

ཨ་ཕྱེ་ལྷོ་མི་དམངས་སྲིད་གཞུང་གཞུང་ལས་ཁང་གི་ཡིག་ཆ།

乡城县人民政府办公室文件

乡府办发〔2022〕34号

乡城县人民政府办公室 关于印发《乡城县农村宅基地管理办法》的 通知

各乡镇，各片区工委，县级机关各部门，省州属驻县各单位：

《乡城县农村宅基地管理办法》经十五届乡城县人民政府第4次常务会议审议通过，现将《乡城县农村宅基地管理办法》印发你们，请严格遵照执行。



乡城县农村宅基地管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范和加强农村宅基地管理,合理利用土地资源,切实保护耕地,根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《四川省农业农村厅 四川省自然资源厅 四川省住房和城乡建设厅关于规范农村宅基地审批和住房建设管理的通知》(川农〔2020〕43号)《甘孜州农牧农村局 甘孜州自然资源局 甘孜州住房和城乡建设局关于贯彻落实规范农村宅基地管理审批和住房建设管理的通知》(甘农发〔2020〕12号)《中共乡城县委 乡城县人民政府办公室关于印发<乡城县农村宅基地审批和住房建设管理实施细则(暂行)>的通知》(乡委办发〔2020〕56号)《中共乡城县委 乡城县人民政府办公室关于印发<乡城县进一步规范农村宅基地审批管理的意见>的通知》(乡委办发〔2020〕58号)等法律法规和政策文件规定,结合实际制定本办法。

第二条 本办法所称农村宅基地,是指农村村民合法使用或依法批准,用于建造住宅的集体所有地,包括住房、附属用房和庭院用地(含厨房、厕所等)。

第三条 本办法适用于本县行政区域内农村村民宅基地管理。

第四条 县农牧农村部门主管本行政区域内农村宅基地的管理和监督工作。

乡(镇)人民政府负责本行政区域内农村宅基地的管理和监督工作。

第五条 农村村民建造住宅必须符合乡(镇)土地利用总体规划、城乡规划。鼓励自然村向中心村集聚;鼓励统建、联建和建造公寓式住宅,控制独立式住宅。

严格控制用地规模,人均建设用地指标应当符合有关规定。

严格控制地质灾害易发区内和利用山体切坡建房,确实无法避让的,应治理达到安全要求后方可建造。

第六条 农村村民建造住宅应当与旧村改造、土地整理、宅基地复垦相结合,充分利用原有的宅基地、村内空闲地和村周边的丘陵坡地,严格控制占用耕地建造住宅,不得在基本农田保护区内建造住宅。

第七条 农村村民建造住宅(包括新建、扩建、移建、改建)应当依法办理用地审批手续。涉及占用农用地的应当依法办理农用地转用报批手续;涉及交通、林地、水利等用地的,还应分别取得有关部门的许可或同意。

第八条 农村村民宅基地的所有权属于集体,个人只有使用权,宅基地使用权的取得、行使和转让,适用土地管理的法律和国家有关规定。实施村镇规划进行旧村、旧城改造需要调整宅基地的,原宅基地使用权人应当配合调整。

第二章 申请条件和审批程序

第九条 农村村民一户只能拥有一处宅基地，宅基地用地面积标准按新修订的《中华人民共和国土地管理法》和省、州相关规定执行（甘孜州农村宅基地的面积标准：河谷地带每人30-40平方米、半高山以上每人40-50平方米。四人及四人以下户按四人计算，五人户按五人计算，六人及六人以上户按六人计算）。耕地特别少的乡镇，宅基地面积从严控制。

第十条 民房建筑高度：原则上用地紧张的河谷地带不超过4层、用地条件宽裕的丘状高原区不超过3层。楼层总高度不超过13米。

第十一条 农村房屋建筑的外墙主色调为白色，建筑结构在传统村落的民房必须修建土木结构，其他农村可采用土木结构、钢结构、框架结构或砖混结构，其装饰装修风格符合传承本地藏族文化和民居建筑风格。民房屋顶不能修建或搭建油毡房、窝棚、遮阳棚、树脂瓦、房顶棚等临时建筑及附属设施。在院内搭建建筑物，构筑物，经上报村两委，经报乡镇府审批后，报县住建局备案，方可建设。传统村落建筑风貌管控同时还需按（甘建发〔2021〕22号）甘孜州住房和城乡建设局、甘孜州自然资源规划局、甘孜州农牧农村局关于强化传统村落建筑风貌管控的通知执行。

第十二条 建房农户人口计算：

(一)建房人口计算以本户农村常住户口为准。已领取独生子女证的，可增加一人计算建房人口；

(二)现役军人(不含军官)、在校大中专学生、服刑人员可计算建房人口。城镇居民的配偶是农村户口，未享受房改政策的，经其所在单位核实并出具证明，可在其配偶申请建房时计入建房人口；

(三)违反计划生育政策规定未依法接受处理的，不计算建房人口。

第十三条 宅基地面积计算：

(一)建筑物和构筑物以墙外包为界，接拼的以墙中或柱中为界；

(二)挑出的阳台和楼梯等以突出部分滴水为界计算占地面积滴水为界限不得侵占公共地块。

(三)由二户或二户以上使用同一宗土地的，用地面积按房屋产权的建筑面积与总面积的比例分摊；

(四)通过购买商品住房和以公开有偿出让方式取得国有土地使用权或集体土地有偿流转取得的集体土地使用权不计入宅基地面积。

第十四条 符合立户条件的子女在申请宅基地计算限额时，父母除留足合理限额外，超过部分应合理计算到子女户。

现有宅基地面积超限额的农户，在按规划申请旧房拆建、迁建时，应核减超限额部分。

第十五条 有下列情形之一的，可申请宅基地：

(一) 已具备分户条件且原有宅基地面积尚未达到本办法规定限额标准需重建、扩建的；

(二) 因实施国家或集体建设项目，或因地质灾害、自然灾害等需要搬迁房屋的；

(三) 原有住房破旧、存在安全隐患需要改造原拆原建不超过原审批面积，且在原址建设符合乡（镇）村规划和相关规定的；

(四) 经县级同意当地政府和村级组织批准回乡落户或外迁入户且在本集体经济组织从事生产经营活动，享受集体资产分配并承担相应义务的家庭定居户，确无住房的；

(五) 法律、法规、规章另有规定的。

第十六条 有下列情形之一的，其宅基地申请不予批准：

(一) 不符合土地利用总体规划、城市建设和乡（镇）村规划等空间规划的；

(二) 原有宅基地面积已达到规定的标准满足居住再申请新宅基地的，但为实施村庄和集镇规划进行旧村改造的除外；

(三) 出租、出卖、赠与或者以其他形式转让宅基地及其地上建筑物（缺房户合理调剂的除外），或者将住宅改作他用，再申请宅基地的；

(四) 以所有家庭成员作为一户申请宅基地并被批准后，不具备分户条件或不合理分户申请宅基地的；

(五) 子女已立户且符合立户条件，其父母再单独申请宅

基地的；

(六) 拟实施旧村改造的区块或实施规划撤并的自然村，在原宅基地上建住宅的；

(七) 拆旧建新不拆除旧房、所占宅基地不交回村集体的；

(八) 家庭人口全系城镇居民的；

(九) 选址点有地质灾害、山洪灾害等安全隐患的；

(十) 有违法建房行为未依法处理结案的；

(十一) 选址点不符合铁路、公路、高速公路、河道、水利设施以及电力设施、油气、视讯等法定安全距离的；

(十二) 法律、法规和政策规定的其它情形。

第十七条 有下列情形之一的，报经县人民政府批准，可以注销其土地使用权证或有关批准文件，由村集体经济组织收回宅基地使用权：

(一) 自批准宅基地之日起满二年未动工兴建的(特殊情况除外)；

(二) 报批宅基地时向村集体承诺建新拆旧而又不自行拆除旧房的原宅基地；

(三) 经批准实施旧村改造或下山移民的村，已迁入新居(村)居住的原宅基地；

(四) 骗取批准或非法转让宅基地；

(五) 其他应收回宅基地使用权情形的。

第十八条 为乡(镇)村公共设施和公益事业建设或者实施城

市、集镇和村庄规划进行旧城、旧镇、旧村改造，经依法批准收回宅基地使用权的，对宅基地使用权人给予适当补偿；对于地上建筑物，可根据其实际情况予以合理补偿。

第十九条 农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准。农村村民“出卖”宅基地使用权，双方必须是本集体经济组织成员，受让方需符合宅基地申请条件，且需本集体经济组织同意。农村村民“出租、赠与”住宅的对象不受本集体经济组织限制，出租房屋期限不得超过20年。因继承导致宅基地使用权变更的，可办理不动产登记，但房屋未经批准不能翻建，房屋损坏后，由集体经济组织收回宅基地，可用于旅游、民宿的发展。

第二十条 农村村民住宅用地，由乡（镇）人民政府审核批准；其中，涉及占用农用地的，依照《土地管理法》第四十四条的规定办理农用地转用审批手续。

第二十一条 农村村民申请宅基地，应当以户为单位向所在村的村民委员会或村集体经济组织提出宅基地用地和建房（规划许可）书面申请，经村民委员会或村集体经济组织审查提交的资料是否真实有效、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的意见后，经村民委员会或村集体经济组织讨论同意，并将申请宅基地户主名单、家庭人口、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村范围内公示无异议的，签署村级组织审查意见后报送乡镇政府。乡（镇）人民政府

受理审核，建立宅基地审批管理台账，并及时组织农业农村、自然资源、住房和城乡建设局等部门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，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》，及时将审批情况报县级农业农村、自然资源和林草局等部门备案。

第二十二条 经县级同意当地政府和村级组织批准回乡落户或外迁入户的，应当持有原所在单位或者原户口所在地乡（镇）人民政府出具的无住房证明材料，并经户口所在地村民委员会或村集体经济组织同意后，方可申请建房，其宅基地面积可按照本办法第九条标准参照执行。

第二十三条 农村村民建造住宅，应严格按照批准的宅基地面积、规划层数、高度及质量标准进行施工。各乡（镇）人民政府、村应加强农户建房过程中的监督管理，农牧农村、自然资源、住房和城乡建设局主管部门对农户建房要做到审查、放样、验收三到场。

第二十四条 农户应当在建房竣工验收合格后向不动产登记部门申请办理不动产登记。因依法转让地上建筑物、构筑物等附着物导致土地使用权转移的，应当在合同生效后 30 日内向县自然资源主管部门申请办理土地使用权变更登记手续。

第三章 监督管理

第二十五条 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牧农村主管部门责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用的土地上新建的房屋。拆除违规建筑的费用由违建主体承担。

超过本办法规定的标准，多占的土地以非法占用土地论处。

第二十六条 县农牧农村主管部门对非法占用土地或者超过批准的面积多占土地建造住宅的，应当责令其停止建设、限期拆除；对拒不停止、继续施工的，有权拆除继续违法抢建部分的建筑物和其他设施，并可以查封、暂扣用于施工的工具、设备、建筑材料等。各乡（镇）人民政府和有关部门予以协助配合。

第二十七条 在乡、村庄规划区内未依法取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的，由乡、镇人民政府责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，申请人民法院强制执行。

第二十八条 未经批准乱占草地、林地修建房屋，在泄洪威胁区、河道管理权限范围、公路两边建筑控制区范围（公路两边建筑控制区标准即：国道 20 米、省道 15 米、县道 10 米、村道 5 米）、饮用水源地保护区、高压线下和影响电力设施范围区、旅游规划区内修建房屋的，由乡、镇人民政府和农牧农村主管部门会同自然资源、住建、林草、水利、交通、生态环境、电力、文广旅等部门责令停止建设或者限期拆除；尚可采取措施的，责令其限期改正；逾期不改正的，申请人民法院强制执行。

第二十九条 农村村民未经依法批准，擅自改变宅基地用途的，农村集体经济组织有权按照《土地管理法》相关规定，报经原批准用地的乡（镇）人民政府批准，收回村民使用的宅基地。

第三十条 农村村民未经依法批准，擅自改变建筑层数、高度、屋顶形式、建筑色彩和建筑风格，擅自改变规定地块、用地范围，无视建筑安全的，由乡（镇）人民政府责令其停止建设，限期改正或者限期拆除。逾期拒不执行的，申请人民法院强制执行。

第三十一条 违反本办法第十六条规定的，由县农牧农村主管部门责令其限期交还土地使用权，逾期仍不交还的，申请人民法院强制执行。

第三十二条 乡（镇）人民政府应当建立日常巡查机制，加强建设施工现场的动态监管，及时制止违法违规建设行为，并向相关行政主管部门报告。

第三十三条 村民委员会和村宅基地协管员应当对违法违规行为予以劝阻，并及时向乡（镇）人民政府和行政主管部门报告。对履职不到位、不作为、乱作为的，要严肃查处问责。具体配套办法另行制定。

第三十四条 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。

第三十五条 乡（镇）政府和县各主管部门的工作人员玩忽

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。

第四章 附 则

第三十六条 本办法如与上级有关规定相抵触的，以上级规定为准。

第三十七条 本办法自 2022 年 4 月 12 日起施行。

信息公开选项：依申请公开

抄送：县纪委监委，县委办公室，人大常委会办公室，县政协办公室，县人武部，县法院，县检察院。

乡城县人民政府办公室

2022 年 5 月 5 日印发
