

滨州市人民政府文件

滨政发〔2018〕26号

滨州市人民政府 关于印发《滨州市农村宅基地管理办法》的通知

各县(市、区)人民政府,各市属开发区管委会,市政府各部门、各直属事业单位,市属各大企业,各高等院校,中央、省驻滨各单位:

《滨州市农村宅基地管理办法》已经2018年9月25日市政府第29次常务会议讨论通过,现予印发,请认真贯彻执行。

滨州市人民政府

2018年12月6日

(此件公开发布)

滨州市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,保护耕地资源,改善农村居住环境,维护农村村民合法权益,实施乡村振兴战略,根据《中华人民共和国土地管理法》《不动产登记暂行条例》《山东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等法律法规的规定,结合本市实际,制定本办法。

第二条 本办法所称农村宅基地,是指农村村民个人经依法批准,用于建造住宅(包括住房、附属用房和庭院等)使用的本村或农村集体经济组织集体所有土地。

前款所称建造是指新建、翻建、改建、迁建等。

第三条 本市行政区域内城市规划区以外农村宅基地管理,适用本办法。

第四条 市、县(市、区)土地、农业行政主管部门按照各自职责负责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管理的有关工作。

第五条 农村宅基地属于农民集体所有,由村民委员会或农村集体经济组织经营管理。

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。

第六条 鼓励探索农村宅基地所有权、资格权和使用权“三权分置”工作,发挥宅基地改革对乡村振兴的促进作用。

第二章 宅基地的规划与计划

第七条 农村宅基地管理应当遵循“统筹安排、合理布局、节约用地、保护耕地”的原则,农村住宅建设必须符合乡(镇)土地利用总体规划、村土地利用规划和县域村镇体系规划、小城镇总体规划、村庄建设规划。

第八条 农村村民建房,应符合村庄建设规划,优先利用原有宅基地、村内空闲地,严格控制占用农用地,禁止占用基本农田。

凡村内有空闲地,原有宅基地未利用的不得批准占用农用地建造住宅。

在符合规划的前提下,鼓励有条件的村民建设二层以上的住宅。

第九条 农村宅基地占用农用地应当纳入年度计划,实行占用农用地的计划指标与农村建设用地整理新增加的耕地面积相挂钩的制度。

按规划确需占用农用地的,须由村民委员会或农村集体经济组织统一组织依法办理农用地转用审批手续,并按“占补平衡”的原则开发数量和质量相当的耕地。没有条件开垦或开垦的耕地不

符合要求的,该村民委员会或农村集体经济组织应当依法缴纳耕地开垦费。

第三章 宅基地使用权的申请与审批

第十条 农村村民一户只能拥有一处宅基地,新建宅基地面积限额为:

(一)城市郊区及乡(镇)所在地,每户面积不得超过一百六十六平方米;

(二)平原地区的村庄,每户面积不得超过二百平方米。村庄建在盐碱、荒滩地上的,可适当放宽,但最多不得超过二百六十四平方米;

(三)山地丘陵区,村址在平原地上的,每户面积一百三十二平方米;在山坡薄地上的,每户面积可以适当放宽,但最多不得超过二百六十四平方米。

人均占有耕地六百六十六平方米以下的,每户宅基地面积可低于前款规定限额。

县级人民政府可以根据本地具体情况,在本条第一款规定的限额内制定本行政区域内的宅基地面积标准。

第十一条 符合下列情形之一的,农村村民可以申请使用宅基地:

(一)因结婚等原因,确需建新房分户的;

(二)原住宅影响城乡规划建设需要搬迁的;

- (三) 宅基地因自然灾害等原因灭失,需要重新分配宅基地的;
- (四) 外来人口经落户,成为本村成员,没有宅基地的;
- (五) 经县级以上人民政府批准回原籍落户,农村确无住房的;
- (六) 县级以上人民政府规定的其他条件。

第十二条 农村村民有下列情形之一的,申请宅基地不予批准:

- (一) 年龄未满二十周岁的;
- (二) 原有宅基地面积已达到规定标准或者能够解决分户需要的;
- (三) 户口已迁出本村,不在当地居住的;
- (四) 农村村民将原宅基地及其地上建筑物出卖、出租、赠与或改作他用,又申请宅基地的;
- (五) 不符合乡(镇)、村庄规划和土地利用总体规划的;
- (六) 其他不符合法律法规和有关规定的情形。

第十三条 符合申请宅基地条件的村民,应当向村民委员会或农村集体经济组织提出申请,并提交身份证、户口本等身份、年龄证明材料。

村民委员会或农村集体经济组织应当及时组织召开会议,经村民会议或者农村集体经济组织全体成员讨论同意后,在本村张榜公示拟划定的宅基地,公示期限为十日。公示内容包括:户主名单、用地位置、面积和四至等。

第十四条 公示期满无异议的,由村民委员会或农村集体经

济组织报乡(镇)人民政府审查,并提交以下材料:

(一)宅基地申请审批表;

(二)申请人的户籍证明及身份证复印件;

(三)拟划定的宅基地宗地图;

(四)村民会议或农村集体经济组织讨论结果公示情况的书面材料和说明;

(五)城乡规划主管部门核发的建设用地规划许可证或乡村建设规划许可证;

(六)其他需要提交的资料。

第十五条 宅基地申请经乡(镇)人民政府审查后,报县级人民政府审批。

县级人民政府批准后,由村民委员会或农村集体经济组织张榜公布。由乡镇(街道)国土资源所放线划定宅基地。

第十六条 农村村民在原有宅基地上翻建房屋,原使用者不变,一户一宅,符合土地利用总体规划及村庄规划、用地面积不超过法定标准的,四至界线不发生变化的,不再进行审批。除以上情况外所有翻建房屋都应按照程序进行报批。

第四章 宅基地使用权的登记、收回及转让

第十七条 宅基地使用权人应当在房屋建成后,持批准文件等资料到所在市、县(市、区)不动产登记机构申请不动产登记,由不动产登记机构发放不动产登记证书。

第十八条 有下列情形之一的，由村民委员会或农村集体经济组织报经原批准用地的人民政府批准，可以收回宅基地使用权：

（一）为实施村庄规划进行旧村改造需要调整住宅，新房建成后，逾期无正当理由不拆除旧房、退出原宅基地的；

（二）因公共设施和公益事业建设等原因确需占用宅基地的；

（三）因户口迁移等原因而停止使用宅基地的；

（四）一户拥有两处以上宅基地的，其多余的宅基地（合法取得的除外）；

（五）未按照批准用途使用宅基地的。

因第（一）、（二）、（三）、（四）项规定的原因收回宅基地使用权，有地面附着物的，由村民委员会或农村集体经济组织对原宅基地使用权人给予适当补偿，补偿标准根据地上附着物的评估价格，由村民会议确定。

第十九条 对符合第十八条中（一）、（三）、（四）项规定，宅基地由村集体依法收回，拒不交回或收回确有困难的，经县级人民政府批准，可以由村民委员会或农村集体经济组织实行有偿使用，有偿使用费标准为每年每平方米 1—5 元，具体标准按照同村同价的原则。影响村庄规划实施的，必须依法拆除地上建筑物和其他附着物，腾出宅基地。

除前款规定情形外，不得随意扩大宅基地有偿使用范围，变相加重农民负担，不得强行拆除农民正在使用的房屋。

有偿使用费纳入村集体资金统一使用。

第二十条 符合申请宅基地条件的农村村民,经村民委员会或农村集体经济组织全体成员讨论同意后,可以购买本村或本集体经济组织内部他人多余宅基地上的房屋,并按照本办法第十三条、第十四条、第十五条的规定办理宅基地使用审批手续。

禁止城镇居民在农村购买宅基地;禁止利用集体所有的土地进行房地产开发经营。

第二十一条 有下列情形之一的,经市或县级人民政府撤销用地批准文件,由不动产登记机构注销不动产权证书(土地使用证),并书面通知当事人:

(一)无权批准使用宅基地的单位或者个人非法批准占用土地的;

(二)超越批准权限非法批准占用土地的;

(三)不按照城乡规划及土地利用总体规划确定的用途批准用地的;

(四)违反法律法规规定的程序批准占用土地的;

(五)采取隐瞒事实或者伪造证件、文件资料等欺骗手段获得用地批准文件或土地登记的;

(六)非法转让宅基地的。非法批准使用宅基地,给当事人造成损失的,应当依法承担赔偿责任。

第二十二条 因自然灾害等原因造成宅基地灭失的,原宅基地使用权人应当自土地权利终止事实发生之日起三十日内,持原土地权利证书及相关证明材料向不动产登记机构申请注销登记。

第二十三条 有下列情形之一的，土地登记机关可以直接办理宅基地使用权注销登记，并自注销之日起十五日内书面通知原宅基地使用权人：

（一）依法收回宅基地使用权的；

（二）土地被依法征收；

（三）因人民法院、仲裁机构的生效法律文书致使原土地权利消灭，当事人未办理注销登记的；

（四）依法可以直接办理注销登记的其他情形。

第二十四条 当事人未按照本办法第二十二条的规定申请注销登记的，市或县（市、区）土地行政主管部门应当责令当事人限期办理；逾期不办理的，进行注销公告，公告期满后可以直接办理注销登记。

第二十五条 由于房屋依法转让等原因致使土地使用权转移，当事人应当自导致权利转移的行为或事实发生之日起三十日内，到所在地不动产登记机构申请办理集体土地使用权转移登记，换发不动产权证书。

前款规定的土地变更登记，应当自受理申请之日起三十日内办结。

第二十六条 村民申请宅基地，经市或县级人民政府批准用地后，应及时开工建设，并申请登记，取得土地使用权证书。属于占用耕地的，自批准用地之日起超过2年未开工建设，已批准的宅基地依法无偿收回，但因不可抗力原因造成延期建设的，应提出书

面申请。

第五章 法律责任

第二十七条 农村宅基地使用权有争议的,由当事人协商解决;协商不成的,由乡(镇)人民政府或者县级以上人民政府处理。

当事人对处理决定不服的,可以自接到处理决定通知之日起三十日内,向人民法院起诉。

在争议未解决之前,任何一方不得改变宅基地现状。

第二十八条 农村村民在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住宅的,由乡(镇)人民政府责令停止建设、限期改正;逾期不改正的,可以拆除。

第二十九条 农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准,非法占用土地建设住宅的,由县级以上人民政府土地行政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。构成犯罪的,由司法机关依法追究刑事责任。

超过批准的宅基地面积标准,多占的土地以非法占用土地论处。

第三十条 农村村民私自买卖或者以其他形式非法转让宅基地的,由县级以上人民政府土地行政主管部门责令限期改正,没收非法所得,并处罚款。

第三十一条 当事人对处罚决定不服的,可以自接到处罚决

定之日起六十日内向同级人民政府申请行政复议,也可以直接向人民法院提起行政诉讼。逾期不履行处罚决定的,由作出处罚决定的机关依法申请人民法院强制执行。

第三十二条 土地、农业行政主管部门工作人员在农村宅基地管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊,给当事人造成损失的,依法给予行政处分,构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第三十三条 滨城区、滨州经济技术开发区、滨州高新技术产业开发区和北海经济开发区管辖范围内的农村宅基地,由市人民政府审批。

第三十四条 县级人民政府可以根据本办法制定实施细则。

第三十五条 本办法自2019年2月1日起实施,有效期至2022年1月31日。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委办公室，市中级人民法院，市检察院，滨州军分区。

滨州市人民政府办公室

2018年12月11日印发
