

腾冲市人民政府办公室关于印发腾冲市农村宅基地管理实施办法（试行）的通知

腾政办规〔2020〕3号

各乡镇人民政府（街道办事处）、市直有关单位：

经市人民政府同意，现将《腾冲市农村宅基地管理实施办法（试行）》印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。

2020年12月21日

（此件公开发布）

腾冲市农村宅基地管理实施办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为进一步加强农村宅基地管理，规范农村住宅建设用地秩序，维护农村居民合法权益，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》《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》《云南省土地管理条例》《云南省城乡规划条例》《国土资源部关于加强农村宅基地管理的意见》（国土资发〔2004〕234号）《国土资源部关于进一步完善农村宅基地管理制度切实维护农民权益的通知》（国土资发〔2010〕28号）《国土资源部关于推进土地节约集约利用的指导意见》（国土资发〔2014〕119号）《保山市农村宅基地管理办法》（保政办规〔2018〕1号）《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）《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》（农经发〔2019〕6号）等规定，结合腾冲市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于腾冲市行政区域内农村宅基地的审

批、管理工作。

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 农村宅基地由乡镇人民政府（街道办事处）审核批准。

第五条 农村宅基地严格落实“一户一宅”规定，农村村民一户只能拥有一处宅基地。

第六条 严格农村宅基地用途管理，经批准的农村宅基地，只能用于农村村民住房及其生活附属设施建设和庭院用地，不得改作他用。鼓励村集体和村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，租赁合同期限不得超过 20 年。在征得宅基地所有权人同意的前提下，鼓励农村村民在本集体经济组织内部向符合宅基地申请条件的农户转让宅基地。

第七条 严格执行农村宅基地节约集约用地制度，农村村民新建、改建、扩建住宅，要充分利用村内空闲地、老宅基地、未利用地以及荒坡地、废弃地，尽量不占用或者少占用耕地，严禁

占用基本农田。

第八条 乡镇人民政府（街道办事处）要适当加大对农村建设用地整理的投入，严格执行耕地“占一补一”制度，对农村宅基地占用的耕地，由乡镇人民政府（街道办事处）负责组织补充，确保耕地总量动态平衡。

第二章 宅基地计划管理

第九条 农村宅基地占用农用地要纳入土地利用年度计划。

第十条 乡镇人民政府（街道办事处）、农业农村局、自然资源局应按照职能职责加强对农村宅基地的管理。

乡镇人民政府（街道办事处）负责制定与土地利用总体规划相衔接的土地利用规划和村庄建设规划，并按批准的规划实施。未制定村庄规划的，不得组织实施农村住房建设。负责审核批准农村宅基地，其中：涉及占用农用地的，依照《中华人民共和国土地管理法》规定办理农用地转用审批手续。

农业农村局负责农村宅基地改革和管理工作，建立健全农村宅基地分配、使用、流转、违法用地查处等管理制度，完善农村宅基地用地标准，指导农村宅基地合理布局、闲置农村宅基地利

用，组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查，及时将村民建房新增建设用地需求通报自然资源局。

自然资源局负责国土空间规划、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农村宅基地用地规模和布局，满足合理的农村宅基地需求，依法办理农用地转用审批和规划许可等相关手续。根据上级下达的农村村民住宅建设用地计划指标，结合农村村民住宅建设的实际，于当年第四季度编制次年度农村宅基地使用计划，于每年一季度前一次性向上级人民政府申请办理农用地转用审批手续。

第十一条 城市规划区、集镇规划区内的村庄严格控制宅基地审批，应当按规划集中兴建农村村民住宅小区，控制零星、散乱建设住宅，确需建设的，应取得城市规划部门的批准，城镇、集镇规划区外的农村村民住宅建设，按照节约集约用地的要求，鼓励集中建设农民新村。城市规划区建设用地范围内及主要城市干道两侧、生态恢复廊道控制线范围内不再安排农村宅基地。在尊重村民意愿并符合规划的前提下，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村民新增宅基地需求、村庄建设和乡村产业发展。

第十二条 农村宅基地的所有权属于农村集体，个人只有使

用权，禁止买卖和采用其他方式非法转让农村宅基地。严禁城镇居民到农村购买宅基地，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。

第三章 宅基地标准

第十三条 严格执行“一户一宅”原则，宅基地用地面积按照以下标准执行。

（一）城镇规划区建设用地范围外符合审批条件的坝区，每户最多不得超过 150 平方米；

（二）山区、半山区及边疆少数民族乡镇，占用耕地的，每户不得超过 170 平方米；占用耕地以外的其他农用地的，每户不得超过 180 平方米；占用废弃地、未利用地的，每户不得超过 200 平方米。

第十四条 下列农村宅基地的使用权，由村民委员会或集体经济组织向乡镇人民政府（街道办事处）提出申请，经市农业农村行政主管部门审查、市人民政府批准后，可以收回。

（一）实施村庄和集镇规划进行旧村庄改造需要调整的宅基地；

(二) 进行乡镇(街道)、村公共设施和公益事业建设需要占用的宅基地;

(三) 农村村民“一户一宅”之外的宅基地;

(四) 农村“五保户”腾出的或者其他村民迁居退出的宅基地;

(五) 自依法批准之日起连续两年内未建设的宅基地(因不可抗力或政府行为造成动工迟延的除外);

(六) 不按批准的用途使用的宅基地;

(七) 不按批准地点建设或骗取批准的宅基地;

(八) 应当依法收回的其他宅基地。

第十五条 依据第十四条第(一)、(二)、(三)项规定的原因收回宅基地使用权的,村民委员会或集体经济组织应当根据地上附着物的市场评估价对原宅基地使用权人给予合理补偿。

第十六条 农村村民在办理宅基地审批手续时,免收新增建设用地土地有偿使用费。

第四章 宅基地申请与审批

第十七条 农村宅基地实行规划管理。农村村民申请的宅基地,应当符合城乡土地利用总体规划、城市建设规划、村镇建设

规划和林地保护利用规划。申请使用新宅基地的建房户必须拆除旧宅，将原宅基地交归集体后，方可申请新宅基地。原宅基地面积超过规定面积标准的，在分户建房申请宅基地时必须在原面积中予以冲抵。

第十八条 农村村民符合下列条件之一的，可以申请宅基地。

（一）农村村民户无宅基地的；

（二）同户中兄弟姐妹或者子女已达到法定结婚年龄要求分户的；

（三）现有宅基地面积低于规定标准，且依法进行归并的；

（四）实施集镇、村庄规划以及进行乡镇（街道）、村（社区）公共设施和公益事业建设，需要搬迁的；

（五）确因地质、地下水、位置等因素影响住房安全，需搬迁的；

（六）因发生或者防御自然灾害等不可抗拒因素，需要搬迁或恢复重建的；

（七）法律、法规规定的其他情形。

第十九条 每户农村村民只能拥有一处宅基地，有下列情形之一的，不得申请宅基地。

- (一) 不符合“一户一宅”有关规定的；
- (二) 不符合本办法第十八条规定条件的；
- (三) 违法占用集体土地尚未依法处理的；
- (四) 出卖、出租、赠与原有住房或改变原住房用途的；
- (五) 不符合乡镇（街道）土地利用总体规划和村镇建设规划的；
- (六) 户口已迁出不在当地居住的；
- (七) 法律、法规规定的其他情形。

第二十条 农村村民申请新的宅基地，应当提交下列材料。

- (一) 《农村宅基地和建房规划许可申请表》；
- (二) 《农村宅基地使用承诺书》；
- (三) 宅基地坐落平面位置图；
- (四) 申请人身份证原件和复印件；
- (五) 申请人户口簿原件和复印件；
- (六) 申请人结婚证原件和复印件（未婚不提供）。

第二十一条 农村村民申请新的宅基地，按以下程序进行申请、审批。

- (一) 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书面用地申请。

（二）村民小组收到申请后，提交村民小组会议讨论，并将申请户主名单、申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高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集体经济组织或村民委员会（以下简称村级组织）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。审查通过的，由村级组织签署意见，报送乡镇人民政府（街道办事处）。

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，报送乡镇人民政府（街道办事处）。

（三）乡镇人民政府（街道办事处）收到申请后，及时组织农业农村、自然资源等相关单位完成现场勘查和材料审核等工作。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等，绘制宅基地坐落平面位置图草图。

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、用途管理要求，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，按照有关规定办理规划许可。涉及林草、水利、电力等方面的由相应主管部门提出部门意见。

乡镇人民政府（街道办事处）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》，并报农业农村、自然资源等部门备案。

（四）申请人获取宅基地后，须按规定办理《乡村建设规划许可证》，由属地乡镇（街道）组织农业农村、自然资源等行政主管部门，本集体经济组织、村委会和规划等相关人员到现场放线定桩后，方能开工建设。

（五）农户建房完工后，乡镇人民政府（街道办事处）组织相关部门进行验收，实地检查农户是否按照批准面积、四至等要求使用宅基地，是否按照批准面积和规划要求建设住房，并出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。

（六）通过验收的农户，可以向不动产登记部门申请办理不动产登记。

第二十二条 乡镇人民政府（街道办事处）要依法组织开展农村用地建房动态巡查，及时发现和处置涉及宅基地使用和建房规划的各类违法违规行为。指导村级组织完善宅基地民主管理程序，探索设立村级宅基地协管员、村民小组宅基地信息员。

第五章 宅基地登记和注销

第二十三条 经依法批准的农村村民宅基地，当事人应当在2年内完成住宅建设，并在竣工后60日内向乡镇人民政府（街道办事处）申请办理农村不动产权登记，由市人民政府颁发《农村不动产权证书》。超过2年未完成住宅建设的，《农村宅基地批准书》作废，由乡镇人民政府（街道办事处）依法收回、注销。

第二十四条 宅基地使用权被收回的，当事人应当自接到乡镇人民政府（街道办事处）通知之日起30日内，到乡镇人民政府（街道办事处）办理注销登记，由乡镇人民政府（街道办事处）收回原宅基地使用权人的《农村宅基地批准书》。逾期不办理的，乡镇人民政府（街道办事处）进行注销公告，公告期满后可直接办理注销登记。

第六章 违法行为处理

第二十五条 农业农村、自然资源、住房和城乡建设等相关管理部门、乡镇人民政府（街道办事处）、村民自治组织应健全和完善动态巡查制度，切实加强农村宅基地的日常监管，及时发现和制止违法行为，重点加强城乡结合部地区农村宅基地的监督管理，严禁城镇居民在农村购置宅基地，严禁为城镇居民在农村购买和违法建造的住宅发放不动产权证书。

第二十六条 任何单位和个人有权对宅基地申请使用的违法行为进行投诉和举报。农业农村部门收到投诉和举报后，应当依据职责及时查处，并将有关情况反馈举报人。

第二十七条 未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建设住宅的，或者超过批准面积多占土地建设住宅的，由市农业农村局责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用土地上的建筑物及其设施，占用耕地的应恢复耕种；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十八条 无权批准宅基地的单位或者个人擅自批准占用土地建设住宅的，超越权限违规批准农村村民占用土地建设住宅的，或者违反本办法规定的程序批准占用土地建设住宅的，其

批准文件无效，对违规批准占用土地的直接主管责任人员和其他直接责任人员，依法给予党政纪处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。违规批准宅基地，对当事人造成损失的，由违规批准的责任单位或者责任人依法承担赔偿责任。

第七章 附 则

第二十九条 本办法自 2021 年 1 月 20 日起施行，国家、省、市出台新规定的，从其规定。

第三十条 本办法由腾冲市农业农村局负责解释。