海丰县农村宅基地管理办法（试行）

（送审稿）

第一章 总 则

第一条 为了规范和加强农村宅基地管理，合理利用土地资源，切实保护耕地，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国城乡规划法》《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》以及《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》《广东省农业农村厅 广东省自然资源厅关于规范农村宅基地审批管理的通知》等法律、法规和政策规定，结合本县实际，制定本办法。

第二条 本办法所称农村宅基地，是指农村村民合法使用或依法批准，用于建造住宅（包括附属用房和庭院等，下同）的集体建设用地。

第三条本办法适用于本县行政区域内农村的宅基地管理。

第四条宅基地管理工作的重心在基层，按照县主导、乡镇主责、村级主体的管理机制分级落实。县、镇人民政府承担属地责任；各级人民政府各相关部门负责行业管理，在职责范围内共同做好宅基地的管理工作。

农业农村部门负责建立健全宅基地分配、使用、流转和宅基地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需求通报同级自然资源部门；参与编制国土空间规划和村庄规划。

自然资源部门负责国土空间规划、土地利用规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，依法办理农用地转用审批和规划许可等相关手续，依法办理宅基地及其地上房屋的不动产确权登记。

住房和城乡建设部门负责宅基地上房屋建设施工和竣工验收管理工作。

镇（场）人民政府负责本行政区域内农村宅基地的审核批准和日常巡查执法工作，查处农民违建住房行为。

第二章 规划与利用

第五条镇（场）人民政府应当以自然村为单位开展宅基地动态管理工作，每年对以下情况进行调查和统计，形成数据，逐级报送农业农村部门和自然资源部门备案：

（一）宅基地现状及其使用情况；

（二）宅基地的需求情况。

第六条镇（场）人民政府负责组织编制村庄规划，报县级人民政府批准后作为宅基地审批和规划报建的依据。

村庄规划中应当根据本村宅基地现状、集体经济组织状况和村民住宅建设情况，合理确定本村宅基地用地的规模、布局、结构以及相关公共配套服务设施，并按照建设用地总量控制要求，明确规定存量宅基地重新利用、复垦置换及实施计划。

第七条村民申请使用宅基地选址应当符合各级国土空间规划和村庄规划，鼓励自然村向中心村集聚，鼓励统建、联建和建造公寓式住宅。

严格控制用地规模，人均建设用地指标应当符合有关规定。

严格控制地质灾害易发区内和利用山体切坡建房，确实无法避让的，应治理达到安全要求后方可建造。

第八条 农村村民建造住宅应当与旧村改造、土地整理、宅基地复垦相结合，充分利用原有的宅基地、村内空闲地和村周边的丘陵坡地，严格控制占用耕地建造住宅，不得在基本农田保护区内建造住宅。

第九条宅基地上住宅应满足风貌、层数、退距等村庄规划要求。宅基地上住宅的建筑立面、色彩、建筑风格应当体现当地文化风貌。

第十条 有下列情形之一的，不得批准宅基地：

（一）用地已列入政府征收范围；

（二）用地所在村庄已列入旧改计划；

（三）用地不符合国土空间规划和村庄规划；

（四）用地占用各类城市规划控制线；

（五）用地在消防、燃气、电力、泄洪通道、水利设施规划用地范围内。

第十一条县级自然资源部门会同同级农业农村部门，根据土地利用年度计划，统筹安排下达包括宅基地在内的农村新增集体建设用地计划指标。

第十二条 对城市开发边界内的农村居民点用地，原则上不再分配宅基地，应集中建设公寓式住宅或有特色的农民新居。原有宅基地按本办法规定的条件和程序报建。

第十三条 农村村民建造住宅（包括新建、扩建、移建、拆建）应当依法办理用地审批手续。涉及占用农用地的应当依法办理农用地转用报批手续;涉及林业、水利、电力等用地的，应分别取得有关部门的许可或同意。

第三章 用地标准和申请条件

第十四条农村村民一户只能拥有一处宅基地。每户宅基地面积和住宅建设按照以下标准执行：

（一）每处宅基地面积建设标准为每户150平方米以下；

（二）宅基地每户建筑面积500平方米以下；

（三）建筑层数4层以下；

（四）建筑高度16米以下；

（根据《广东省土地管理法实施细则》）

本条上述“以下”含本数。

历史文化保护区、风景名胜区、旅游规划区等重点管控区范围内的宅基地建房要求应当符合相关规定。

第十五条 实施宅基地分配资格登记台账制度。由具有宅基地所有权的农村集体经济组织建立宅基地分配资格登记台账，实行村民申请、村集体经济组织审核、公示公开认可程序，实行一年一动态管理，纳入资格名录库的才能新增申请或受让宅基地。

第十六条 有下列情形之一的，可申请宅基地：

（一）因国家或集体建设、移民、灾毁等需要迁建、重建的;

（二）实施城市、村庄和集镇规划或旧村改造，需要调整拆迁的;

（三）现有宅基地面积尚未达到本办法规定限额标准需重建、扩建的;

（四）已具备分户条件且原有宅基地面积尚未达到本办法规定限额标准需重建、扩建的，农民建房用地分户条件以达到法定婚龄为准，不以公安分户作为分户前置条件；

（五）户口迁入村集体经济组织，独立落户，在本村没有宅基地，经本集体经济组织研究同意给予安排的；

（六）外出乡贤且在本村没有宅基地，经村集体经济组织研究同意给予安排的;

（七）退休、退职人员，复员军人和华侨、侨眷、港澳台同胞回原籍定居，经村集体经济组织研究同意给予安排的;

（八）法律、法规、规章另有规定的。

第十七条 有下列情形之一的，其宅基地申请不予批准：

（一）宅基地面积已达到本规定的标准再申请新宅基地的，但为实施村庄和集镇规划进行旧村改造的除外;

（二）出租、出卖或者以其他形式转让宅基地及其地上建筑物（缺房户合理调剂的除外），或者将住宅改作他用，再申请宅基地的;

（三）以所有家庭成员作为一户申请宅基地并被批准后，不具备分户条件或不合理分户申请宅基地的;

（四）子女已立户且符合立户条件，其父母再单独申请宅基地的;

（五）拟实施旧村改造的区块或实施规划撤并的自然村，在原宅基地上建住宅的;

（六）对不需要居住的住房不拆除、所占宅基地不交回村集体的;

（七）违法建房未依法处理结案的;

（八）其他不符合申请建房条件的。

第四章 用地申请与规划许可

第十八条村民申请宅基地用地按照以下程序进行：

（一）村民向本集体经济组织提出申请，并领取和填写《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》，《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》上应填写申请理由、拟申请使用宅基地的位置和用地面积、拟建筑面积、拟建筑层数、拟建筑高度，并附申请人户口簿全本复印件。属已有宅基地确需搬迁的，应当书面承诺新建住宅竣工后三个月内拆除原宅基地上住宅并退回原宅基地；

（二）组级集体经济组织依据已批村庄规划和申请依法召开成员（代表）会议讨论，并将申请人村民户全部成员姓名、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组级集体经济组织范围内公示。公示期不少于5个工作日，公示期满后，无异议或异议不成立的，村民小组将农户申请、组级集体经济组织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。

没有组级集体经济组织的，由村民向村民小组提出申请，依照上述程序办理。

（三）村级组织受理用地申请后，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。审查不通过的，一次性退回申请人并说明原因；审查通过的，由村级组织签署意见，报送镇人民政府（场）。

没有分设村民小组或宅基地和建房申请事项已统一由村级组织办理的，农户直接向村级组织提出申请，经村民代表会议讨论通过并在本集体经济组织范围内公示后，由村级组织签署意见，报送镇（场）人民政府。

（四）镇（场）人民政府收到申请材料后，组织农业农村部门、自然资源部门、住建部门进行联审联办，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。

农业农村部门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，并综合各有关部门意见提出审批建议。

自然资源部门负责审查用地建房是否符合国土空间规划、用途管制要求；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。

住房和城乡建设部门负责审查农房建设风貌是否统一。

涉及林业、水利、电力等部门的要及时征求意见。

镇（场）人民政府根据各部门联审结果，对农民宅基地申请进行审批，出具《农村宅基地批准书》《宅基地坐落平面位置图》和《乡村建设规划许可证》。

第十九条外出乡贤申请建造住宅的，应经村集体经济组织同意后，方可申请建房，其宅基地面积参照本办法第十四条执行。

经批准回乡落户的退休退职人员、军人和其他人员申请建造住宅的，应当持有原所在单位或者原户口所在地镇（场）人民政府出具的无住房证明材料，并经户口所在地村民委员会或村集体经济组织同意后，方可申请建房，其宅基地面积标准与村民同等对待。

经批准回乡定居的华侨、台湾和港澳同胞、外籍华人申请建造住宅的，应经户口所在地村民委员会或村集体经济组织同意后，方可申请建房，其宅基地面积参照本办法第十四条标准执行。

第五章 建设和登记

第二十条宅基地使用权人应当在开工建设前向住建部门申请施工报备或建筑工程施工许可。其中：

（一）建筑面积在500平方米以下（含500平方米）或造价100万以下（含100万元）的住宅，向镇级住建部门申请施工报备；

（二）建筑面积在500平方米以上（不含500平方米）或造价100万以上（不含100万元）的住宅，向县级住建部门申请建筑工程施工许可。

县、镇住建部门在收到申请后三个工作日内进行审查，审查不通过的，一次性书面告知申请人理由和补充材料；审查通过的，于三个工作日内办理报备或建筑工程施工许可。

（《广东省住房和城乡建设厅关于调整房屋建筑和市政基础设施工程施工许可证办理限额的通知》）

第二十一条经批准用地建房的农户，应当在开工前向镇（场）人民政府或授权的牵头部门申请宅基地建设范围，镇（场）人民政府应在收到申请三个工作日内组织住建、农业农村、自然资源等部门到现场进行开工查验。

第二十二条 宅基地使用权人应当于住宅建设竣工十日内，向镇（场）人民政府申请验收，镇（场）人民政府组织住建、农业农村、自然资源等部门进行验收，实地检查农户是否按照批准面积、四至等要求使用宅基地，是否按照标准和规划要求建设住房，并出具意见。

第二十三条宅基地使用权人应当于住宅竣工验收合格后，凭相关材料向所辖地不动产登记机构申请办理不动产登记，符合登记条件的，由所辖地不动产登记机构办理登记，核发不动产权证书。

第六章 退出和流转

第二十四条下列宅基地的使用权，由村级组织向镇人民政府（场）申请批准后，可以收回，村级组织应当根据宅基地上附着物的评估价格对宅基地使用权人给予适当补偿：

（一）实施村庄规划进行旧村改造需要调整的宅基地；

（二）建设乡村公共设施和公益事业需要占用的宅基地；

（三）农村五保对象（不含孤儿）由民政部门统一安排集中供养后，自愿退出的宅基地。

第二十五条 有下列情形之一的，集体经济组织应当参照本办法第二十四条的标准和程序收回宅基地使用权，出现争议的，可以起诉至人民法院解决：

（一）村民因继承等原因享有的一户一处以外的宅基地，宅基地上房屋灭失的；

（二） 自取得《乡村建设规划许可证》之日起满两年未动工建房的；

（三） 新批宅基地时向集体经济组织承诺拆旧建新，新建住宅竣工后三个月内不兑现承诺的；

（四）经批准实施旧村改造或移民的村，已迁入新居（村）居住的原宅基地的;

（五）骗取批准或非法转让宅基地的;

（六）其他应收回宅基地使用权情形的。

第二十六条宅基地可以转让给具备宅基地申请人资格的本集体经济组织内部的农户，并按照本办法规定的程序办理宅基地使用权变更手续。

第二十七条 对进城落户的农村村民，在自愿的前提下，村集体经济组织可以以有偿的形式回购其宅基地。

第二十八条鼓励村集体和农民盘活利用闲置宅基地和闲置住宅，通过自主经营、合作经营、委托经营等方式，依法依规发展农家乐、民宿、乡村旅游等。城镇居民、工商资本等租赁农房居住或开展经营的，要严格遵守合同法的规定，租赁期限不得超过二十年。

第二十九条 在尊重农民意愿，符合规划的前提下，鼓励村集体积极稳妥开展闲置宅基地整治，整治出的土地优先用于满足农民新增宅基地需求、村庄建设和乡村产业发展。闲置宅基地盘活利用产生的土地增值收益全部用于农业农村。

第七章 监督和执法

第三十条 镇（场）人民政府应落实主体责任，加强宅基地管理动态巡查，及时制止和查处违法占地建设行为和已批宅基地上违法建设行为。

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，由镇（场）人民政府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。

在镇、村庄规划区内未依法取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的，由镇（场）人民政府责令停止建设、限期改正;逾期不改正的，可以拆除。

第三十一条 严禁使用宅基地进行任何形式的商品房开发，严禁城镇居民购买或使用宅基地进行任何建设行为。

第三十二条因宅基地使用权产生争议的，由当事人协商解决；协商不成的，由镇级以上人民政府处理。当事人对处理决定不服的，可以自接到处理决定通知之日起三十日内，向人民法院起诉。

在争议未解决之前，任何一方不得改变宅基地现状。

第三十三条 镇（场）人民政府应当建立宅基地用地建房审批管理台账，加强宅基地档案管理，依法及时将宅基地申请材料立卷归档。

第八章 附则

第三十四条 本办法如与上级有关规定相抵触的，以上级规定为准。

第三十五条本办法自印发之日起施行。