# 东凤镇农村宅基地和建房管理规定

# （征求意见稿）

**第一条** 为加强村民住宅建设管理，促进节约集约用地，保护农民合法权益，推进美丽乡村建设和乡村振兴战略实施，根据《中华人民共和国土地管理法》《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）、《广东省农业农村厅广东省自然资源厅关于规范农村宅基地审批管理的通知》（粤农农规〔2020〕3号）、《中山市农村宅基地和建房（规划许可）审批工作指引（试行）》（中农农函〔2020〕117号）等有关法律法规及政策文件的规定，结合我镇农村实际，制定本规定。

**第二条**  本镇行政区域内农村村民住宅建设用地分配、建设、使用、流转、宅基地违法用地查处及其管理适用本规定。

本规定所称宅基地，是指农村村民用于建造住宅及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。

本规定所称农村村民，是指我镇农村集体经济组织成员。

**第三条**  农村宅基地的管理和使用应当遵循规划先行、一户一宅、集约节约、标准控制、依法审批的原则。农村村民住宅用地分配和建设应当符合乡镇土地利用总体规划、村庄规划,符合建设用地和有建设用地指标才能申请宅基地分配。

**第四条**  按照村审查、镇审批的原则，各农村集体经济组织、村民委员会是辖区内农村宅基地管理的具体责任人，要切实履行主体职责，确保辖区农村宅基地管理各项工作落实到位。

**第五条** 农村村民申请宅基地建房必须符合以下条件之一：

1、户内无宅基地，符合“一户一宅”要求的；

2、因结婚等原因确需分户，原有宅基地不能安置的；

3、符合政策迁入的外来人口落户成为本集体经济组织成员，且没有宅基地，并经过本集体经济组织民主程序同意的；

4、因发生或防御自然灾害，现住房影响镇街、村建设规划，需要搬迁安置的；

5、法律法规规定及经市人民政府认定的其他情形。

**第六条** “一户一宅”的认定：

1、夫妻与未达到法定婚龄子女同住的为一户；

2、有兄弟姐妹的，其中一人应与其父母为一户，其余兄弟姐妹达到法定婚龄或结婚后可申请分户；

3、离异后无房一方再婚且配偶无房的可为一户，离异二年后，无房一方确有实际住房需求的，经过本集体经济组织民主程序同意的可为一户；

4、“一宅”是指一户农村村民只能拥有一处宅基地。户内成员通过继承、遗赠取得的非本村集体土地住房，以及拥有的国有土地上的住房，不计入“一宅”。

在审核农村村民申请资格时，结合村民自治章程和股份社章程规定依据上述标准认定，不强制以户籍登记规定的“一户”的标准来确定农村村民建房的分户标准。

**第七条** 农村宅基地建房申请有下列情形之一的，不予批准：

1、不符合国土空间规划、林地保护利用规划、用途管制要求的；

2、申请新建住房，但拒绝与本集体经济组织签订退回原有宅基地协议的；

3、将原有宅基地或者住房出卖、出租、赠予或者改为经营场所等非生活居住用途后，再次申请宅基地的；

4、原有住房被依法征收已得到住房安置的；

5、所申请的宅基地存在权属争议的。

**第八条**  坚持最严格耕地保护制度，严格落实土地用途管制，坚持农地农用，严禁村民住宅用地占用农用地，必须在饮用水源保护区、各类自然保护地控制线范围之外，严禁占用河道管理范围内及河湖蓝线范围内用地。

**第九条**  依法保障村民宅基地分配资格权和房屋财产权等合法权益，严禁非法买卖宅基地，严禁借流转之名违法违规圈占宅基地。

**第十条**  农村村民一户只能拥有一处宅基地。新批准村民住宅用地每户面积控制在120平方米以内，建筑总面积不超过350平方米，建筑层数不超过3.5层，首层不高于4.5米，其余每层不高于3.5米，总高不超过15米。

对于村民已有证的原有宅基地住宅的翻建、改拆建参照新批准的标准执行。

**第十一条**  按照“村民申请、村级审查、镇级审批”模式，优化宅基地用地审批办理流程，具体审批办理流程由部门另行下发《东凤镇农村宅基地和建房审批工作指引》。

**第十二条** 各村（社区）应当结合本地实际情况，合法合规开展闲置宅基地整治，整治出来的土地优先用于满足符合宅基地分配条件村民宅基地用地的需求；鼓励、引导有条件的村社实行宅基地有偿退出，盘活闲置宅基地。

**第十三条**  宅基地使用权人不再使用已有宅基地的，可以向具有宅基地所有权的农村集体经济组织申请退出，由农村集体经济组织报经原审批机关批准后收回宅基地使用权，注销土地使用证和房屋所有权证（不动产权证）。

**第十四条**  有下列情形之一的，报经原审批机关批准，农村集体经济组织可以收回宅基地使用权：

（一）公共设施和公益事业建设需要的；

（二）不按照批准的用途使用宅基地的；

（三）闲置或房屋坍塌、拆除两年以上未恢复使用的；

（四）因撤销、迁移等原因而停止使用宅基地的；

（五）宅基地使用权人死亡，无人继承和无人接受遗赠宅基地地上房屋的；

（六）批准异址新建的原宅基地；

（七）其他依法应当收回的情形。

属于情形（一）收回宅基地使用权的，应当依法依规给予适当补偿。

**第十五条**  农村集体经济组织应建立宅基地管理台账，对储备宅基地做好管理并及时报镇街备案。

**第十六条**  宅基地使用权被收回的，应按规定办理注销登记。

**第十七条** 农村集体经济组织、村民委员会在镇政府的指导下认真执行农村宅基地管理规定，将宅基地分配和申请审核情况作为村务公开的重点事项；开展宅基地资格认定，审查村民宅基地申请，制定宅基地分配方案，做好宅基地收回管理工作；负责本辖区内农村宅基地权属纠纷调处工作，及时有效化解矛盾；指导村民依法用地建房，及时发现和制止违法用地建设行为，并向镇一级报告。

**第十八条**   从事宅基地管理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。

**第十九条** 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，按照《中华人民共和国土地管理法》《广东省人民政府关于农村村民非法占用土地建住宅行政执法权的公告》（粤府函〔2020〕84号)的有关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。

 本规定于2022年 月 日起实施（拟试行一年）。

 中山市东凤镇人民政府

 2022年 月 日