

# 禄丰市人民政府关于印发禄丰市农村宅基地管理办法（试行）的通知

禄政规〔2024〕1号

各乡镇人民政府，市级有关部门：

《禄丰市农村宅基地管理办法（试行）》已经二届市委常委会第75次会议、二届市人民政府第46次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

禄丰市人民政府

2024年8月1日

（此件公开发布）

# 禄丰市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,促进宅基地节约集约、合理有序利用,严格保护耕地和基本农田,保障农村村民宅基地资格权和使用权,根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国村民委员会组织法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《云南省土地管理条例》《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》《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》等有关法律法规和政策规定,结合本市实际,特制定本办法。

**第二条** 本办法适用于禄丰市行政区域内农村宅基地审批及管理。

**第三条** 本办法所称农村宅基地,是指农村村民(指本集体经济组织范围内的农村集体经济组织成员)基于本集体经济组织成员身份而享有的、经依法批准用于建造住宅及生活用附属设施的集体建设用地,包括住房、生活用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、超出宅基地范围占用的空闲地等用地。

**第四条** 宅基地管理要坚持依法行政、村集体民主管理,主体明确、权责清晰、机制健全,程序规范、监管严格,坚持土地

公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损三条底线。

**第五条** 宅基地实行“集体所有，成员使用；一户一宅，限定面积；无偿取得，长期占用；规划管控，内部流转”的基本政策。依法取得的宅基地、宅基地上的住宅及其附属设施受法律保护。农村宅基地权益男女平等。任何组织和个人不得以未婚、结婚、离婚、丧偶等为由，侵害女性村民的宅基地相关权益。

**第六条** 全市建立“市级主导、乡镇主责、村级主体、群众参与”的农村宅基地管理机制，形成部门协同、各司其职、各负其责的联动工作机制。

市农业农村局负责本市行政区域内农村宅基地行业管理工作，建立健全宅基地审批、使用、流转等制度，指导乡镇、村组健全违法占地建房源头管控制度；指导农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用；组织开展宅基地现状和需求情况统计调查。

市自然资源局负责本市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，办理农用地转用审批、耕地占补平衡等相关手续，指导乡镇自然资源局办理乡村建设规划许可手续，做好不动产确权登记颁证工作，配合、支持农业农村部门做好宅基地管理工作。

住建、文旅、林业和草原、水务、交通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。

**第七条** 强化农村宅基地属地管理责任，健全农村宅基地乡镇人民政府、村（居）委会、村（居）民小组、农户四级联管制度，在市农业农村、自然资源等部门的指导下，乡镇、村、组、农户四级联动，共同制定包括违法占地建房源头管控、宅基地资格权及“户”的认定、建新拆旧、宅基地转让、收回、退出、农房租赁、原址翻建面积、纠纷调处等管理章程或实施细则。村组按照一事一议的原则，在执行本管理办法的基础上修订完善《村规民约》。

## 第二章 用地保障与规划管控

**第八条** 市自然资源局按照国家和省州有关规定，通过合理确定宅基地规模和规划布局、用地指标专项管理、简化农用地转用审批程序等方式加强村民建房保障。进城落户村民和农村住宅合法继承人自愿有偿退出的宅基地、村集体无偿收回的宅基地以及盘活闲置腾退出来的宅基地，优先用于该村集体成员新增的宅基地需求。

**第九条** 农村居民点布局和建设用地规模应当统筹考虑村民生产、生活需求，突出节约集约用地导向，兼顾改善村民居住环境和条件，因地制宜科学划定宅基地范围。异址新建住房，应该在符合村庄规划和国土空间用途管制要求的区域内实施“统一规划、统一户型、统一风格、分户实施”的宅基地集中审批建房。各乡镇集中建房的实施方案，报市人民政府审定。积极探索建立

村民建房自治机制，组建村组建房理事会，引导和管控村民规范建房。

**第十条** 村民宅基地选址应当符合国土空间规划和用途管制要求，相对集中选址，原则上只允许在村庄建设边界内选址建设；应优先利用村内老旧宅基地、空闲土地和未利用地等闲置用地；确需占用农用地的，应在符合规划管控的条件下，依法依规办理农用地转用审批手续；不得占用永久基本农田和优质耕地。城镇开发边界内涉及村民宅基地建房的，依据详细规划管控要求审批。

### 第三章 申请与审批

**第十一条** 农村宅基地实行“一户一宅”，“户”是指具有本村民小组常住户口，取得村民小组集体经济组织成员资格，享受集体资产及收益分配，履行集体成员义务的村民小组集体经济组织成员家庭户。

**第十二条** 宅基地（建房）申请、审批流程：

（一）村民提出申请。村民有建房需求的，应当填写农村宅基地和建设（规划许可）申请表，以户为单位向村（居）民小组提出宅基地建房申请。

（二）小组讨论公示。村（居）民小组收到建房申请后，及时组织召开户长会议或村民代表会议讨论，并在本小组范围内公示，公示期不低于7日。公示无异议或异议不成立的，自公示结束5日内提交村（居）民委员会审查；公示有异议且异议成立的，

5 日内书面告知申请人，并说明理由。

（三）村级组织审核。村（居）民委员会收到建房申请后，及时组织对申请材料的真实性、用地四至、用地地类以及是否征求相邻权利人意见等情况进行审查。审查通过的，自收到建房申请表 10 日内报送乡镇人民政府；审查未通过的，自收到建房申请表 10 日内书面告知申请人，并说明理由。

（四）乡镇站所审查。乡镇农村宅基地联审联批工作领导小组收到各村（居）民委员会上报农户申请后，及时组织农业农村、自然资源、村镇规划、林草等职能部门开展实地联合踏勘审查，填写农村宅基地和建房（规划许可）审批表，通过联审的，自联审通过后 10 个工作日内报乡镇人民政府进行审批；联审未通过的，10 个工作日内书面告知申请人，并说明理由。

（五）乡镇政府审批。乡镇人民政府收到农村宅基地联审联批工作领导小组上报的农村宅基地和建房（规划许可）审批表后，按照是否涉及农用地转用 2 种情况进行办理。

1、不涉及农用地转用的建房申请。乡镇人民政府自收到建房申请表 20 日内，核发《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》，并通知村（居）民委员会在本村范围内公告。

2、涉及农用地转用的建房申请。乡镇人民政府自收到建房申请表 15 日内，将农村宅基地建房农用地转用申请报市人民政府农用地转用领导小组办公室，并抄送市自然资源局。市人民政府农用地转用领导小组办公室收到农村宅基地建房农用地转用

申请 30 日内完成审批并通知乡镇人民政府。取得农村宅基地建房农用地转用审批手续的，乡镇人民政府 10 日内核发《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》，并通知村（居）民委会在本村范围内公告；未取得农村宅基地建房农用地转用审批手续的，乡镇人民政府 5 日内书面告知申请人，并说明理由。

（六）上报市级备案。次年 2 月底前，乡镇填写《禄丰市 xx 乡（镇）农村宅基地备案表》，将上年农村宅基地审批情况按要求向市农业农村局、市自然资源局、市住建局备案。

（七）资料整理归档。乡镇人民政府要建立宅基地申请审批台账，按照“一户一档”的要求将农户宅基地联审联批资料整理归档。

**第十三条** 本集体经济组织成员符合下列条件之一的，可以以户为单位申请农村宅基地：

（一）按有关规定，现有住房老旧或建筑面积不够家庭成员居住的；

（二）符合分户条件的；

（三）因发生或者防御自然灾害等需搬迁的；

（四）实施重点项目、集镇、村庄规划以及进行乡镇、村级公共设施和公共事业建设，需要搬迁的；

（五）符合政策规定迁入本组集体经济组织落户为正式成员，且在原籍没有宅基地的。

**第十四条** 有下列情形之一的，申请农村宅基地不予批准：

- (一) 申请宅基地选址不符合规划及相关管控政策的；
- (二) 不合理分户申请宅基地；
- (三) 原宅基地出售、出租、赠予他人或者改作生产经营用途又要求建设的；
- (四) 违法占地建房未依法处理结案的；
- (五) 非本村(居)民小组集体经济组织成员申请宅基地的；
- (六) 拒绝签订旧宅基地归还集体协议的；
- (七) 原有宅基地拆迁时已按有关规定补偿或安置的；
- (八) 分户前实际占用的宅基地面积已达到或超过本村 2 户面积标准的；
- (九) 农村五保户家庭已享受国家“保吃、保穿、保医、保住、保葬”优抚政策的；
- (十) 法律法规规定的其他不能使用宅基地的。

**第十五条** 宅基地面积按照《云南省土地管理条例》第三十三条规定：

- (一) 城市规划区内，人均占地不得超过 20 平方米，一户最多不得超过 100 平方米；
- (二) 城市规划区外，人均占地不得超过 30 平方米，一户最多不得超过 150 平方米。

若上级有新的法律法规政策规定，按新的法律法规政策规定执行。

#### 第四章 建设与使用

**第十六条** 农户建房，应当严格按照批准的宅基地位置、面积、层数和高度进行建设，并严格遵循质量标准、风貌管控要求进行施工，不得擅自变更或扩大建设。

**第十七条** 严格执行“一户一宅”规定，农户异址迁建后，旧址宅基地必须无偿退还村（居）民小组集体。积极探索增减挂钩、有偿退出机制，旧址住宅尚有使用价值的，可以由村（居）民小组集体有偿收回统筹调剂使用；无使用价值或危房必须拆除的，个人原因迁建的按《农村宅基地使用承诺书》的规定限期自行拆除，集体迁建的按有关规定处置。

**第十八条** 经批准使用的宅基地，农户应当在二年内建成使用，因故需延期建盖的，可以向乡镇人民政府提出延期申请一次，延期不得超过二年。逾期未建成使用的，由村集体报经乡镇人民政府批准，无偿收回宅基地使用权。

**第十九条** 有下列情形之一的，由村集体无偿收回宅基地使用权：

- （一）农户异址迁建后的旧址宅基地；
- （二）自批准宅基地之日起满二年（或超过批准延期期限）未动工建设的；
- （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）已无人使用且无合法继承人的；

（六）法律法规规定应收回宅基地使用权的其他情形。

**第二十条** 村民合法拥有的农村住宅和继承人合法继承的农村住宅，可以在村（居）民小组集体内部依法依规转让给符合宅基地申请条件的成员。

## 第五章 监督管理

**第二十一条** 严格宅基地用地建房全过程管理，全面落实“三到场”制度。

（一）用地申请阶段到场。乡镇人民政府在正式受理农村宅基地用地申请后，组织相关职能部门到实地踏勘，审查申请人是否符合申请使用农村宅基地条件、拟用地是否符合乡村建设规划、土地利用总体规划等。

（二）开工建设阶段到场。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农村、自然资源等站所到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置。

（三）建房完工阶段到场。农户建房完工后，乡镇人民政府组织所属相关职能站所进行验收，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》。

**第二十二条** 乡镇人民政府要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。

**第二十三条** 本办法由市农业农村局、市自然资源局负责解释。

**第二十四条** 本办法自 2024 年 9 月 1 日起实施。有效期自 2024 年 9 月 1 日至 2027 年 8 月 31 日。