

保山市人民政府办公室关于印发保山市 农村宅基地管理办法的通知

保政办规〔2018〕1号

各县（市、区）人民政府，各园区管委会，市直各委、办、局：

《保山市农村宅基地管理办法》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

保山市人民政府办公室

2018年5月4日

（此件公开发布）

保山市农村宅基地管理办法

第一章 总则

第一条 为进一步加强农村宅基地管理，规范农村住宅建设用地秩序，严格保护耕地和基本农田，促进村镇节约集约合理用地，维护农村居民合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《云南省土地管理条例》《云南省城乡规划条例》《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）、《国土资源部关于推进土地节约集约利用的指导意见》（国土资发〔2014〕119号）、《国土资源部关于加强农村宅基地管理的意见》（国土资发〔2004〕234号）、《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）等法律法规和政策规定，结合保山实际，制定本办法。

第二条 本办法所称农村宅基地，是指农村村民用于建设住宅及其生活附属设施的集体建设用地。

第三条 本办法适用于本市城市规划区建设用地之外的农村宅基地的管理。

第四条 市国土资源管理部门负责本行政区域内农村宅基地的管理和监督。各县（市、区）人民政府、乡镇人民政府（街道办事处）、村民委员会（社区居委会）具体负责所辖区域内农村

宅基地的管理和监督。住房城乡建设、规划、民政、林业、农业、环境保护等部门按照各自职责做好宅基地的相关管理工作。

第五条 农村宅基地实行规划管理。农村村民申请的宅基地，应当符合城乡土地利用总体规划、城市建设规划、村镇建设规划和林地保护利用规划。

第六条 县（市、区）人民政府在编制和完善乡镇土地利用总体规划和城市建设规划、村镇建设规划时，应统筹安排城乡建设用地，合理确定城镇、集镇和村庄、居民点的数量、布局、范围和用地规模，引导农村村民住宅建设按照规划逐步向城镇、集镇和中心村集中。统筹安排村庄建设用地，盘活村内废弃、闲置等低效用地，合理布局基础设施、公共服务配套设施和宅基地。

各县（市、区）要结合实际，按照“禁止建设区、限制建设区、适宜建设区”进行村庄边界划定。禁建区内一律不再进行宅基地审批，并逐步消除存量；限制建设区按原址不超过原规模只对拆旧建新进行审批，不再进行新的宅基地审批；适宜建设区内有闲置建设用地的可规划为住宅集中建设用地，满足本村内流转建房或接纳一部分禁建区和限建区迁出的农户建房。

第七条 所有村镇都应制定与土地利用总体规划相衔接的土地利用规划和村庄建设规划，并按批准的规划实施。未制定村庄规划的，不得组织实施农村住房建设。

城镇规划区建设用地范围内及主要城市干道两侧、生态恢复廊道控制线范围内不再安排农村宅基地。

第八条 严格农村宅基地计划管理。农村宅基地占用农用地纳入土地利用年度计划。

第九条 县（市、区）人民政府根据农村宅基地占用农用地的计划指标，结合农村村民住宅建设的实际，于上一年第四季度编制下一年度农村宅基地使用计划，于每年一季度前一次性向市人民政府申请办理农用地转用审批手续，经依法批准后由县（市、区）人民政府按户逐宗批准供应宅基地。对农村村民住宅建设利用村内空闲地、废弃地和未利用土地，由村（社区）、乡镇（街道）逐级审核，报县（市、区）人民政府批准后，由乡镇人民政府（街道办事处）逐宗落实到户。

第十条 严格实行农村宅基地用途管制。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，不得改作他用。

第十一条 严格执行农村宅基地节约集约用地制度。各级人民政府应采取有效措施，鼓励农村村民在符合风貌控制的前提下建设二层以上住宅或者非庭院式住宅，并按照城市规划、集镇和村庄规划进行改造。

宅基地规划选址尽量不占用或者少占用耕地，严格执行耕地“占一补一”制度，严禁占用基本农田。利用村内空闲地建住宅的，应当符合村土地利用规划和村庄建设规划。对“一户多宅”和空置住宅，各县（市、区）要制定激励措施，鼓励农民腾退多余宅基地，凡新建住宅应当遵循先拆后建、以旧换新原则，申请

使用新宅基地的建房户必须拆除旧宅，将原宅基地按规定交归集体后，方可批准使用新宅基地。

第十二条 各县（市、区）人民政府应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，由县（市、区）人民政府负责组织补充，确保本行政区域内耕地总量动态平衡。

第二章 宅基地申请与审批

第十三条 农村村民符合下列条件之一的，可以申请宅基地：

（一）同户中兄弟姐妹或者子女已达到法定结婚年龄要求分户的（享受新时期易地扶贫搬迁政策的建档立卡贫困户，在脱贫销号后方可申请）；

（二）现有宅基地面积低于规定标准，且依法进行归并的；

（三）实施集镇、村庄规划以及进行乡镇（街道）、村（社区）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力因素，需要搬迁或恢复重建的；

（五）国家法律、法规规定的其他情形。

第十四条 有下列情形之一的，不得申请宅基地：

（一）不符合本办法第十三条规定条件的；

（二）违法占用集体土地尚未依法处理的；

（三）每户宅基地人均占地超过 30 平方米的；

（四）出卖、出租、赠与原有住房或改变原住房用途的；

（五）不符合乡镇土地利用总体规划和村镇建设规划的；

(六) 国家法律、法规规定的其他情形。

第十五条 农村村民申请新的宅基地，应当提交下列材料：

- (一) 《农村村民住宅用地申请书》；
- (二) 户口簿及家庭成年成员身份证复印件；
- (三) 村民小组、村民委员会（社区居委会）意见；
- (四) 因发生和防御自然灾害等需要搬迁的，应提交与村民小组签订的旧住宅处置协议；
- (五) 原住宅归并协议等其他相关材料；
- (六) 城乡规划部门的意见。

第十六条 农村村民需要使用宅基地的，按以下程序进行申报审批：

(一) 本人向户口所在地的农村集体经济组织提出书面用地申请；

(二) 召开农村集体经济组织代表大会进行讨论评议，并在城乡建设规划及国土资源行政主管部门指导下拟定用地位置和面积；

(三) 农村集体经济组织对经代表大会讨论通过的申请宅基地户主名单、拟占地面积、位置等进行公示；

(四) 公示 10 日无异议的，申请人备齐规定的用地报批资料，经村民小组、村民委员会同意后，逐级报乡镇（街道）国土资源行政主管部门、乡镇人民政府（街道办事处），由乡镇人民政府（街道办事处）组织规划、国土资源等部门进行现场踏勘，

对申请人的建房选址进行规划审查，出具初步选址意见；当地国土资源部门依据初步选址意见进行土地利用总体规划及用地计划指标落实情况核实，核定用地坐落和面积，报县（市、区）国土资源行政主管部门审核，涉及交通运输、水务、电力、环境保护、林业、农业等部门，应当在取得相关部门意见后上报有审批权限的国土资源行政主管部门复核，并报本级人民政府批准；

（五）经批准的宅基地，由县（市、区）国土资源行政主管部门组织核发《农村宅基地建设用地批准通知书》，并在申请人所在的集体经济组织张榜公布；

（六）申请人获取宅基地后，须按规定办理《乡村建设规划许可证》，由属地国土资源行政主管部门组织本集体经济组织、村委会和规划等相关人员到现场放线定桩后，方能开工建设；

（七）宅基地申请人在住宅竣工后，应向市、县级国土资源行政主管部门申请核发不动产权证。

第三章 宅基地标准

第十七条 认真贯彻“一户一宅”法律规定。农村村民一户只能拥有1处宅基地，用地面积按照以下标准执行：

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

（二）山区、半山区及边疆少数民族乡镇，占用耕地的，每户不得超过170平方米；占用耕地以外的其他农用地的，每户不

得超过 180 平方米；占用废弃地、未利用地的，每户不得超过 200 平方米。

第十八条 下列农村宅基地的使用权，由村民委员会或集体经济组织向乡镇人民政府（街道办事处）提出申请，经县（市、区）国土资源行政主管部门审查、县（市、区）人民政府批准后，可以收回：

（一）实施村庄和集镇规划进行旧村庄改造需要调整的宅基地；

（二）进行乡镇、村公共设施和公益事业建设需要占用的宅基地；

（三）农村村民“一户一宅”之外的宅基地；

（四）农村“五保户”腾出的或者其他村民迁居退出的宅基地；

（五）自依法批准之日起连续 2 年未建设的宅基地（因不可抗力或政府行为造成动工迟延的除外）；

（六）不按批准的用途使用的宅基地；

（七）不按批准地点建设或骗取批准的宅基地；

（八）县（市、区）人民政府规定应当依法收回的其他宅基地。

第十九条 农村村民在办理宅基地审批手续时，免收新增建设用地土地有偿使用费。

第二十条 农村宅基地的所有权属于农村集体，个人只有使用权，禁止买卖和其他方式非法转让农村宅基地。

第四章 宅基地登记

第二十一条 经依法批准的农村村民宅基地，当事人应当在2年内完成住宅建设，并在竣工后60日内向市、县级国土资源行政主管部门申请办理不动产权登记，由县（市、区）人民政府颁发《不动产权证书》。经批准使用的宅基地，必须按批准的位置和面积建盖，超过2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。

第二十二条 宅基地使用权被收回的，当事人应当自接到市、县级人民政府通知之日起30日内，向市、县级国土资源行政主管部门申请办理集体土地使用权注销登记，由市、县级人民政府收回原宅基地使用权人的《不动产权证书》。逾期不办理的，市、县级国土资源行政主管部门进行注销公告，公告期满后可直接办理注销登记。

第五章 违法行为处理

第二十三条 严格实行农村宅基地“三到现场”制度。乡镇国土资源管理机构受理农村村民宅基地申请后，要会同村镇规划管理等部门到实地审查申请人是否符合条件、拟用地是否符合规划等；宅基地经依法批准后，要到实地丈量面积、放线定界；村民住宅建成后，要到实地检查是否按照批准的面积和要求使用土地。

第二十四条 各县（市、区）要进一步健全和完善动态巡查制度，切实加强农村宅基地的日常监管，及时发现和制止其违法行为，重点加强城乡结合部地区农村宅基地的监督管理，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买和违法建造的住宅发放不动产权证书。

第二十五条 县（市、区）应当建立国土资源管理部门与有关部门、乡镇人民政府（街道办事处）、村民自治组织依法管理宅基地的共同责任机制，建立农村宅基地监督管理制度，落实工作责任，形成执法监管合力，共同遏制农村宅基地违法行为。

第二十六条 所有单位和个人都有权对宅基地违法行为进行投诉和举报。国土资源管理部门收到投诉和举报后，应当依据职责及时查处，并将有关情况反馈给举报人。

第二十七条 未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建设住宅的，或者超过批准面积多占土地建设住宅的，由县（市、区）国土资源行政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的建筑物及其他设施；占用耕地的应恢复耕种；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十八条 无权批准宅基地的单位或者个人非法批准农村村民占用土地建住宅的，超越权限非法批准农村村民占用土地建住宅的，或者违反本办法规定的程序批准占用土地建住宅的，其批准文件无效，对非法批准占用土地的直接主管责任人员和其他直接责任人员，依法依规给予问责；构成犯罪的，依法追究刑事

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。

第六章 附则

第二十九条 本办法自 2018 年 6 月 10 日起执行，《保山市人民政府办公室关于印发保山市农村宅基地管理规定的通知》（保政办发〔2011〕45 号）同时废止，国家、省出台新规定的，从其规定。

第三十条 本办法由保山市国土资源局、保山市规划局负责解释。