

汉规〔2019〕001—县政办 001

汉阴县人民政府办公室文件

汉政办发〔2019〕6号

汉阴县人民政府办公室 关于印发汉阴县农村宅基地管理办法的通知

各镇人民政府，县政府有关工作部门、直属机构：

《汉阴县农村宅基地管理办法》已经县政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

汉阴县人民政府办公室

2019年2月12日

汉阴县农村宅基地管理办法

第一章 总 则

第一条 为认真贯彻落实国务院《关于深化改革严格土地管理的决定》精神，进一步加强农村宅基地管理，正确引导农村村民住宅合理建设，集约节约使用土地，切实有效保护耕地，根据《中华人民共和国土地管理法》《陕西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》和国土资源部《关于加强农村宅基地管理的意见》等法律法规的规定，结合本县实际，特制定本办法。

第二条 本办法所称的农村宅基地是指农村村民在依法取得土地使用权的农村集体经济组织所有的集体土地上建住宅使用或构筑物占用的土地。适用于本县行政区域内农村宅基地管理。农村村民建住宅必须符合规划，并严格履行报批手续。

第三条 农村宅基地的使用管理必须十分珍惜和合理利用土地，坚持保护耕地的原则，尽量使用未利用地和村内空闲地，原则上不得占用耕地，禁止在基本农田保护区内报批宅基地。

第四条 各镇人民政府负责各行政区域内农村宅基地的统一审批工作；县住建局负责全县农村宅基地的规划管理和指导工作；涉及国家惠农政策的农村村民建房，由项目实施的镇、村负责项目实施申请、审查，主管部门负责项目审核验收，并应严格把关，督促相关单位和个人履行用地审批工作；交通部门按照公路管理

有关法规，对公路两侧控制范围内的村民建房实行依法监管，并及时查处侵犯路权的违法行为；除公路防护、养护需要用地以外，禁止在公路两侧的建筑控制区内修建建筑物和构筑物；需要在建筑控制区内埋设管线、电缆等设施，应事先经县级以上人民政府交通部门批准；水利部门按照河道管理有关法规，对沿江沿河两侧控制范围内的村民建房实施依法监管，并及时查处侵占控制区建房的违法行为，确保行洪安全；各镇人民政府负责辖区内村民建房的前期选址审查、用地计划管理、耕地占补平衡、村庄规划的编制、组织实施和依法查处违规建筑。

第五条 各镇人民政府及县政府相关部门应切实加强农村宅基地管理的法制宣传和监督管理，增强全民保护耕地和节约用地意识，切实保护和合理开发利用土地资源，严厉打击非法占用和非法转让土地行为，促进经济社会可持续发展。

第二章 农村宅基地规划

第六条 农村村民建住宅必须坚持符合土地利用总体规划、村镇建设规划的原则；坚持节约、集约用地的原则；坚持实施新村规划和土地整理相结合的原则。各镇人民政府要按照统筹安排城乡建设用地的总体要求，严控增量、合理布局、集约用地、保护耕地。

第七条 农村宅基地占用农用地实行年度计划管理，涉及占

用农用地的，必须先依法办理农用地转用审批手续。

第八条 农村村民建住宅占用农用地计划指标，由县人民政府每年一次性向省、市申请办理农用地转非农业建设用地审批手续。县自然资源部门应加强对农村宅基地占用农用地年度计划指标的管理，不得超过当年农用地转用计划指标审批土地。

第九条 农村宅基地占用农用地指标必须与农村土地整治相挂钩，严格做到“占一补一”，确保耕地总量动态平衡。各镇应根据本镇土地利用总体规划，科学制定实施村庄改造及归并村庄整治计划，积极推进农村建设用地整理，提高村镇土地集约利用水平，集约节约使用集体建设用地。

第三章 农村宅基地申请审批与管理

第十条 严格实行农村村民一户一宅的法律规定。农村宅基地面积的标准为：原则上每户按人均不超过 30 平方米安排，每户最高不得超过 134 平方米。

第十一条 农村本集体经济组织成员符合下列条件的，可以申请宅基地：

（一）申请宅基地的必须是本集体经济组织成员常住的农业住户；

（二）申请宅基地使用权的户主必须达到法定结婚年龄，具有完全民事行为能力；

(三) 多子多女户按《中华人民共和国婚姻法》有关规定确需分户建房，原宅基地面积低于规定标准的；

(四) 外来人口全家迁入落户，成为本集体经济组织成员三年以上，原籍没有宅基地或原集体建设用地使用证和原户籍已注销并且原旧房已拆除的；

(五) 经县级以上人民政府批准全家回原籍落户的农业户籍，没有住宅需要新建住宅；

(六) 因自然灾害或者实施村镇规划及生态移民、扶贫搬迁、危房改造原房拆除后（或无住房的）需重新修建住宅的；

(七) 原有宅基地被依法征收、征用的；

(八) 符合县级以上人民政府规定的其他条件的。

第十二条 农村村民有下列情形之一的，不予批准新宅基地：

(一) 一户已有一处符合第十一条条件宅基地的；

(二) 未达到法定结婚年龄和有子女赡养的老人以及超过国家规定劳动年龄的；

(三) 独生子女原住房占地面积符合本办法规定的；

(四) 原有宅基地面积已符合第十一条标准或者能够解决分户需要的；

(五) 将原有住房出售、出租或赠与他人的；

(六) 户口虽已合法迁入，但不足三年以上或原住房尚未拆除以及原籍宅基地尚未无偿交回原村、组集体经济组织的；

(七) 非本集体经济组织的其他人员；

(八) 建房选址占用河道影响行洪安全或位处地质灾害隐患区的;

(九) 建房选址位于国、省、县、乡公路建筑控制区的, 按照公路管理有关规定控制(自公路两侧边沟外缘起, 按下列规定划定: 1. 国道不少于 15 米, 临碇、临江河路段背脚一般不少于 10 米; 2. 省道不少于 10 米, 临碇、临江河路段背脚一般不少于 5 米; 3. 县道不少于 5 米, 临碇、临江河路段背脚一般不少于 3 米; 4. 乡道、川道沿线不少于 5 米、山区不少于 3 米, 临碇、临江河路段背脚一般不少于 2 米)。

(十) 建房选址与公路大中型桥梁(跨境在 15 米以上)一端距离为 50 米, 小型桥梁(跨境在 15 米以下)一端为 30 米, 影响行车安全的;

(十一) 存在有地质灾害隐患的地段;

(十二) 其它法律法规规定不得安排审批宅基地的。

农村集体经济组织或者村民委员会应当保证至少有一个子女与其父母共同占用同一处宅基地。

第十三条 城镇居民不得在农村购置宅基地或以买房为名变相购置宅基地。

第十四条 符合本办法第十一条要求, 农村村民建住宅的, 本人向本集体经济组织提出用地申请, 由村组张榜公布, 公布期满无异议的, 报镇国土规划所审核由镇人民政府批准, 房屋竣工后, 经镇、村验收, 符合审批要求和全面落实拆旧复耕法定责任

后，核发土地使用证。

第十五条 各镇人民政府是本行政区域范围内耕地保护工作的第一责任人，应认真落实年度土地复垦开发计划，加大农村村民建新后的旧房拆除力度，确保“占一补一、”政策落实到位。农村村民新建、移址修建住宅的，应与镇人民政府签定旧宅还耕合同，明确拆旧时限和要求，对于新房建成后不履行旧宅还耕合同的，由镇人民政府牵头负责，相关部门配合，依法对旧宅进行拆除。

第十六条 对农村宅基地的审批，镇国土规划所应坚持“三到场”，即：受理宅基地申请后，要到实地审查申请人是否符合条件，拟用地是否符合规划等；宅基地经依法批准后，要到实地丈量批放宅基地；村民住宅建成后，要到实地核实是否按照批准的面积和要求使用土地。

第十七条 农村村民新建住宅占用耕地应缴纳耕地占用税，缴纳标准按照《陕西省实施〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉办法》执行。

第十八条 农村村民宅基地未经批准不得出租、抵押、转让。因户口迁出，搬迁等原因不能拆除旧房的，需要转让房屋和宅基地的，应与村、镇签订旧房转让后不得重新申请宅基地合同，经村委会、镇、国土规划所审核同意，报镇人民政府审批。

第十九条 下列农村宅基地使用权，由村民委员会向镇国土规划所提出申请，经审查后，由镇人民政府批准，可以收回：

(一) 为实施村庄和集镇规划进行旧村改造需要调整的宅基地;

(二) 为进行乡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或新住宅建起原旧住宅拒不拆除的;

(四) 农村“五保户”腾出的宅基地;

(五) 自依法批准之日起,一年内未开工建设的宅基地;

(六) 按规定应当收回的其它宅基地。

因前款第(一)、(二)项规定的原因收回宅基地使用权的,应对原宅基地使用权人地上附着物给予适当经济补偿。

第二十条 农村村民宅基地被依法收回后,当事人应当在接到通知之日起三十日内,向镇人民政府申请办理集体土地使用权注销登记,交回原宅基地使用权人的《集体土地建设用地使用证》,对拒不交回的,由镇国土规划所公告后直接注销其土地使用证书。

第二十一条 有下列情形之一的,宅基地应交给本村集体经济组织:

(一) 本村村民原宅基地面积超过本办法第十一条规定的面积标准,进行原址拆旧建新报批的;

(二) 农村村民户口迁出本集体经济组织后,其原宅基地上的房屋损坏不能利用或房屋塌陷的。

第二十二条 农村村民新房建起后一个月内应向所在镇辖区

国土规划所申请宅基地登记发证，县自然资源部门要加强农村宅基地土地登记发证工作管理，做到宅基地土地登记发证到户，内容规范清楚，切实维护农民的合法权益，保障“一户一宅”法律制度的贯彻落实。

第四章 法律责任

第二十三条 农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取宅基地审批，非法占用土地建住宅的，由镇人民政府或县自然资源管理部门依据《中华人民共和国土地管理法》第七十七条规定责令退还非法占用的土地，限期拆除或没收非法占用土地上新建的房屋和构筑物。超过本办法第十条规定的标准，多占的土地以非法占地论处。

第二十四条 擅自将农民集体土地使用权出让、转让或者出租用于非农业建设的，由镇人民政府或县自然资源部门依据《中华人民共和国土地管理法》第七十三条、第八十一条规定，责令限期改正，没收非法所得。

第二十五条 各镇人民政府对辖区内的土地违法违规行为应组织查处及时制止，对土地违法违规问题隐瞒不报、压案不查的，依照有关规定追究镇主要领导和分管领导的领导责任。

第二十六条 县自然资源、住建、交通和国家惠农政策项目主管部门，应密切配合，按照各自的职责，加强对村民建房的监

督管理，依法严查违法违规乱占滥建行为，严禁各行其是、各自为阵、推诿扯皮。

第二十七条 违反本办法的有关规定，不履行职责造成违法违规建房问题突出的，由所在单位或上级纪检监察机关依据有关党纪法规予以从严查处，依法追究当事人的法律责任。

第二十八条 国家工作人员在农村宅基地管理工作中，索贿受贿、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。

第五章 附 则

第二十九条 本办法发布后，之前所发文件与本办法不一致的，以本办法为准。

第三十条 本办法由县自然资源局负责解释。

第三十一条 本办法自发布之日起施行。