# 东方市农村宅基地管理试点实施办法

## 第一章  总 则

第一条 为加强和规范东方市农村宅基地管理，根据《中华人民共和国土地管理法》《海南省村庄规划管理条例》《海南省农村宅基地管理试点办法》和国家、省其他有关规定，结合本市实际，制定本实施办法。

第二条 本实施办法所称农村宅基地，是指农村村民用于建造住宅及其生活附属设施的集体所有土地。包括建有住宅及其生活附属设施的宅基地、曾建有住宅及其生活附属设施但因闲置等原因灭失未改作他用的宅基地、拟用于建造住宅及其生活附属设施的宅基地。

第三条 在本市行政区域内的农村宅基地管理工作，应当遵守本实施办法。

第四条 本市宅基地管理应当遵循以下原则：

（一）实行农村宅基地所有权、资格权、使用权三权分置制度，保障宅基地的农村村民资格权和住宅财产权，适度放活宅基地使用权；

（二）加强规划编制和管理，优化村民住宅布局，控制用地规模，节约集约利用土地；

（三）充分发挥基层党组织、村民委员会和村民小组等各类组织的作用，健全基层民主制度，及时公开宅基地管理重大事项，接受村民监督。

第五条 市政府统一领导、统筹推进全市农村宅基地的管理改革组织协调工作。

市农业农村主管部门负责全市的农村宅基地管理改革具体实施工作。

市自然资源和规划、住房和城乡建设、公安、民政等部门按照各自职责，配合做好农村宅基地管理工作。

乡（镇）人民政府按照国家、省和本市有关规定做好本行政区域农村宅基地监督管理改革工作。

## 第二章  规划与选址

第六条 乡（镇）人民政府在市自然资源和规划主管部门的指导下，依据市国土空间总体规划组织编制村庄规划，报市政府审批。

第七条 村庄规划编制应当根据具体情况，结合村庄实际需求分类编制。需要重点发展或者修复整治的村庄，可以分步编制实用的综合性规划；需要编制规划的其他村庄，可以只规定国土空间用途管制规则、建设管控和人居环境整治要求作为村庄规划。

第八条 编制村庄规划，应当根据农村人口数量和增长趋势、宅基地现状和使用标准等情况，合理确定农村居民点的数量、布局、范围和用地规模，鼓励农村居民点相对集中选址，统筹农村公益事业、基础设施、生态和生产生活用地需求，改善农村村民居住环境和条件。

第九条 宅基地的选址应当符合本市总体规划和村庄规划，坚持节约集约利用土地的原则。新建农村住宅应当充分利用原有的宅基地和村内空闲地，引导农民通过集中统建、多户联建、第三方共建等方式逐步向规划的居民点集中，鼓励建设公寓式住宅，市政府安排适当资金支持其基础设施和公益事业的建设。

允许农村村民以合法宅基地使用权与第三方共建农民公寓和经营性用房，实现村民户有所居、第三方落地经营。

严禁占用永久基本农田和公益林地，不得在地质灾害隐患点选址建房。

第十条 农村村民一户只能拥有一处内部拨用的宅基地，每处宅基地的面积不得超过一百七十五平方米。庭院经济用地和村庄公共设施用地不列入宅基地范围。

庭院经济用地只能用于小面积经济作物种植和小规模畜禽养殖，不得建造永久性建筑物、构筑物。

宅基地上建设住宅不得超过三层，高度不得超过十二米，鼓励采用坡屋顶等特色风貌。

少数农村村民住宅建设分散，主房与其他附属生活设施用地不在一处，且合计用地面积不超过规定标准的，可按一处划拨宅基地认定。

## 第三章 宅基地申请条件

第十一条 本集体经济组织农户具有下列条件之一的，可以在本村通过内部拨用方式申请一处宅基地：

（一）部分或者全部家庭成员在本村有常住户口、取得本集体经济组织成员资格、享有本集体经济组织资产分配权利并履行相关义务的户，在本村没有宅基地的。户一般由户主及其配偶、父母、子女等家庭成员组成；

（二）外来人员成为本集体经济组织成员，迁到本村落户，且在原居住地没有宅基地的；

（三）外嫁女（入赘男）等已将户籍迁出本村，但在本村仍存在土地承包关系且在本村和迁入村均未申请分配宅基地的，可以选择在本村或者迁入村申请一处宅基地，其中一村分配宅基地后，其在另一村的宅基地资格权视为自动放弃；

（四）经市侨务工作主管部门审核认定为华侨、归侨以及侨眷身份，其要求在土改时期本市人民政府确定给其使用的宅基地上建房的，或者因其原有宅基地已被占用、无法退回，申请另行安排宅基地的；

（五）因自然灾害或者事故灾难避险、实施村庄规划或者规划调整、原有宅基地被征收等原因导致原有宅基地不能使用，需要在本村内搬迁腾挪另建住宅的；

（六）原有宅基地因不可抗力灭失或者经鉴定不能使用的；

（七）现有房屋鉴定为危房或者本户人均占有建筑面积不足二十平方米，需要拆除旧房在本村内异地新建房屋，且退还原有宅基地的;

（八）具备分户条件且原有宅基地面积未达到分户标准的；

（九）国家、省和本市规定的其他条件。

第十二条 本实施办法第十一条所称农村集体经济组织成员，按照《东方市关于农村集体经济组织成员身份确认的指导意见》进行确定。

第十三条 分户条件，按照下列规定确定：

（一）属于本集体经济组织成员，达到法定婚龄或者已经依法登记结婚的立户条件，在本村没有宅基地的，可以确定为一户；

（二）本集体经济组织成员的配偶为机关、事业等单位的正式职工且未享受国家保障性住房政策的，该家庭可以确定为一户；

（三）夫妻离婚三年以上且未共同生活，或者离婚后一方另行结婚，仍在本村有常住户口，享有本集体经济组织成员资格的，可以各自确定为一户；

（四）国家、省和本市其他有关规定。

第十四条 农村村民可以跨区域向有结余宅基地的集体经济组织申请宅基地，但应当经建设地的集体经济组织三分之二以上村民或者村民代表表决同意，并报经村民委员会批准，实行有偿使用。

跨区域申请宅基地的农户应当满足以下条件：

（一）提供永久放弃享受原宅基地使用权，在原集体经济组织没有住所或者已经拆除复垦的承诺书或者证明材料，并经原集体经济组织、村民委员会和乡（镇）人民政府确认、同意。

（二）经本人声明不享有建设地的集体经济组织任何集体收益分配权和土地承包经营权。

（三）经本人声明遵守建设地的村规民约，并与当地村民同等承担公共服务、基础设施建设等义务。

## 第四章 宅基地审批与建设

第十五条 农村宅基地，由乡（镇）人民政府审核批准；其中，涉及占用永久基本农田以外的农用地或者未利用地的，由乡（镇）人民政府报市政府审批。

第十六条 宅基地按照以下程序进行审批：

（一）申请与初审。申请人向农村集体经济组织提交宅基地和自建、统建、联建、共建书面申请以及相关材料，书面申请包括申请人的基本情况、原宅基地情况说明、建筑设计方案。农村集体经济组织根据村庄规划和有关规定，对申请人条件进行初审，初选宅基地位置，提出宅基地分配方案或者自建、统建、联建和共建方案，解决初选宅基地的争议和纠纷。涉及宅基地使用权收回、调整的，协调签订收回或者调整宅基地使用权协议。

（二）表决与公示。农村集体经济组织受理申请后，提交村民会议表决，村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意的，在村务公开栏进行公示，公示期不得少于五日。经公示无异议的，由村民委员会审查后，报乡（镇）人民政府审核。

（三）审核与测绘。乡（镇）人民政府应当组织相关工作人员实地测绘核查拟用地是否符合规划，核对土地类别，审查申请人是否符合申请使用农村宅基地条件，自建住宅、统建、联建或者共建方案是否合理并符合规划要求，土地权属是否清晰，收回、调整宅基地使用权协议是否合法。

（四）审批与公告。乡（镇）人民政府经审核认为符合审批条件且属于其审批权限范围的，予以审批，并依法核发乡村建设规划许可证。涉及林业、公路、水利、电力、燃气等部门的，应及时征求相关部门意见。涉及占用永久基本农田以外的农用地或者未利用地的，由乡（镇）人民政府呈报市自然资源和规划主管部门进行审查。市自然资源和规划主管部门在审查过程中，应书面征求市农业农村部门意见。符合规定条件的，市自然资源和规划主管部门作出审查意见报市政府审批，经市政府同意后，由乡（镇）人民政府核发乡村建设规划许可证。

统建、联建或者共建住宅楼、经营性用房的，乡（镇）人民政府经审核认为符合各项条件的，提交市自然资源和规划主管部门审查同意后核发乡村建设规划许可证。

申请与初审、表决与公示、审核与测绘、市自然资源和规划主管部门进行审查、征求意见、报市政府审批阶段的时间不计算在核发乡村建设规划许可证的期限内。

宅基地申请经市人民政府或乡（镇）人民政府审批后，由属地乡（镇）人民政府在村集体公共场所进行公告，公告期不得少于7日。

（五）备案与颁证。乡（镇）人民政府要建立宅基地用地建房审批管理台账，将有关资料归档留存，并及时将审批情况报市农业农村、自然资源和规划主管部门备案，实施一张图和专项数据库管理。

申请人可持审批和备案材料向市不动产登记机构申请不动产权登记颁证，颁证后由宅基地使用权人按有关规定进行报建。

第十七条 宅基地使用权人建设住宅前，应当持乡村建设规划许可证，向乡（镇）人民政府申请定位放线。

统建、联建或者共建住宅楼、经营性用房的，应当持乡村建设规划许可证，向市自然资源和规划主管部门申请定位放线。

乡（镇）人民政府或者市自然资源和规划主管部门应当自收到申请之日起十日内，按照乡村建设规划许可证确定的土地位置和建设范围免费进行定位放线。

第十八条 自建住宅、统建、联建或者共建住宅楼、经营性用房的，应当严格按照批准的土地位置、建设范围、规划层数、建设高度和质量标准等内容进行施工，不得擅自变更或者扩大建设。确需变更规划许可内容的，应当持原乡村建设规划许可证等资料，经村民委员会同意后，向乡（镇）人民政府或者市自然资源和规划主管部门申请变更乡村建设规划许可证。

第十九条 住宅或者建设项目竣工六个月内向乡（镇）人民政府或者市自然资源和规划主管部门申请规划核实。核实机关应当自收到申请之日起十个工作日内进行现场核实，检查是否按照批准面积、四至等要求使用宅基地，是否按照建设方案进行建设。符合乡村建设规划许可的，核实机关应当自现场核实之日起五个工作日内出具规划核实文件。

通过规划核实的，可以向市不动产登记机构申请不动产登记。

第二十条 市政府有关部门可以根据当地民族风格、地方特征、时代特色等组织编制本市的住宅通用设计图集或者标准设计图集，向农村村民无偿提供，鼓励推广应用。

列入中国传统村落名录的村庄，农村宅基地安排按照传统村落保护规划要求执行。

第二十一条 取得乡村建设规划许可证后，应当在两年内实施建设，无正当理由逾期未建设且未申请延期的，乡村建设规划许可证失效。

## 第五章 宅基地有偿使用

第二十二条 农村集体经济组织成员一户宅基地总面积超过175平方米的超出部分面积，，非本集体经济组织成员通过继承、受赠房屋或其他方式合法获得和使用农村宅基地的，应当有偿使用。

自有宅基地上的建筑物、构筑物，建筑面积超过五百二十五平方米的也应当有偿使用。

第二十三条 农村集体经济组织收取有偿使用费的标准，按照本市现行农村集体建设用地基准地价的40%计算，并根据基准地价的更新适时调整。

以本实施办法第十四条规定的方式取得宅基地的，有偿使用费的交纳标准由农村集体经济组织根据实际情况与申请人协商确定或者委托有资质的评估机构评估确定。

宅基地上建设的住宅等建筑物、构筑物有偿使用的，有偿使用费由所在村集体经济组织按照建安费的10%收取。

按照上述规定足额交纳有偿使用费后，向市不动产登记机构申请不动产登记。

第二十四条 农村宅基地有偿使用的年限由农村集体经济组织确定，最长不超过七十年。

第二十五条 农村集体经济组织收取农村宅基地有偿使费用的，应当与使用权人签订宅基地有偿使用协议，在村务公开栏中向全体村民公布相关宅基地的位置、面积、使用权人姓名、收费数额和收支明细等内容，建立健全财务管理制度，并将宅基地使用费的收支情况报乡（镇）人民政府备案，乡（镇）人民政府应对农村宅基地使用费收支情况进行审计监督。

第二十六条 农村宅基地有偿使用费归农村集体经济组织所有，主要用于相关工本费、村内基础设施和公益事业建设、村内贫困户帮扶、土地复垦以及宅基地有偿退出的回购等事项。

第二十七条 市有关部门和乡（镇）人民政府应当加强对农村宅基地有偿使用收取情况的监督检查，发现问题及时纠正，并依法查处。

第二十八条 未按国家、省和本市有关规定以及宅基地有偿使用协议的约定交纳相关费用的，每延期一日，按有偿使用费千分之一的比例累计加收滞纳金，未支付完毕相关费用的，不予办理不动产登记，并依法追究违约责任。农村集体经济组织也可以依法向人民法院提起诉讼。

## 第六章 宅基地退出

第二十九条 宅基地退出包括宅基地自愿有偿退出和无偿退出。

第三十条 对一户多宅、超占面积、华侨离乡以及农民进城落户等原因造成宅基地和住宅闲置，根据本人意愿和村集体民主决策，实行有偿退出。宅基地有偿退出的补偿标准可以由农村集体经济组织根据实际情况与宅基地使用权人协商确定或者委托有资质的评估机构评估确定。

宅基地有偿退出的补偿费用，经农村集体经济组织依照《中华人民共和国村民委员会组织法》的相关规定进行集体表决后，可以从宅基地有偿使用费中列支。

第三十一条 农村宅基地存在以下情形，经村集体经济组织公示三个月无异议后，由村集体经济组织无偿收回:

（一）空闲、房屋坍塌或者拆除两年以上未恢复使用的；

（二）属于村内无主、绝亡户的；

（三）取得乡村建设规划许可证后，无正当理由未在规定时间内进行建设且未申请延期的。

第三十二条 宅基地退出按下列程序进行：

1. 宅基地使用权人申请

1.使用权人持户口簿、身份证、需退出宅基地的不动产权证书、现有居住场所证明及享有退出宅基地使用权利成员书面意见等相关材料，向村集体经济组织提出书面申请；

2.在城镇已有固定住房，原有宅基地全部退出，且不再回农村建房的，需提供商品房购买合同或房屋所有权证，以及永久放弃宅基地使用权承诺书。

（二）村组审核

经审核符合退出条件的，在村集体经济组织进行公示后，由申请人与村集体经济组织签订《宅基地退出协议》，由村委会报镇人民政府审批。

（三）镇审批

镇人民政府对村委会上报的相关资料进行审查后，组织专门人员同村组对退出的宅基地进行实地测绘确认，批准后报市自然和规划、农业农村部门备案，并按规定办理宅基地使用权转移登记。

第三十三条 收回的宅基地统一由农村集体经济组织调配安排使用，首先应当预留一定面积用于宅基地再分配，其余可以按照村庄规划集中开发，用于发展村级企业、乡村旅游、经营性建设等二三产业，也可以通过组织复垦，将宅基地退出的节余指标在市域范围内统筹入市使用，但不得用于房地产开发。

第三十四条 鼓励农村集体经济组织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、乡村旅游等产业。

在尊重农民意愿并符合规划的前提下，鼓励农村集体经济组织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农民新增宅基地需求、村庄建设和乡村产业发展。

## 第七章 宅基地使用权流转

第三十五条 在保持土地所有权不变的前提下，依法取得的宅基地使用权可以通过转让、出租、赠与、互换等方式在市域集体经济组织农户之间流转。

宅基地使用权人转让、出租、赠与其宅基地使用权后，不得再向集体经济组织申请宅基地。

严禁非法买卖宅基地，严格实行土地用途管制，禁止城镇居民下乡利用宅基地建设别墅大院和私人会馆。

第三十六条 农村宅基地使用权流转应当同时具备以下条件：

（一）符合市总体规划和村庄规划；

（二）宅基地使用权权属清晰并已办理不动产登记；

（三）受让人、承租人、受赠人应为在本集体经济组织内部符合宅基地申请条件的人；

（四）流转宅基地后在农村或者城镇仍有合法住所，能保障基本居住需要。

第三十七条 宅基地使用权流转的，流转双方共同向村集体经济组织提出书面申请，依法经村民会议或者村民代表会议同意后，由村集体经济组织将申请流转的相关信息在村务公开栏公示七日，无异议的，村民委员会对流转双方的资格提出审查意见，报乡（镇）人民政府审核。乡（镇）人民政府在接到申请后，组织人员对宅基地流转情况进行调查，符合流转条件的，乡（镇）人民政府采取办公会议等集体决策方式集中审核，审核结果予以公示，公示期限不少于七日。

第三十八条 宅基地使用权流转经乡（镇）人民政府批准后，流转双方签订协议。

宅基地转让、赠与、互换期限最高不得超过七十年，出租期限最高不得超过二十年。转让、赠与、互换方式流转的，由受让方或者受赠方按照转移登记的相关要求，到市不动产登记机构申请转移登记。

## 第八章 监督管理

第三十九条 市农业农村主管部门、自然资源和规划主管部门、综合行政执法主管部门、乡（镇）人民政府对违反农村宅基地管理法律法规的行为进行监督检查，建立健全动态巡查制度，及时发现和制止违法用地和违法建设行为。

第四十条 违反本实施办法规定，在宅基地使用中发生非法占用土地或者超面积占用土地建设住宅的，由负有职责的相关主管部门依照《中华人民共和国土地管理法》的规定，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。

第四十一条 违反本实施办法规定，在宅基地上的违法建设行为，由乡（镇）人民政府依照《中华人民共和国城乡规划法》《海南省城乡规划条例》等有关法律、法规的规定责令限期改正，逾期不改正的可以拆除；给他人造成经济损失的，应当承担民事责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十二条 未经市政府批准，乡（镇）人民政府对占用农用地或者未利用地作出乡村建设规划许可的，市政府可以责令其撤销该许可。因撤销行为给当事人合法权益造成损失的，应当依法予以赔偿，并对责任人员给予处分。

第四十三条 在农村宅基地管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的有关单位工作人员，依法给予党、政纪处分;构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第九章 附 则

第四十四条 试点期间，本实施办法与国家、省相关规定不一致的，以国家、省的相关规定为准。

第四十五条 本实施办法由市自然资源和规划主管部门负责解释。

第四十六条 本实施办法自2021年11月1日起施行，有效期三年。