



弥渡县人民政府 关于印发弥渡县农村宅基地管理办法（试行）的 通 知

弥政规〔2022〕1号

各乡、镇人民政府，县级有关单位：

现将《弥渡县农村宅基地管理办法（试行）》印发给你们，
请认真抓好贯彻落实。

2022年8月30日

（此件公开发布）

弥渡县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》《云南省大理白族自治州村庄规划建设管理条例》《云南省人民政府办公厅关于全面加强农村宅基地建房管理的通知》规定，结合本县实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本县行政区域内的农村宅基地审批及管理。

第三条 本办法所称农村宅基地，是指农村村民用于建造住宅及其附属设施的集体建设用地，包括住房、附属用房和庭院等用地。

第四条 农村宅基地实行“集体所有，成员使用；一户一宅，限定面积；规划管控，内部流转”的基本政策。

第二章 农村宅基地规划与用地保障

第五条 乡镇人民政府依据国土空间规划，编制“多规合一”的实用性村庄规划，报县人民政府审核，并按程序依法审批。村庄规划一经批准必须严格实施，不得随意调整和变更。

第六条 农村宅基地选址必须符合国土空间规划、村庄规划，由村（居）民小组统一管理、统一规划、统一划定、统一报批，充分盘活利用闲置宅基地和闲置住宅、村内空闲和未利用地，严格控制占用农用地，禁止占用永久基本农田；涉及占用农用地的，各乡镇人民政府收到建房申请表后统一保管、建立台账，并于

15 日内将农村宅基地建房农转用申请等材料报县人民政府，县人民政府依审批权限办理农用地转用审批手续。农村宅基地严格执行“一户一宅”政策，建新必须退旧，严禁农村宅基地申请人自行调换，禁止私下买卖。

第七条 在充分保障农民宅基地合法权益的前提下，乡镇人民政府对农村宅基地盘活利用方式、经营产业、租赁期限、流转对象等进行规范，支持村（居）民小组及其成员采取自营、出租、入股、合作等多种方式盘活利用农村闲置宅基地和闲置住宅。

第八条 农村宅基地的来源

（一）执行“一户一宅”政策，农户退还村（居）民小组统一管理的建设用地；

（二）拆旧建新，超出批准面积归还村（居）民小组统一管理的建设用地；

（三）实施“空心村”整治项目腾退出由村（居）民小组统一管理的建设用地；

（四）“五保户”亡故后遗留未处置的宅基地，收归村（居）民小组统一管理的建设用地；

（五）自批准宅基地之日起满两年未动工兴建的，村（居）民小组统一收归管理的建设用地；

（六）经县自然资源部门办理农用地转用手续，获得批准的村（居）民小组建设用地；

(七) 法律法规规定其他应收回宅基地使用权的村(居)民小组建设用地。

第三章 农村宅基地申请与审批

第九条 农村村民建造住宅(包括新建、改建、扩建)应当依法办理用地审批手续,严格遵循“一户一宅”规定,以“户”为单位向本村(居)民小组提出申请,按程序审批。

第十条 符合下列条件之一的村民,可以向本村(居)民小组申请使用宅基地:

(一) 农村村民户无宅基地的;

(二) 住房用地面积坝区村庄每户小于110平方米,山区村庄每户小于120平方米,或者人均住房用地面积坝区村庄小于30平方米,山区村庄小于35平方米的;

(三) 农村村民户成年子女确需另立门户而已有的宅基地面积符合前项规定的;

(四) 国家实施重点项目、重大工程等征用原有住宅用地的;

(五) 原宅基地在村庄规划区外,需要收回而又无宅基地的;

(六) 因不可抗力导致原有住宅用地不能建房居住的;

(七) 因政策性调整,需要易地新建住宅的;

(八) 县级以上人民政府规定的其他情形。

第十一条 有下列情形之一的,其宅基地申请不予批准:

- (一) 不符合国土空间规划和村庄规划的；
- (二) 年龄未满十八周岁或其它不符合分户条件的；
- (三) 原住房出卖、出租、赠予他人或者改作生产经营用途再申请宅基地的；
- (四) 不符合“一户一宅”有关规定的；
- (五) 违法占地或违法建房未处理结案的；
- (六) 户口已迁出不在当地居住的；
- (七) 法律、法规规定不予批准的其他情形。

第十二条 宅基地用地面积根据各自村庄规划实际，坝区村庄每户住房用地不超过 180 平方米，附属设施用地不超过 90 平方米；山区村庄每户住房用地不超过 200 平方米，附属设施用地不超过 150 平方米。其中，占用耕地的面积下调 10%。

第十三条 宅基地申请审批程序

(一) 农户申请

符合宅基地申请条件的农户，以户为单位向所在村（居）民小组提交《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》，并附《农村宅基地使用承诺书》。

(二) 村（居）民小组用地公示

村（居）民小组按照民主议事程序，讨论确定宅基地用地保障方案、制定宅基地用地规划、确定供地方式，逐项进行公示，公示时间为 7 日。

公示无异议或异议不成立的，村（居）民小组将宅基地用地保障方案、宅基地用地规划、供地方式等材料逐级报村（居）民委员会、乡镇人民政府审查。

（三）村（居）民小组讨论公示

村（居）民小组按照民主议事程序，对申请农户的资格、条件进行审查。经审查符合条件的农户按供地方式确定拟用地位置和面积后，形成会议记录和决议，将会议决议情况在本村（居）民小组范围内公示，公示时间为7日。

公示无异议或异议不成立的，村（居）民小组将农户申请、村（居）民小组会议记录等材料交村（居）民委员会初审。

（四）村（居）民委员会初审

村（居）民委员会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、是否四至清楚、无争议等。

审查通过的，由村（居）民委员会签署意见，报送乡镇宅基地联审联批领导小组办公室。

（五）乡镇审核

乡镇农村宅基地联审联批领导小组办公室组织自然资源所、国土与村镇规划建设服务中心等部门实地审查申请人是否符合条件，拟用地是否符合国土空间规划、用途管理，拟用地是否符合宅基地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。涉及林业、水利、电力、交通等部门

的，要及时征求相关部门意见。经实地审核后，在《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》签署审核意见。

（六）提级审查

乡镇农村宅基地联审联批领导小组办公室将申请、拟审批地块位置矢量数据（电子版，国家 2000 坐标系）、拟审批地块位置示意图等材料报请县人民政府提级审查。主要审查拟审批土地是否符合村庄规划、占用农用地的是否办理了农转用手续。提级审查通过后下发各乡镇审查意见。

（七）乡镇批准

乡镇人民政府按县人民政府下发的审查意见，召开农村宅基地联审联批会议，对符合条件的农村宅基地及时进行审批，由乡镇人民政府统一发放《农村宅基地批准书》，同时收回原宅基地使用证书（没有宅基地使用证书的作文字记录），并在乡镇人民政府和申请农户所在的村（居）民小组进行公示。

（八）开工查验

经批准用地建房的农户，应当在开工前向乡镇农村宅基地联审联批领导小组办公室申请划定宅基地用地范围，办公室及时组织农业综合服务中心、自然资源所、国土与村镇规划建设服务中心到现场进行开工查验，实地丈量，确定建房位置，未经开工查验不得动工。

（九）竣工验收

农户建房完工后，乡镇农村宅基地联审联批领导小组办公室组织农业综合服务中心、自然资源所、国土与村镇规划建设服务中心等部门进行现场验收，实地检查农户是否按照批准面积、位置等要求使用宅基地，并出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。

（十）办理不动产登记

通过验收的农户，可以向县自然资源局不动产登记中心申请办理不动产登记。

第十四条 农村村民申请宅基地，应提供如下资料：

- （一）《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》原件 3 份；
- （二）《农村宅基地使用承诺书》原件 3 份；
- （三）申请人身份证、家庭户口本复印件 3 份；
- （四）申请人结婚证（未婚不提供）复印件 3 份；
- （五）宅基地坐落平面位置图原件 3 份。

第十五条 存档备案

（一）存档资料：乡镇农村宅基地联审联批领导小组办公室对批准的农村宅基地审批资料，立卷归档。

（二）备案资料：乡镇农村宅基地联审联批领导小组办公室每年年底将农村宅基地审批文件、审批花名册、专题会审纪要报送县农业农村局、县自然资源局备案。

第四章 农村宅基地监督与管理

第十六条 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，或未按照农村宅基地批准书的规定进行住房建设的违法行为，由县农业农村部门负责查处。未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地或擅自将农用地改为建设用地的违法行为，由县自然资源部门负责查处。

第十七条 乡镇人民政府对本辖区内的农村宅基地审批和使用监管负总责，乡镇长为第一责任人，分管领导、村（居）民委员会、村（居）民小组负责人为直接责任人。

乡镇人民政府负责指导村（居）民委员会、村（居）民小组做好农村宅基地管理工作，并依照《中华人民共和国城乡规划法》《云南省城乡规划条例》《云南省农村住房建设管理办法》《云南省违法建筑处置规定》等法律规定履行好违法建筑查处职责。

建立乡镇人民政府、村（居）民委员会、村（居）民小组三级联合管理制度，分级负责、动态巡查，及时发现、制止农村住房建设违法行为。

违法事件属于建住宅违法的，乡镇人民政府及时向县农业农村局报告，属于土地违法的及时向县自然资源局报告，乡镇人民政府联合县农业农村局、县自然资源局对违法事件依法进行处置。

农村宅基地实行审批公开制度，村民建房的申请对象、申请条件、审批进度、审批结果等进行公示，接受群众监督。同时通过举报电话、举报信箱、网上举报平台多种渠道，受理农村住房建设违法行为的举报和投诉。

第五章 责任追究

第十八条 县自然资源部门、县农业农村部门和乡镇工作人员依法执行农村宅基地管理，对在制止和拆除违法建筑过程中妨碍、抗拒执行公务的，由公安机关依据《中华人民共和国治安管理处罚法》等有关规定依法予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第十九条 在农村宅基地审批与管理过程中，相关职能部门工作人员有玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等违纪违法行为的，由纪检监察部门依照有关规定进行处理，情节严重构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附则

第二十一条 本办法自 2022 年 10 月 1 日起施行，有效期至 2025 年 9 月 30 日。