LHDR-2023-00003

隆政发〔2023〕6号

隆回县人民政府

关于印发《隆回县农村宅基地管理实施细则》的通 知

各乡镇人民政府、街道办事处、县直有关部门单位：

经县人民政府研究同意，现将《隆回县农村宅基地管理实施细则》印发给你们，请结合实际，认真遵照执法。

隆回县人民政府

2023年9月12日

隆回县农村宅基地管理实施细则

第一章 总则

 **第一条** 为加强农村宅基地管理，规范农村住房建设活动，合理利用土地资源，改善农村人居环境，促进美丽乡村建设。根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《湖南省实施<中华人民共和国城乡规划法>办法》、《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》、《湖南省农村住房建设管理办法》、《湖南省居民自建房安全管理若干规定》和《邵阳市村庄规划和村民建房管理条例》等法律、法规和政策规定，结合我县实际，特制定本细则。

**第二条** 本细则所称农村宅基地，是指农村村民用于建造住宅及其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。

**第三条** 本细则所称农村村民是指具有农村集体经济组织成员身份的人员。农村集体经济组织成员是指户籍在本集体经济组织的农业人口，或在该集体经济组织生产或生活，并与该集体经济组织发生权利、义务关系的人。包括家庭内现役义务兵、士官、在读大中专学生、正在服刑的人员及其他经本集体经济组织村民大会或村民代表会议表决认定为本集体经济组织成员的人员。

**第四条**  本细则适用于本县行政区域内农村宅基地管理。

**第五条**  宅基地的选址、用地标准、申请、审批、使用、继承、出租、转让、退出、收回和监督管理等适用本细则。

**第六条**  县农业农村部门负责农村宅基地行业管理，指导农村宅基地分配、使用、流转、纠纷仲裁管理和宅基地合理布局、用地标准、违法用地查处，指导闲置宅基地和闲置农房利用等工作。县自然资源部门指导农村宅基地规划选址。负责国土空间规划、土地利用年度计划、农用地转用、建设规划许可等监督管理服务工作。县住房和城乡建设部门负责指导农村住房建设的设计、施工等监督管理服务工作。县交通运输、生态环境、文化旅游、水利、林业、电力、燃气等部门按照各自职能，负责农村住房建设的相关管理服务工作。

乡镇人民政府（街道办事处）具体负责农村宅基地的审批、监管、服务工作；根据法律法规授权和县有关部门委托实施农村宅基地的有关行政审批和综合执法等。其中乡镇人民政府（街道办事处）农业部门负责组织自然资源、执法等部门开展农村宅基地联审联办工作，具体承担核查村民的“一户一宅”资格，对村民委员会（社区）提交的资料及履行的程序进行审查，拟定宅基地用地面积，负责核发《农村宅基地批准书》。乡镇人民政府（街道办事处）自然资源部门负责核查用地建住宅选址是否符合空间规划、用途管制，是否存在地质灾害隐患等，确需切坡的应指导村民做好坡体防护；负责规划许可、农用地转用、确权登记的上报办理，负责核发《乡村建设规划许可证》。乡镇人民政府（街道办事处）执法部门负责非法占用土地建住宅的违法违规行为的巡查、监管和卫片核查整改等综合执法工作。

村民委员会（社区）或村集体经济组织(以下简称村级组织)在乡镇人民政府（街道办事处）指导下拟定有农村宅基地自治管理内容的村规民约，经村民会议或村民代表会议讨论通过后实施；指导村民办理或者为村民代办宅基地审批手续，指导村民依法依规开展农村住房建设活动；对农村住房建设用地中的违法违规行为及时劝阻，并向乡镇人民政府（街道办事处）报告。

第二章 规划选址和用地标准

**第七条** 农村村民宅基地选址应当遵循规划先行的原则，符合乡镇国土空间规划、村庄规划。位于自然保护区、风景名胜区、文物保护单位、历史文化名村、传统村落等区域的，还应当符合相关保护规划，并取得许可。农村宅基地应当坚持节约、集约用地原则，尽量利用原有宅基地、空闲地和其他未利用地， 避开地质灾害、洪涝灾害、地下采空等危险区域。严格控制切坡建房，确因选址困难需切坡的，乡镇人民政府（街道办事处）应按照有关技术规范做好坡体防护，确保建房安全。

严格控制占用耕地和公益林地建房；严禁在永久基本农田区域、生态保护红线内（符合生态保护红线管控规则的除外）、饮用水源一级保护区、河道湖泊管理范围、公路两侧建筑控制区以及其他法律法规规定的区域建房。

**第八条** 在公路沿线建房的，其房屋边缘与公路用地外缘的间距为: 国道不少于20米，省道不少于15米，县道不少于10米，乡道不少于5米。在高速公路沿线建房的，其房屋边缘与高速公路隔离栅栏的间距不少于30米。在铁路线路安全保护区范围、机场周边建房的，应当遵守铁路安全保护和机场管理有关法律法规规定。

在村、组道路两旁建房的，其房屋边缘与公路用地外缘的间距，按照村庄规划、村规民约进行约束。

**第九条** 农村村民一户只能拥有一处宅基地，严格控制宅基地面积标准。农村村民每户宅基地面积标准涉及占用耕地的，最高不超过一百三十平方米；使用耕地以外其他土地的，4人以下（含4人）的户不超过一百五十平方米，4人以上的户最高不超过一百八十平方米；全部使用原有宅基地的，最高不超过二百一十平方米。所建住宅建筑层数一般不得超过三层，建筑总高度不超过14米。

第三章 申请与审批

**第十条** 明确“一户一宅”的基本原则:

（一）“户”的认定，原则上以公安部门户籍登记为准；

（二）父母原则应与一农业户籍的成年子女伴靠为一户；

（三）父母与未达到法定结婚年龄子女同住的认定为一户；

（四）农户虽有两处或两处以上宅基地，但面积总和未超过规定宅基地面积标准的，可以认定为一宅；

（五）本细则未规定的其他特殊情形，由乡镇人民政府（街道办事处）协同县直相关部门审核后公示认定。

**第十一条**  符合下列情形之一的集体经济组织成员，可以申请一处宅基地:

（一）农村村民分户后无宅基地的；

（二）具备分户条件，确需另立新户建住宅而现有宅基地低于分户标准的；

（三）现有住房属于危旧房需要拆除重建的；

（四）原有住房因灾毁损需要重建的；

（五）因国家、集体建设需要迁建或者按政策实行移民搬迁的；

（六）法律法规规定的其他情形。

**第十二条** 村民申请建房，有下列情形之一的，不予批准宅基地:

（一）不是本集体经济组织成员的；

（二）不符合空间（村庄）规划的；

（三）不符合一户一宅规定的；

（四）原有住房出卖、出租、赠与他人或者改作生产经营用途的；

（五）所申请的宅基地存在权属争议的；

（六）法律法规规定的其他不予批准的情形。

**第十三条**  乡镇人民政府（街道办事处）应当建立一个窗口对外受理、内部联动运行的农村宅基地审批联审联办机制，在受理场所公示宅基地申请审批办事指南，明确申请条件、申请审批程序、办理时限和所需材料等内容。

**第十四条** 符合宅基地申请条件的农户，以户为单位向所在村民委员会（社区）提出书面申请。

**第十五条**  村民委员会（社区）收到申请后，重点审查提交的材料是否真实有效、拟建房用地是否符合空间（村庄）规划、是否符合一户一宅等。组织召开四邻和村民小组代表开会讨论，将申请理由、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。公示时间为7天，公示无异议或异议不成立后，指导农户填写《农村宅基地使用承诺书》和《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》，出具意见附相关资料上报乡镇人民政府（街道办事处）。对村民申请宅基地过程中出现的异议由村民委员会（社区）或乡镇人民政府（街道办事处）负责核实、裁决。

**第十六条** 乡镇人民政府（街道办事处）收到宅基地申请后，根据下列情形分别作出处理：

（一）申请材料齐全且符合规定的应当予以受理；

（二）申请材料存在错误，可以当场更正的应当允许申请人当场更正后受理；

（三）申请材料不齐全或者不符合规定的，应当当场或者在五个工作日内一次性告知申请人需要补正的全部内容。

**第十七条** 乡镇人民政府（街道办事处）受理宅基地申请后，在5个工作日内应开展“一到场”工作，组织农业、自然资源、执法等相关部门组成的联审联办工作人员开展资料审查和现场踏勘，重点审查申请人是否符合申请条件、拟用地是否符合规划及用途管制要求等。涉及林业、电力、水利、交通等行业管理的，应当及时征求相关机构的意见，需办理前置性行政许可的须先行办理。经核查符合批准条件又未占用农用地的，要及时发放《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》，并向县农业农村局、县自然资源局备案。涉及占用农用地的，应当由乡镇人民政府（街道办事处）审查后按批次上报县自然资源局依法逐级办理农用地转用审批手续，农用地转用手续批准后，由县自然资源局委托乡镇人民政府（街道办事处）颁发《乡村建设规划许可证》，再颁发《农村宅基地批准书》。县城中心城区、乡镇规划区内的农村宅基地，由县自然资源局出具建设用地规划条件，再由乡镇核发《农村宅基地批准书》后，再向县自然资源局申请办理《建设工程规划许可证》。对不予批准的申请，应当书面告知申请人，并说明不予批准的理由。

**第十八条** 乡镇人民政府（街道办事处）要建立农村宅基地用地建房审批管理台账，按照档案管理有关规定保管。

第四章 使用

**第十九条** 农村村民只能在批准的宅基地位置、面积和四至范围内，按照规划许可建造住宅及其附属设施。建房基底面积与宅基地面积比例适当，预留空间能够满足日常生活需要。房屋四至（含滴水）垂直下落投影、台阶等均应控制在经批准使用的宅基地范围内。

**第二十条** 农村村民住宅建设开工前，应当向乡镇人民政府（街道办事处）申请现场划定宅基地用地范围，对依法取得工程建设规划许可证的应当向县自然资源局申请放线、验线。乡镇人民政府（街道办事处）在受理申请后，在5个工作日内应开展“二到场”工作，组织有关工作人员免费实地丈量放线，确定宅基地的坐落、四至、界址，明确建设要求，签具《农村宅基地使用承诺书》，并设立监督公示牌。

**第二十一条** 农村村民住宅建设开工后，乡镇人民政府（街道办事处）应根据住宅建设的施工时间节点，在5个工作日内，组织有关工作人员开展“基坑基槽验收到场（三到场）、工程重要节点到场（四到场）、主体结构完工到场（五到场）、竣工验收到场（六到场）”工作。对竣工符合规划、质量安全要求的，出具验收意见。

　　农村村民经批准异址建设住宅的，原有宅基地必须与村委会、乡镇人民政府（街道办事处）签订三方协议，协议载明原有宅基地的使用权收回归农村集体经济组织，原有宅基地上的住房应当于新房建成竣工之日起一年内自行拆除。

**第二十二条** 农村村民对合法取得的宅基地使用权、利用宅基地建造的住宅及其附属设施，可以依法申请不动产登记。

**第二十三条** 非本集体经济组织成员依法继承的农村住宅，在该住宅存续期间可以依法使用宅基地。

第五章 继承、出租、转让、退出与收回

**第二十四条** 农村宅基地不能继承、农房可以依法继承。农村宅基地所有权、宅基地使用权和房屋所有权分离，宅基地所有权属农民集体，宅基地使用权和房屋所有权属于农户。宅基地使用权以户为单位，依法享有占有和使用宅基地的权利。在户内有成员死亡而农户存续的情况下，不发生宅基地继承问题。农户消亡时，权利主体不再存在，宅基地使用权灭失。

被继承人的房屋作为其遗产由继承人继承。因房地无法分离，继承人继承房屋取得房屋所有权后，可以依法使用宅基地，但并不取得用益物权性质的宅基地使用权。

**第二十五条** 宅基地及其房屋出租的，出租人和承租人应依照相关法律法规订立租赁合同，明确双方当事人的权利义务，约定租赁期限、用途、租金及其支付方式等内容。租赁合同期限不得超过二十年，超过二十年的，超过部分无效。

出租人应当将宅基地出租情况向宅基地所有权人报备，且出租人不能再申请新的宅基地。禁止借出租名义买卖宅基地。

**第二十六条** 经宅基地所有权人同意，宅基地使用权可以在本集体经济组织范围内互换，也可以转让或赠与符合宅基地申请条件的本集体经济组织成员，附着于该土地上的住宅及其附属设施应当一并处分。转让人、赠与人不得再申请宅基地。

　　宅基地使用权互换、转让、赠与的，应当向县不动产登记中心申请变更登记。

　**第二十七条** 允许进城落户的农村村民依法自愿有偿退出宅基地。禁止以退出宅基地作为农村村民进城落户的条件。

**第二十八条** 有下列情形之一的，经乡镇人民政府（街道办事处）批准，农村集体经济组织可以收回宅基地：

（一）乡镇（街道）、村（居委会）公共设施和公益事业建设需要使用该处土地的，集体可收回宅基地使用权，并对宅基地使用权人给予适当补偿；

（二）不按照批准的用途使用宅基地的；

（三）因撤销、迁移等原因而停止使用宅基地的；

（四）空闲或房屋坍塌、拆除两年以上未恢复使用的宅基地，不再确定土地使用权。已经确定使用权的，由集体报县人民政府批准，注销其土地登记，集体收回宅基地使用权；

（五）非农业户口（含华侨）原在农村的宅基地，房屋产权没有变化的，可依法确定其集体建设用地使用权。房屋拆除后没有批准重建的，集体收回宅基地使用权；

（六）在确定农村村民宅基地使用权时，其面积超过当地政府规定标准的，可在土地登记卡和权证内注明超过标准面积的数量。以后分户建房或现有房屋拆迁、改建、翻建或当地政府依法实施规划重新建设时，按当地政府规定的面积标准重新确定使用权，其超过部分由本农村集体经济组织收回使用权。

（七）农村村民经批准异址新建住宅或通过集中安置实现户有所居，原宅基地依法应当收回的；

（八）农户消亡且无人继承宅基地上住宅及其附属设施的；

（九）被继承的住宅坍塌、依法拆除或者经鉴定为D级危房，继承人不符合宅基地申请条件的，其中对有保护价值的传统民居及有历史文化价值的建筑依照相关规定处理；

（十一）地方政府规定的其他情形。

**第二十九条**  退出、收回宅基地的，应当及时办理宅基地使用权注销登记。退出、收回的宅基地应当优先用于保障农村集体经济组织成员的住宅建设用地需求；富余的土地可以按照有关规定进行复垦或用于建设农村公共服务设施、发展乡村产业等；涉及转为农村集体经营性建设用地入市的，依法履行相关程序。

**第三十条**  严禁城镇居民到农村购买宅基地，严禁下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆，严禁借流转之名违法圈占、买卖宅基地。

第六章 监督管理

**第三十一条** 乡镇人民政府（街道办事处）要切实加强对农村宅基地的审批管理工作，严格依法行政，加强日常监管，建立健全和完善动态巡查制度，及时发现和严肃查处宅基地违法违规行为，认真做好本辖区内土地管理法律法规的宣传、村镇建设规划的编制与实施、废旧宅基地复垦的监督管理和土地违法案件的查处等工作。其中县城中心城区违反规划的行为由县城市综合执法管理局负责巡查、查处。

**第三十二条** 村民自治组织应依法制定符合本地实际的村规民约，积极协助做好宅基地申请资格审查、建房信息公示、土地置换、权属纠纷调处、宅基地收回、闲置宅基地复垦、违法问题查处等相关工作。

**第三十三条**  县自然资源局对违反乡村规划法律法规的行为进行监督检查；县农业农村局对违反农村宅基地管理法律法规的行为进行监督检查。县住房和城乡建设局对农村住房建设设计、施工质量、施工安全进行监督管理。县交通、生态环境、水利、林业、电力、民政等部门要配合做好农村宅基地管理工作。供水、供电部门为村民建房施工办理水、电等供应或者接入手续时，应当要求建房村民出示乡镇人民政府（街道办事处）批准的建房证书；未办理批准手续的，不得为其办理供应或者接入手续。

第七章 法律责任

**第三十四条** 在乡镇、村庄规划区内未依法取得规划许可证或者未按照规划许可的规定进行建设的，由乡镇人民政府（街道办事处）责令停止建设、限期改正；在县城中心城区内未依法取得规划许可证或者未按照规划许可的规定进行建设的，由县城市综合执法管理局责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，依法予以拆除。

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，由乡镇人民政府（街道办事处）依照县农业农村局的委托，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。复杂、影响重大的案件，由县农业农村局直接负责受理，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。超过省、自治区、直辖市规定的标准，多占的土地以非法占用土地论处。涉及占用耕地的限期恢复种植条件。

**第三十五条** 承诺建新拆旧的建房户未按期限自行处置旧房的，由乡镇人民政府（街道办事处）责令限期拆除，逾期仍不拆除的，依法予以强制拆除。

**第三十六条**  在实施农村宅基地管理工作中，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。

**第三十七条** 县人民政府有关部门和乡镇人民政府（街道办事处）及其工作人员，有下列情形之一的，依照有关规定追究相关人员责任：

（一）未依法编制或修改村庄规划的；

（二）未依法办理规划许可和用地审批手续的；

（三）未按照规定免费提供放线服务的；

（四）未按照规定进行规划、用地核实的；

（五）未按照要求进行整治的；

（六）其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的行为。

第八章 附则

**第三十八条** 未编制空间规划的建设用地不得实施规划许可。

**第三十九条** 本细则由县农业农村局、县自然资源局负责解释，自发布之日起施行。

附件：1.隆回县农村村民宅基地审批流程图（城镇规划区外）

 2.隆回县农村村民宅基地审批流程图（城镇规划区内）

附件1：

隆回县农村村民宅基地审批流程图

（城镇规划区外）

农户提出申请

村民委员会组织四邻和小组代表开会讨论，无异议或异议不成立并公示后，指导农户填写《农村宅基地使用承诺书》和《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》并附相关资料报乡镇人民政府。

乡镇人民政府在5个工作日内组织

进行初审和现场踏勘审查（一到场）

审查未通过，

出具告知书

乡镇农业部门负责核查村民的“一户一宅”资格，对村民委员会提交的资料及履行的程序进行审查，拟定宅基地用地面积。

乡镇自资部门负责核查用地建住宅选址是否符合用地规划、用途管制，是否存在地质灾害隐患等，确需切坡的应指导村民做好坡体防护。负责空间规划、农用地转用的上报办理。

乡镇承担农村住房设计、施工监督管理服务事务的机构负责审查设计方案（设计图）和施工方案，指导选择农村建筑工匠等。

涉及林业、交通、水利、生态环境、电力、通信、燃气等相关内容的审查由乡镇承担相关事务的机构、单位依各自职责审查有关内容

乡镇农业部门综合各有关机构、单位意见，提出审批建议

乡镇人民政府组织相关机构、单位联合会审

会审未通过，出具告知书

乡镇人民政府颁发《乡村建设规划许可证》，《农村宅基地批准书》，并及时报县级农业农村、自然资源、住房和城乡建设等部门备案

乡镇人民政府在5个工作日内组织进行免费定桩放线（二到场）

乡镇人民政府组织开展“三到场、四到场、五到场”工作，对村民建房安全进行监管

乡镇人民政府组织相关机构、单位进行竣工验收（六到场），出具验收意见。

验收未通过，提出整改意见或移交执法部门处理

县级自然资源部门依农户申请颁发不动产权证

乡镇执法部门负责非法占用土地建住宅的违法违规行为的巡查、监管及卫片核查整改等综合执法工作。

附件2：

隆回县农村村民宅基地审批流程图

（城镇规划区内）

农户提出申请

村民委员会组织四邻和小组代表开会讨论，无异议或异议不成立并公示后，指导农户填写《农村宅基地使用承诺书》和《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》并附相关资料报乡镇人民政府。

乡镇人民政府在5个工作日内组织

进行初审和现场踏勘审查（一到场）

审查未通过，

出具告知书

乡镇农业部门负责核查村民的“一户一宅”资格，对村民委员会提交的资料及履行的程序进行审查，拟定宅基地用地面积。

乡镇自资部门负责核查用地建住宅选址是否符合用地规划、用途管制，是否存在地质灾害隐患等，确需切坡的应指导村民做好坡体防护。负责空间规划、农用地转用的上报办理。

乡镇承担农村住房设计、施工监督管理服务事务的机构负责审查设计方案（设计图）和施工方案，指导选择农村建筑工匠等。

涉及林业、交通、水利、生态环境、电力、通信、燃气等相关内容的审查由乡镇承担相关事务的机构、单位依各自职责审查有关内容

乡镇农业部门综合各有关机构、单位意见，提出审批建议

乡镇人民政府组织相关机构、单位联合会审

会审未通过，出具告知书

乡镇人民政府向县自然资源局申请明确规划条件，再由乡镇核发《农村宅基地批准书》，并及时报县级农业农村、住房和城乡建设等部门备案，报县自然资源局核发《建设工程规划许可证》。

乡镇人民政府向县自然资源局申请放线、验线（二到场）

乡镇人民政府组织开展“三到场、四到场、五到场”工作，对村民建房安全进行监管

乡镇人民政府组织相关机构、单位进行竣工验收（六到场），出具验收意见。

验收未通过，提出整改意见或移交执法部门处理

县级自然资源部门依农户申请颁发不动产权证

乡镇执法部门负责非法占用土地建住宅的违法违规行为的巡查、监管及卫片核查整改等综合执法工作。