村公路管理所、乡镇村镇建设规划所初审。

（二）现场勘查。乡（镇）自然资源所受理用地申请后应在7个工作日内会同农村公路管理所、村镇建设规划所共同进行现场勘查和群众调查，审查申请人是否符合条件，拟用地是否符合土地利用总体规划和村镇建设规划等，并制作勘查笔录。

严格控制在地质灾害易发区内审批宅基地，因受自然条件限制确需审批宅基地的，应当进行地质灾害危险性评估，禁止在地质灾害危险区内审批宅基地。

（三）填写申请表。乡镇自然资源所、村镇建设规划所现场勘查和初审合格后，报乡（镇）人民政府审核，审核通过后统一报送县级建设规划部门核发《乡村建设规划许可证》，自然资源所发放填写《农村村民宅基地申请表》。

（四）初审。村民小组、村委会、乡镇自然资源所、村镇建设规划所对用地户的申请，根据有关规定进行初步审查后，在《农村村民宅基地申请表》相应栏内签署意见，并由负责人签字，同时加盖村民委员会、乡镇自然资源所、村镇建设规划所公章，报乡（镇）人民政府审核。

（五）审核。《农村村民宅基地申请表》等建房用地申请材料，经乡（镇）自然资源所审查确认符合要求后，提交乡（镇）人民政府会议讨论，审核同意并加盖乡（镇）人民政府公章后，由自然资源所定期将审核后的《农村村民宅基地申请表》等建房用地申请材料上报县自然资源局。

（六）审批。县自然资源局对乡（镇）自然资源所上报的《农村村民宅基地申请表》等建房用地申请材料进行审核，对符合条件建议批准的，形成综合审核意见，报县人民政府审批。予以批准用地的，由县自然资源局颁发《建设用地批准书》。审批时间20个工作日（依法办理农用地转用审批的时间除外）。

（七）定位。村民小组或村委会在接到宅基地批准文件后，要将批准结果及时在村务公开栏公布，接受村民监督，并在5个工作日内由乡（镇）自然资源所会同村镇建设规划所组织实地放样，确定四至范围，填写《放样记录卡》，放样后发放《建设用地批准书》，宅基地申请人方能开工建设。所在地自然资源所、村镇建设规划所及村民委员会应对建设过程实行全程监督。经依

法批准的宅基地，必须一年内动工，两年内建成。超过两年未建成使用的，由农村集体经济组织报经原批准机关批准，无偿收回土地使用权。

（八）登记、确权、发证。宅基地申请人在住宅建成竣工后，由乡（镇）自然资源所在7个工作日内会同村镇建设规划所实地检查用地户是否按照批准的地点、面积和要求使用土地，对符合要求的宅基地，按法定程序登记、确权、核发《不动产权证书》。需要兑现退还老宅基地、拆除原宅复垦复绿承诺书的，先退还老宅基地，对原宅基地上建筑物拆除，复垦复绿后颁发新宅基地使用权证，未履行承诺的，注销该宅基地《建设用地批准书》，视为骗取批准宅基地，该宅基地按违法用地依法进行处理。

第十八条 乡镇人民政府审核前，申请人应提交下列资料：

- （一）农村村民宅基地申请表；
- （二）户口簿复印件（与原件核对）；
- （三）选址涉及农业农村、林业草原、水务、电力、通信、生态环境、交通运输的，须附相关部门审签意见；
- （四）原宅基地土地使用权证及原宅基地处置方案。

第十九条 农村村民在原宅基地上翻修的，可采取简化程序。由申请人提出申请，相邻关系利害人签字后，由村民委员会签署意见并报乡（镇）人民政府审核，审核后由自然资源部门受理，再报县人民政府批准。

第二十条 收费

(一) 农村居民申请使用本集体经济组织的宅基地，按规定只收取办证工本费；

(二) 农村村民使用本集体经济组织的宅基地超出原批准面积的，按违法用地处理并按规定罚款。

第四章 原宅基地处置

第二十一条 农村村民申请新建宅基地，原宅基地应退还集体经济组织，由村民委员会或本集体经济组织统一调剂使用，对无法再利用的应积极组织复垦。村民在申请建房前应做好原宅基地处置方案，在新住宅建成后主动拆除旧宅，并到自然资源部门办理原宅基地使用权注销登记手续。村民委员会应建立原宅基地退还机制。

第二十二条 根据新农村建设的需要，结合新一轮土地利用总体规划，各乡镇要加大对闲置宅基地的清理和改造力度，对闲置宅基地应积极组织复垦。

第五章 宅基地管理责任机制

第二十三条 各乡镇人民政府应建立村级自然资源专管员队伍，落实农村宅基地管理责任机制。村级自然资源专管员工作实绩每年年底由乡镇人民政府具体组织考核，并根据考核结果予以奖惩。

第二十四条 积极开展宅基地管理动态巡查，严格宅基地管理责任追究。各村自然资源专管员发现违法违规占用土地建房行为，应在 24 小时内向自然资源部门及乡镇人民政府报告。村年内发生 5 宗以上乱占滥用耕地违法建房行为，制止不力造成恶劣影响的，不再任用为村级自然资源专管员，并追究村主要负责人的责任。各乡镇人民政府接到违法用地报告后，应在 2 天内组织有关部门对违法用地进行制止，责令限期改正，对制止不力的要追究有关人员责任。

第二十五条 农村村民进行建房施工，必须提供自然资源部门的《建设用地批准书》或相关证明，交通、供电、供水、电信部门方可开路口、供电、供水、通网络。

第二十六条 农村村民非法买卖或以其他形式非法转让土地的，按《中华人民共和国土地管理法》第七十三条规定执行。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，按《中华人民共和国土地管理法》第七十七条的规定执行。

第六章 附则

第二十七条 在农村宅基地管理和审批过程中，相关工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，按《中华人民共和国土地管理法》第八十四条的规定执行。

第二十八条 本办法由县自然资源局负责解释。本办法自印发之日起施行。2013 年 12 月 27 日由永德县人民政府批准实施的

《永德县农村宅基地管理办法》同时废止。本办法执行后，国家有新的规定与本办法相矛盾的，按国家相关新规定执行。

- 附件：1. 农村村民宅基地申请表
2. 农村村民建房使用宅基地放样表



附件 1

农村村民宅基地申请表

县乡（镇）村民委员会
年 月 日

- 13 -



永德县人民政府行政规范性文件

申请人姓名		性别		年龄		身份证号	
申请人户口所在地							
现住址						联系电话	
申请理由	<p style="text-align: right;">申请人签字： 年 月 日</p>						
与申请人共同居住的家庭成员	姓名	性别	与申请人关系	职业	备注		
现有宅基地情况				拟批准占地情况			
宅基地四至	东至：			宅基地四至	东至：		
	西至：				西至：		
	南至：				南至：		
	北至：				北		



永德县人民政府行政规范性文件

				至：		
位置				位置		
面积（平方米）				面积 （平方米）	地类	
宗地草图	绘图人：			宗地草图	绘图人：	
是否出卖过住房						
是否出租过住房						
村民会议决定 或村民会议授 权村民代表会 议的决定	应到会人数		实到人数		同意 人数	
公示情况	公示时间		公示地点		村民 意见	
	村民小组长（签 字）			（盖 章） 年 月 日		
村民委员会审 核意见						（公 章）



永德县人民政府行政规范性文件

		村主任（签字）			年 月 日	
规划意见		批准机关	批准时间	批准文号	用地面积 (平方米)	建设规模(平方米)
乡(镇)审核意见	乡(镇)国土所意见	调查人： 年 月 日				
	乡(镇)人民政府审核意见	主管领导 (签字): (公章) 年 月 日				

 永德县人民政府行政规范性文件

审核意见 县自然资源局	主管领导 (签字): (公章) 年 月 日
----------------	--

附件 2

农村村民建房使用宅基地放样表

XXX 户：

你户经依法批准，在村（社区）进行建房，所建房屋座于：。

宗地四至：

北至：。

南至：。

西至：。

东至：。

（具体间距详见示意图），总占地面积平方米，其中主房平方米、辅房平方米、庭院平方米。施工单位、建房户必须严格按照放样单划定的位置、尺寸施工建房，若有违反，将按有关法规处理。

示意图：

↑ 北

户主（签名）：

放样人（签名）：

施工单位（签名）：

签发单位（乡镇公章）：

年 月 日

注：1.本表一式四份,户主、村（居）委会、国土所、乡镇人民政府各一份。