关于公开征求《玉溪市农村宅基地管理办法

（修订草案）》意见的公告

根据《中华人民共和国土地管理法》、《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》、《云南省农业农村厅 云南省自然资源厅关于建立联审联管机制加强农村宅基地管理工作的指导意见》等法律法规和政策规定，市农业农村局会同市自然资源和规划局对原《玉溪市宅基地管理办法（试行）》进行了修订，现形成《玉溪市农村宅基地管理办法（修订草案）》。

为使玉溪市农村宅基地管理工作更加科学、合理，现将《玉溪市农村宅基地管理办法（修订草案）》全文公布，公开征求社会各界对该修订法规的修改意见和建议。公开征求意见截止日期为2021年1月17日。

社会公众可以直接登录玉溪市政府信息公开网（http://yxxxgk.yuxi.gov.cn）提出意见，也可以通过电子邮件、信件的方式提出，电子邮件请发送至电子邮箱3160986014@qq.com；信件请寄至玉溪市农业农村局农村经济管理科（乡村产业发展科）（玉溪市红塔区玉兴路57号农业大厦，邮编：653100）。

《玉溪市农村宅基地管理办法》

（修订草案）

**第一章  总则**

**第一条**  为进一步规范农村宅基地管理，合理利用土地资源，切实保护耕地，保障农民合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《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》《云南省农业农村厅 云南省自然资源厅关于建立联审联管机制加强农村宅基地管理工作的指导意见》等法律法规和政策规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条**  本办法所称农村宅基地（以下简称宅基地），是指农村村民合法使用或经依法批准，用于建造住宅及其附属设施的集体建设用地。农村村民是指具有农村集体经济组织成员身份的村民。

**第三条**  本市行政区域内农村村民宅基地的管理适用本办法。

**第四条**  市、县（市、区）人民政府自然资源、农业农村、住房城乡建设部门依据各自职能职责负责辖区内宅基地和建房的行业管理。自然资源部门负责指导村庄规划、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，依法办理农用地转用审批和规划许可等相关手续，依法及时确权登记颁证。农业农村部门负责指导建立健全宅基地分配、使用、流转、违法用地查处等管理制度，利用闲置宅基地和闲置农房，完善宅基地用地标准，合理布局宅基地；组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查；参与编制国土空间规划和村庄规划。住房城乡建设部门负责指导和推动农房设计图集编制、农房质量安全管控、建筑风貌管控等工作。各级自然资源规划、农业农村、住房城乡建设部门应建立部门协调机制，做好信息共享互通，推进管理重心下沉，共同做好宅基地审批和建房管理工作。

农村村民住宅用地，由乡（镇）人民政府审核批准。乡镇政府建立宅基地统一管理机制，统筹协调相关部门履行宅基地用地审查、乡村建设规划许可、农房建设设计方案审定、农房建设监管等职责，推行一个窗口对外受理、多部门内部联动运行，建立宅基地用地建房联审联办制度，为农民群众提供便捷高效的服务。

村民委员会或者村集体经济组织（以下简称村级组织）负责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等工作；村民小组负责受理村民申请、组织会议讨论并公示等工作。

**第五条**  宅基地所有权属于农民集体所有，农村村民通过申请经依法批准取得宅基地使用权。宅基地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵占或者以其他形式非法转让。

**第六条**  任何公民、法人和其他组织有权对违反农村宅基地管理的行为进行投诉举报。

**第二章  规划管理**

**第七条**  宅基地的安排使用遵循节约集约利用土地，提高土地利用率的原则，不得占用永久基本农田。

宅基地的安排使用必须严格执行村庄和集镇规划建设管理的规定，没有编制村庄建设规划的村庄，不得申报、审批宅基地，切实发挥规划的控制和引导作用。

**第八条** 新编县、乡级国土空间规划应预留不少于5%的新增城乡建设用地规模指标，合理布局村庄建设用地规模。在符合建设用地总量的前提下，每年安排不少于5%的年度新增建设用地计划指标用于村庄建设。

**第九条**  宅基地的安排使用应当与村庄和集镇建设、新农村建设、易地扶贫搬迁、“空心村”治理、城中村改造、地质灾害避让搬迁、土地综合整治等建设项目相结合，引导农村村民向集镇、中心村有序集聚，因地制宜就地城镇化。

在充分尊重农村村民意愿、保障村民合法权益并符合国土空间规划的前提下，探索实施农村公寓建设和农民节地安居上楼。

**第十条**  宅基地的安排使用应当结合旧村改造， 优先利用村内空闲地、闲置宅基地、原有的宅基地和未利用地。凡村内有空闲宅基地未利用的，不得批准、使用新增建设用地。

鼓励村民采取统规统建、统规联建的模式新建住宅，村民自行建设住宅应当符合统一规划、建设技术标准和安全要求。

**第十一条**  自然资源、农业农村、住房城乡建设等部门应提供政策支持和业务指导，乡（镇）人民政府在摸清宅基地利用现状和用地需求基础上，以乡（镇）国土空间规划和村庄详细规划为控制，组织编制各集体经济组织村庄宅基地现状图、宅基地规划图和宅基地需求预测计划表（两图一表），制订宅基地申请审批和登记发证流程、制度，并向村民公布，指导村民按规划、有计划、规范有序申请使用宅基地。

**第三章  审批管理**

**第十二条**  农村村民一户只能拥有一处宅基地，用地面积按照以下标准执行：

（一）城市规划区内，一户不得超过100平方米；

（二）城市规划区外的坝区，一户不得超过120平方米；

（三）山区、半山区、少数民族地区，一户不得超过150平方米。

人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地区，县级人民政府在充分尊重农村村民意愿的基础上，可以采取措施，按照规定的标准保障农村村民实现户有所居。

**第十三条**  户是指公安部门颁发的户口簿所登记的全部家庭成员，一本户口簿中所登记的全部家庭成员为一户。申请使用宅基地的村民，一般应为本集体经济组织成员，在本集体经济组织内承担相应义务，并符合下列条件之一的，可以户为单位申请农村宅基地：

（一）村集体组织成员因结婚等原因确需分户（分户后父母身边须有一个子女），分户后需要建住宅又无宅基地的；

（二）村集体组织成员需建住宅，没有宅基地或原宅基地面积未达到标准并承诺在宅基地标准面积内扩建住宅的；

（三）因自然灾害和事故灾难避险、新农村建设、移民安置、规划调整、原宅基地被征收等，需要搬迁另建新住宅的；

（四）迁入村集体组织落户为正式成员且在原籍没有宅基地的；

（五）因自然原因等不可抗拒因素导致原有宅基地灭失的；

（六）法律、法规规定的其他情形。

**第十四条**  因实施旧村改造，在改造范围内有祖遗房的，其原有宅基地使用权可以采用下列方式处置：

（一）经协商一致，拆除祖遗房及附属设施，宅基地使用权交归集体，由村民小组给予折价补偿；

（二）宅基地使用权人提出需回原籍批地建设住宅的，需召开村民会议讨论，并经三分之二以上村民同意，由村民小组提出书面报告，经村民委员会审核签署意见后，报乡镇政府审批。

经批准回原籍建设住宅，新建住宅用地面积与祖遗房用地面积不一致的，由村民小组召开会议讨论处理，但新建住宅用地面积不得超过本办法规定标准。

**第十五条**  村民申请宅基地有下列情形之一，不予批准：

（一）原有宅基地面积已达到本规定标准或现有住宅条件已经能够解决分户需要的；

（二）年龄未满18周岁的；

（三）申请宅基地不符合国土空间规划、村庄规划、河道生态保护蓝线规划或涉及占用永久基本农田、生态保护红线、水利工程管理范围的；

（四）将原宅基地出卖、出租、赠与他人或擅自改作生产经营用途的；

（五）户口虽已迁入，但原有宅基地未退回村集体的；

（六）夫妻双方均为农村集体经济组织成员，但双方户口未迁至同一农村集体经济组织，其中一方已有宅基地的；

（七）有非法占地建房行为，尚未依法处理到位的；

（八）其他不符合“一户一宅”政策规定的；

（九）国家法律法规及政策规定不予批准的。

**第十六条**  宅基地申请审批按照以下程序办理：

（一）申请。符合宅基地申请条件的农户，以户为单位向所在村民小组提出宅基地和建房（规划许可）书面申请。

（二）公示。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。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级组织审查。

（三）审查。村级组织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。

（四）报送。审查通过的，由村级组织签署意见，连同申请人提交的其他相关材料一并报送乡镇政府，乡镇政府设立农村宅基地申请统一受理窗口。

在原宅基地拆旧重建，按照本条规定的程序办理。

没有分设村民小组或宅基地和建房申请等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，报送乡镇政府。

（五）受理。乡镇政府收到宅基地申请后，对申请材料当场进行审核。报送材料完备的，予以受理；报送材料不完备的，当场一次性告知申请人需要补正的全部要求，不告知的，自收到申请材料之日起即为受理。

（六）联审。乡镇政府受理宅基地申请后，及时组织乡镇农业农村、自然资源、规划建设等相关部门完成现场勘查和联合审核。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，其中涉及占用农用地的，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；在乡、村庄规划区内使用原有宅基地进行农村村民住宅建设的，可按照有关规定办理规划许可。规划建设部门负责是否有农房设计方案或拟采用的房屋建筑通用图集等。涉及林业、水利、电力等部门的要及时征求意见。

（七）审批。根据各部门联审结果，由乡镇政府对农民宅基地申请进行审批，出具《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》。

乡镇政府自受理宅基地和建房申请之日起10个工作日内作出是否批准的决定，农用地转用审批时限不包含在内。10个工作日内不能办结的，经乡镇政府负责人批准，可以延长10个工作日，并应当将延长期限的理由告知申请人。

经审核认为符合申请条件的，乡镇政府自做出准予批准决定之日起5个工作日内出具《农村宅基地批准书》。申请不予批准的，在作出不予批准决定之日起5个工作日内书面通知申请人，并说明理由。经依法批准的宅基地，村级组织及时将审批结果张榜公布。

乡镇要建立宅基地用地建房审批管理台账，有关资料归档留存，并及时将审批情况报县级农业农村、自然资源等部门备案。

**第十七条**  宅基地拟使用的土地属于其他村民小组所有的，由双方协商调整土地所有权，签订土地所有权调整协议，逐级经村民委员会、乡（镇）人民政府审查、审核，报县（市、区）人民政府批准后，依法办理调整土地所有权、土地承包经营权以及宅基地使用权的登记手续。

**第十八条**  经批准使用的宅基地，必须按照批准的位置、面积、时限、外观等建设住宅。

**第十九条**  具有下列情形之一的，应当收回宅基地使用权：

（一）以欺骗手段取得宅基地使用权的；

（二）取得宅基地使用权后，不按规定要求拆除原有住宅、交回原宅基地使用权的；

（三）经批准使用的宅基地，超过二年未开工建设的。

收回宅基地使用权，村民小组应当召开会议，经三分之二以上成员或三分之二以上村民代表讨论通过，逐级经村民委员会、乡镇人民政府审查批准，依法无偿收回宅基地使用权。

**第二十条** 任何单位和个人不得非法买卖或者以其他形式转让宅基地，禁止城镇居民在农村购买宅基地。

**第二十一条**  积极探索农村宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”，盘活农村闲置农房（宅基地），支持乡村新产业新业态和返乡下乡创业。

**第四章  登记管理**

**第二十二条**  宅基地使用权及房屋所有权依申请办理不动产登记。依法取得宅基地使用权，可以单独申请宅基地使用权登记，地上房屋建造完成并具备申请条件的，可以申请房屋所有权和宅基地使用权一并登记，保持权利主体一致。

宅基地使用权及房屋所有权的登记依照相关法律、法规的规定办理。

**第二十三条**  禁止城镇居民在农村购置宅基地。不动产登记机关不得为城镇居民在农村购买的宅基地及住宅办理宅基地使用权及房屋所有权登记。

**第二十四条**  县（市、区）人民政府自然资源部门应当把宅基地纳入地籍管理，以地籍子区为单位建立完善的地籍档案。

**第五章  监督管理**

**第二十五条** 宅基地审批、使用应当接受社会公众的监督，乡（镇）人民政府和村级组织应当依法公开宅基地申请户信息、审批程序和审批结果。

**第二十六条**  村民小组须设立宅基地信息员，村级组织配备村级宅基地协管员不少于一名，负责本村宅基地管理相关工作。村级组织应积极宣传有关土地、规划等法律法规和文件精神，加强对辖区内个人建房的监管；加强巡查，发现违法违规建房苗头，应立即劝导，做好化解工作；发现违法违规建房行为，应立即制止，并向当地政府报告。

**第二十七条**  乡（镇）人民政府应当加强日常巡查，及时发现、制止非法占用土地或者超过批准的面积多占土地建设住宅的行为，并及时报请和积极配合自然资源、农业农村等部门依法进行查处。

**第二十八条**  未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地的，由县级以上人民政府自然资源主管部门依照《中华人民共和国土地管理法》第七十七条的规定处置。

**第二十九条** 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依照《中华人民共和国土地管理法》第七十八条的规定处置。

**第三十条**　县（市、区）农业农村、自然资源、住房城乡建设等部门在当地人民政府的领导下，采取联合执法的方式，加强宅基地日常监管，及时发现和依法依规处置新增宅基地违法违规行为。

**第三十一条**  探索宅基地行政执法权限和力量向基层延伸和下沉，有条件的县（市、区）可经同级人民政府同意后，委托乡（镇）人民政府开展辖区内农村宅基地违法行为行政执法惩处试点工作。

**第三十二条**  阻挠、干涉、妨碍工作人员依法执行公务的，依照《中华人民共和国治安管理处罚法》的有关规定予以处罚；构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

**第三十三条** 行政机关工作人员在宅基地监督管理工作中玩忽职守，滥用职权，徇私舞弊的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第六章  附则**

**第三十四条** 本办法由玉溪市自然资源和规划局、玉溪市农业农村局负责解释。

**第三十五条**  本办法自发布之日起施行，原《玉溪市宅基地管理办法（试行）》自行废止。

附件：《玉溪市农村宅基地管理办法（修订草案）》公众参与征求意见表（样表）

《玉溪市农村宅基地管理办法（修订草案）》公众参与征求意见表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 |  | 联系电话 |  |
| 职务、职称 |  | | |
| 工作单位（住址） |  | | |
| **意见、建议：** | | | |