



**城口县人民政府办公室
关于印发《城口县农村宅基地管理办法
(试行)》的通知**

城府办发〔2020〕154号

各乡镇人民政府、街道办事处，县政府各部门，有关单位：

《城口县农村宅基地管理办法（试行）》已经县政府审定，现印发给你们，请结合工作实际，认真贯彻执行。

城口县人民政府办公室

2020年8月9日

（此件公开发布）



城口县农村宅基地管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为加强和规范我县农村宅基地管理，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》《中华人民共和国城乡规划法》《中央农村工作领导小组办公室农业农村部关于进一步加强农村宅基地管理的通知》（中农发〔2019〕11号）等法律、法规和政策规定，结合我县实际，制定本办法。

第二条 本办法所称农村宅基地，是指农村村民以户为单位申请并经依法批准，用于建设住宅及其附属设施的集体用地，包括住房和庭院等用地。建设是指新建、迁建、扩建等。

第三条 本县行政区域内集体土地上的农村宅基地管理适用本办法。

第四条 乡镇人民政府和县人民政府授权的葛城、复兴街道办事处（以下简称“乡镇（街道）”）负责各自区域内农村宅基地审批、农村宅基地规划管理的有关工作。县农业农村委、县规划自然资源局分别依照各自职能职责做好农村宅



基地监督管理工作，县级其他相关部门依法配合做好农村宅基地审批服务工作。

第二章 宅基地使用权的申请与审批

第五条 农村村民一户只能拥有一处宅基地，住宅建设原则不得超过三层（住房每层高不能超过 3.3 米）。

农村宅基地用地标准为每人不超出 30 m²，3 人以下户按 3 人计算，4 人户按 4 人计算，5 人以上户按 5 人计算。农村村民扩大原有宅基地建设住宅的，扩建面积应连同原有面积合并计算，不得超出规定的宅基地标准。拆旧建新的不得超过规定的宅基地面积标准，经批准后剩余面积应予以退回集体经济组织。如上级部门确定新标准，按照新标准执行。

第六条 申请农村宅基地的申请人，应当是所在集体经济组织成员。涉及生态移民（易地扶贫搬迁）户、地质灾害搬迁户和重点工程建设征收搬迁户的按国家有关规定执行。

第七条 农村村民申请农村宅基地按“农户申请——村级审查——乡镇（街道）审批和验收”程序依法办理用地审批手续，农村宅基地涉及占用农用地和未利用地的，要依法办理农用地转用审批手续。

第八条 符合申请宅基地条件的农村村民，要对办理用地审批手续提交的所有材料的真实性负责。



第九条 农户在取得《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》后方可开工建设，同时应严格按照批准的宅基地面积、规划层数、高度等标准进行施工，不得擅自变更或扩大建设，禁止未批先建、超面积占用宅基地。经批准异地建造住宅的，应严格按照“建新拆旧”要求，在新住宅建设完工后应及时将原宅基地复垦成耕地。

第十条 各乡镇（街道）要加快推进“放管服”改革，建立农村宅基地申报的“一站式”服务，为农民提供便捷高效的服务。要切实履行属地责任，加强农户建房全过程中的监督管理，全面落实做到申请审查到场、批准后丈量批放到场、施工过程中监督检查到场、住宅建成后核查验收到场的“四到场”制度。

乡镇（街道）、村集体经济组织应当建立日常巡查机制，对农村村民宅基地使用中的违法违规行为做到早发现、早制止、早教育、早拆除。

第十一条 宅基地使用权人应当在房屋建成验收合格后，持批准文件等资料到乡镇（街道）规划自然资源工作点申请办理不动产登记，规划自然资源工作点初审后再报送县不动产登记中心，由县不动产登记中心发放不动产登记证书。

第十二条 农村村民住宅建设档案由乡镇（街道）按档案管理相关规定进行管理。



第三章 宅基地利用和流转

第十三条 农村村民宅基地的所有权属于集体，由农村集体经济组织经营管理，个人只有使用权。宅基地的使用权人依法对集体所有的土地享有占有和使用的权利，有权依法利用该土地建造住宅及其附属设施。任何单位和个人不得侵占或者以其他形式非法转让宅基地。

城镇居民不得到农村购买宅基地、农民住宅或“小产权房”，严禁下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。严禁借流转之名违法违规圈占、买卖宅基地。

第十四条 村集体和农民可以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，租赁合同的期限不得超过二十年。合同到期后，双方可以另行约定。

第十五条 在尊重农民意愿并符合规划的前提下，村集体可以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要全部用于农业农村。

第十六条 在征得宅基地所有权人同意的前提下，宅基地使用权可以在集体经济组织内部进行转让，且受让人须为符合宅基地申请条件的农村村民。



第四章 宅基地退出

第十七条 因乡镇（街道）村公共设施和公益事业建设需要使用土地的，对宅基地使用权人给予适当补偿后，集体可以收回宅基地使用权。

第十八条 对不按照批准的用途使用宅基地的，因撤销、迁移等原因停止使用宅基地的，或非农业户口居民原在农村的宅基地，房屋拆除后没有批准重建的，集体可以收回宅基地使用权。

第十九条 因空闲或房屋坍塌、拆除两年以上未恢复使用的宅基地，已经确定使用权的，由村集体经相关程序报经县人民政府批准，注销其土地登记，集体收回宅基地使用权。

第二十条 对进城落户的农村村民，可通过多种方式鼓励其自愿有偿退出宅基地。

第五章 监督管理

第二十一条 农户申请农村宅基地，应当真实提供相关信息材料，采取欺骗手段隐瞒真实信息、弄虚作假等骗取申请农村宅基地，该申请宅基地行为无效，并将其纳入个人信用承诺和基层群众自治制度管理。



不按照土地利用总体规划确定的用途批准占用土地建住宅的、超标准占用农村宅基地的、未批先建住宅的等违法违规行为，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》相关条款追究其相应的法律责任。

第二十二条 申请宅基地农户所在村集体经济组织不按宅基地申请流程、审查走过场等行为的，由相关职能部门依法追究相关责任人责任。

第二十三条 乡镇（街道）、村集体经济组织应当加强农村宅基地建设的日常巡查，发现未取得《乡村建设规划许可证》或《农村宅基地批准书》擅自修建的违法建筑，应及时制止。对于乡镇（街道）土地利用总体规划、村庄规划内的违法建筑，应及时向有关主管部门反映，有关主管部门应依法及时查处。

在核发《乡村建设规划许可证》后，乡镇（街道）应当加强对农村村民住宅建设的跟踪管理，及时制止违法建设行为。在农村村民住宅建设开工和竣工时，乡镇（街道）应及时派工作人员到建设现场进行查验，并作好记录。发现违法建设行为的，由相关执法机构依法进行查处。

第二十四条 各乡镇（街道）要确保农村宅基地审批工作快捷便民、程序规范、监管到位、群众满意，每年底将各自辖区内农村宅基地现状和需求情况统计调查表报送县农业农村委。县委、县政府将农村宅基地审批管理工作纳入各



乡镇（街道）党政领导班子年度考核内容，对宅基地管理混乱，违法、超面积占用宅基地严重的乡镇（街道），将予以通报。国家公职人员在农村宅基地审批和管理过程中故意刁难、推诿、拖延或以权谋私、收受贿赂等违法违纪行为的，将依法追究相关责任人责任。

第二十五条 对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，超越批准权限非法批准农村村民占用土地建住宅的，以及未按照本办法规定程序落实“四到场”批准宅基地的，将其相关责任人员的违法违规作为线索移交县纪委监委，依法给予相应处理；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。非法批准宅基地，对当事人造成损失的，依法承担赔偿责任。

第二十六条 县农业农村委、县规划自然资源局相关职能部门应当加强对乡村用地管理、乡村规划管理等工作的监督和指导。

第六章 附则

第二十七条 本办法自印发之日起施行。