



富民县人民政府办公室  
关于印发富民县农村宅基地管理  
办法的通知

富政办通〔2017〕88号

各镇（街道）人民政府（办事处），县政府各部门：

《富民县农村宅基地管理办法》已经县十五届人民政府2017年2月6日第三次常务会研究，原则同意，并向市法制办登记备案（登记编号：昆府登194号），现印发给你们，请认真贯彻执行，执行中的困难和问题，请及时与县国土局联系，联系电话：68819619。

富民县人民政府办公室

2017年10月11日

（此件公开发布）



## 富民县农村宅基地管理办法

### 第一章 总则

**第一条** 为了加强农村宅基地管理,规范农村居民住宅建设,合理、节约集约使用土地,保护农村居民的合法权益,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》、《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》、《昆明市农村宅基地管理办法》等相关法律、法规及有关规定,结合实际,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),是指农村居民经依法批准用于建造自用住宅所占(使)用的本集体经济组织所有的土地。

**第三条** 本办法适用于本县行政区域内农村宅基地的管理和使用。

**第四条** 县国土资源管理部门负责本县农村宅基地指导、监督工作。

镇(街道)人民政府(办事处)是宅基地管理的责任主体,具体负责所属区域内宅基地的管理工作。

规划、住建、交通、林业、民政、水务、电力等管理部门按照各自职责做好宅基地的相关管理工作。

**第五条** 农村居民一户只能拥有一处宅基地。



**第六条** 农村宅基地实行年度用地计划指标总量控制。县国土资源管理部门根据各镇（街道）人民政府（办事处）人口总量，按年度下达农村集体建设用地指标，各镇（街道）人民政府（办事处）在指标范围内安排使用宅基地，优先安排无房户、住房困难户、农村危房改造、工程建设移民搬迁、地质灾害移民搬迁、易地扶贫搬迁使用，对村内有空闲地的，要充分利用村内空闲地，不得使用新增宅基地指标。

**第七条** 宅基地面积以户为单位，每户人口以农村户籍实有人数计算，按以下标准执行：

（一）县城规划核心区范围内严格按城市规划管理的规定审批，人均建设用地不得超过 20 平方米，每户建设用地总面积不得超过 100 平方米，

（二）县城核心区范围外及集镇（城镇）规划区内人均建设用地不得超过 20 平方米，每户建设用地总面积不得超过 120 平方米；

（三）其他区域人均建设用地不得超过 25 平方米，每户建设用地总面积不得超过 120 平方米。山区、半山区、边远少数民族地区可适当放宽，但每户建设用地总面积不得超过 150 平方米。

**第八条** 严格控制占用耕地建造农村住宅，禁止在基本农田保护区、一级水源保护区、河流及水利工程管理范围内建造农村住宅。

农村居民建造住宅占用林地，应当依法报林业主管部门审核同意，依法办理审批手续。

在公路、河道两侧或者高压线下安排宅基地，应当符合交通、水务、电力部门的有关规定。

**第九条** 农村居民在依法批准的宅基地建设自用住房严格遵守建设面积控制标准，不得超过四层，总面积不得超过 300 平方米。

## 第二章 申请和审批

**第十条** 申请使用宅基地应当为本集体经济组织成员，符合下列条件之一的可申请使用宅基地：

（一）年满 18 周岁已独立成户且无宅基地的；

（二）农村一宅一户中由于兄弟分家但户口没有分开的由所在地的村、镇（街道）人民政府（办事处）审核，经户籍所在地公安部门派出所认可的可以申请宅基地；

（三）重点工程建设占用原宅基地需易地安置的；

（四）经批准实施易地扶贫搬迁的；

（五）因国家建设征收、农村公共设施和公共事业建设以及实施城市、集镇和村庄规划进行旧村改造等公共利益占用原宅基地，需易地安置的；



(六) 因发生或者防御自然灾害等不可抗拒因素，需易地安置的；

(七) 国家法律、法规另有规定的其他情形。

**第十一条** 有下列情形之一的，不得申请使用宅基地：

(一) 一户已拥有一处已达到标准宅基地的；

(二) 违法占用集体土地尚未依法处理的；

(三) 将原宅基地改变用途，用于出租、兴办企业或者其它经营性用途的；

(四) 将原宅基地以出让、赠与等形式转让他人的；

(五) 国家法律、法规另有规定其他情形。

**第十二条** 低层联体或者单户独院式宅基地按以下程序申请使用：

(一) 申请人向本集体经济组织提出书面用地申请；

(二) 召开集体经济组织成员或代表大会进行讨论评议，并在镇（街道）人民政府（办事处）规划中心及国土所指导下拟定用地位置和面积，注明四邻界址并测量绘制用地现状图；

(三) 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、占地面积、位置等张榜公示；

(四) 公示十日无异议的，申请人备齐规定的报批资料，经村民小组、村（居）委会同意（涉及规划、交通、水务、电力、环保等部门，应当取得相关部门审核意见）后，报镇（街道）人民政府（办事处）核发《中华人民共和国乡村建设规划许可证》；



（五）申请人备齐规定的报批资料，报县国土资源行政主管部门核发《农村宅基地建设用地批准通知书》，并在申请人所在集体经济组织张榜公布；

（六）由镇（街道）人民政府（办事处）组织规划中心、国土所、村（居）委会及相关部门人员，现场放线定桩，核发《云南省村镇房屋建设准建证》后，方能开工建设；

（七）住宅建设竣工一个月內，由申请人向镇（街道）人民政府（办事处）申请对宅基地使用情况进行验收，并取得相关验收意见；

（八）住宅验收合格三个月內，申请人对原住房进行拆除，经镇（街道）人民政府（办事处）验收合格后将原宅基地交还本集体经济组织。

（九）宅基地申请人备齐规定的报批资料，向县不动产登记中心申请不动产登记，领取《中华人民共和国不动产权证书》。

**第十三条** 按照城市住宅区模式集中建设多层或者中、高层农村住宅的，由农村集体经济组织统一申请宅基地，按下列程序办理审批手续：

（一）召开集体经济组织代表大会，讨论确定集中建设多层或者中、高层住宅方案以及申请宅基地户主名单；

（二）对集中建设多层或者中、高层住宅、申请宅基地户主名单、用地位置和面积等基本情况进行张榜公示；



(三)公示十日无异议的,由集体经济组织申请并取得镇(街道)人民政府(办事处)同意建设的批复,以及县发改部门立项、规划部门的规划选址意见,涉及规划、交通、水务、电力、环保等部门的,应当取得相关部门审核意见;

(四)集体经济组织备齐规定的报批资料,逐级报镇(街道)人民政府(办事处)和国土资源行政主管部门审核后,办理《农村宅基地建设用地批准通知书》,涉及占用农用地的依法办理农用地转用手续;

(五)编制修建性详细规划或者建设工程设计方案,报城乡规划行政主管部门办理《建设工程规划许可证》,并报县住建部门办理《建筑工程施工许可证》;

(六)经审批批准的立项、规划、用地、建设等相关行政许可,应当自批准之日起,由批准部门在集体经济组织张榜公示不少于十日,接受社会监督;

(七)集中建设多层或者中、高层住宅应当按照城市房地产开发建设相关规定,进行工程施工和竣工验收。

(八)住宅验收合格三个月内,原宅基地使用人对原住房进行拆除,经镇(街道)人民政府(办事处)验收合格后,将原宅基地交还本集体经济组织。

(九)集体经济组织备齐规定的报批资料,向县不动产登记中心申请不动产登记,领取《中华人民共和国不动产权证书》。



**第十四条** 申请人申请使用宅基地后，原住房拆除后宅基地由集体经济组织统一收回，按照土地利用总体规划和城乡规划进行整理复垦或者开发利用。

**第十五条** 多层或者中、高层农村住宅用地需征收为国有的，按照国有建设用地进行报批和供地。

### 第三章 权属登记

**第十六条** 农村住宅竣工验收合格后，县不动产登记中心依法对农村住宅、宅基地进行不动产登记，核发《中华人民共和国不动产权证书》。

**第十七条** 《中华人民共和国不动产权证书》登记的房屋产权、宅基地使用权因继承、分户等情形依法发生使用权人变更的，需办理变更登记。新的权利人应当符合本办法规定的宅基地申请条件。

**第十八条** 《中华人民共和国不动产权证书》登记的房屋产权、宅基地使用权因继承、分户等情形依法发生使用权人变更的，需办理变更登记。新的权利人应当符合本办法规定的宅基地申请条件。

**第十九条** 宅基地被依法征收、收回时，使用权人应当申请办理不动产注销登记，注销《中华人民共和国不动产权证书》。

使用权人未按规定申请注销登记的，不动产登记部门依照有关规定直接公告注销登记。

## 第四章 监督管理

**第二十条** 在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围内，农村村民占用农用地建造住宅，应当按照下列程序办理农村宅基地农用地转用手续：

（一）县国土资源管理部门将上级下达的农村宅基地新增建设用地指标，分解下达到镇（街道）人民政府（办事处）；

（二）镇（街道）人民政府（办事处）在农村宅基地新增建设用地指标范围内安排使用宅基地，于年末上报下一年度宅基地建设用地计划，并附本年度宅基地计划执行情况和分户使用台帐；

（三）县国土资源行政主管部门统一编制建设项目呈报说明书、农用地转用方案及补充耕地方案，连同相关审批要件及乡（镇）拟建房总户数和面积，上报市国土资源行政主管部门审查后，依照有关规定上报审批。

**第二十一条** 农村宅基地确需占用耕地的，镇（街道）人民政府（办事处）应组织村（居）集体经济组织或村民小组进行补充同等数量、质量的耕地。



**第二十二条** 凡原住宅符合规划，且宅基地面积已达到规定标准，或者虽低于规定标准，但根据规划可以在原地增加宅基地翻扩建或者翻建楼房的，一律进行原址新建或翻扩建，不予安排宅基地易地新建。

**第二十三条** 农村住宅建设原则上只能使用本集体经济组织所有的土地。因实施城乡规划等原因，确需跨集体经济组织建住宅，应当在镇（街道）人民政府（办事处）指导下，进行土地调整或者补偿，并依法办理土地所有权变更登记手续，明确土地产权关系。

**第二十四条** “一户多宅”、闲置宅基地和空置住宅等，应当腾退超标准占用的宅基地。

**第二十五条** 农村宅基地的所有权属于农村集体经济组织，个人只享使用权。禁止买卖或者以其他方式非法转让宅基地。因国家建设征收、农村公共设施和公共事业建设或者实施城乡规划进行旧村改造，需调整、拆迁住宅时，宅基地使用者应当服从统一补偿安置。

**第二十六条** 县国土资源行政主管部门报经县人民政府批准对下列宅基地可注销《中华人民共和国不动产权证书》，由农村集体经济组织无偿收回集体土地使用权：

（一）违反“一户一宅”规定，两年内未腾退或者处理超标准占用的宅基地；

(二)为实施村庄和集镇规划进行旧村改造需要调整的宅基地;

(三)公共设施和公益事业建设需要占用的宅基地;

(四)宅基地使用权人情况发生变化,不需使用原住宅或者不再符合使用宅基地法定条件;

(五)国家法律、法规另有规定。

**第二十七条** 因历史原因现有宅基地面积超过规定标准的,镇(街道)人民政府(办事处)应当通过村镇建设规划更新、改造旧宅、置换调整、腾退或者处理等途径,逐步退出多占土地。

## 第五章 法律责任

**第二十八条** 对于农村集体经济组织非法将集体所有土地出让、转让或者出租建房;未经批准擅自在耕地上建房;未经批准或者采取欺骗手段骗取批准占用土地建房;不按批准四至界线且超出规定面积标准建房;当事人拒不交出依法收回的宅基地使用权;无权批准使用土地的单位或者个人非法批准宅基地;超越批准权限非法批准宅基地;不按照土地利用总体规划确定的用途批准宅基地或者违反法定程序批准宅基地等违法行为由相关部门依法处理。

**第二十九条** 镇(街道)人民政府(办事处)要加强宅基地管理,对农村违规占地建房现象突出的,由县人民政府对镇(街



道)人民政府(办事处)主要领导进行约谈问责,并核减下年度农村宅基地新增建设用地指标。相关工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊,构成犯罪的,依法追究刑事责任;尚不构成犯罪的,依法给予行政处分。

### 第六章 附则

**第三十条** 本办法自 2017 年 11 月 11 日起施行。