

WGDR-2022-00012

武冈市人民政府办公室文件

武政办发〔2022〕31号

武冈市人民政府办公室 关于印发《武冈市农村宅基地管理办法》的 通 知

各乡镇人民政府、街道办事处，市直机关各有关单位：

《武冈市农村宅基地管理办法》已经市人民政府同意，现印发给你们，请遵照执行。

武冈市人民政府办公室

2022年6月14日



武冈市农村宅基地管理办法

第一章 总则

第一条 为加强农村住房建设管理,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》《湖南省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》《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》《湖南省农村住房建设管理办法》(湖南省人民政府令第299号)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,结合我市实际,特制定本办法。

第二条 市农业农村部门负责农村宅基地行业管理,负责农村住房建设的宅基地监督管理服务工作;市自然资源部门负责国土空间规划、“多规合一”村庄规划、土地利用计划、农用地转用、房屋权属登记等监督管理服务工作;市住房和城乡建设部门负责农村住房建设的设计、施工等监督管理服务工作;市财政、人力资源和社会保障、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。

乡镇人民政府具体负责农村住房建设的管理、监督和服务工作,根据法律、法规授权以及相关部门的委托,实施村民住房建设有关行政审批和综合执法。

村集体经济组织或村民委员会(以下简称村级组织)在

乡镇人民政府指导下拟定有农村住房建设自治管理内容的村规民约，经村民会议讨论通过后实施；指导村民办理或者为村民代办农村住房建设审批手续，指导村民依法依规开展农村住房建设活动；对农村住房建设中的违法行为及时劝阻，并向乡镇人民政府报告。

第三条 本办法所称农村宅基地，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。

第四条 本办法所称农村村民应为农村集体经济组织成员。

第五条 本办法适用于本市行政区域内农村村民新建、改建、扩建农村住房的建设活动及农村宅基地的监督管理。

第二章 农村宅基地规划

第六条 切实发挥规划的控制和引导作用。农村住房建设选址应符合村庄规划。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。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，严格控制占用耕地和公益林地，禁止占用永久基本农田，避开地质灾害、洪涝灾害、地下采空等危险区域。

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、在机场周边建房的，应当遵守铁路安全保护和机场管理有关法律法规规定。

第七条 在城镇规划区内，原则上不再进行单宗分散的宅基地审批，应当按城乡规划统一安排，集中兴建住宅小区。鼓励城镇规划建设用地范围外的农户按照城镇化和集约用地要求，向集镇、中心村的集中居住区集聚，逐步实现集中居住。

第八条 未在本村生产生活的农村村民依法自愿有偿退出宅基地的，在本集体经济组织同意下，可以在集体经济组织内部向符合宅基地申请条件的村民转让宅基地。

鼓励农村集体经济组织及其成员探索以转让、出租、合作等方式盘活利用闲置宅基地和闲置住房。

第三章 农村宅基地申请条件与用地标准

第九条 农村村民申请宅基地应当坚持“集体所有、成员使用，一户一宅、限定标准，无偿取得、长期占有，规划管控、内部流转”的原则。

第十条 明确建房分户的基本原则：

（一）独生子女住户，不论几代人，为一个家庭户型；有两个以上子女的，有子女已达婚龄且已嫁娶的，可作为两个以上家庭户型，但父母必须伴靠一个子女。

（二）夫妻关系存续期间分户的只能认定一户；离婚一年以上且未共同生活或离婚后一方又另行结婚的可以认定分户。

(三) 与父母共同生活的外嫁女及未婚子女不能和父母分户。

(四) 丧偶未再婚的 (应提供婚姻登记机关出具的证明) 可以认定为一户。

(五) 本办法未规定的其他特殊情形, 应提交村民代表大会按 “一事一议” 集体讨论决定, 经乡镇人民政府协同相关部门审核后公示认定。

第十一条 符合下列情形之一的村民, 可以申请一处宅基地:

- (一) 农村村民户无宅基地, 且符合一户一宅的;
- (二) 具备分户条件, 确需另立新户修建住房的;
- (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、赠与或者改作生产经营用途的;
- (五) 符合分户条件, 但现有宅基地面积已达到分户建房用地合计面积标准的;

(六) 所申请的宅基地存在权属争议的;

(七) 其他依法不予批准的情形。

第十三条 严格宅基地面积标准。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, 最高不超过一百八十平方米; 全部使用村内空闲地和原有宅基地的, 最高不超过二百一十平方米。房屋层数原则上不超过 3 层, 首层建筑高度不宜超过 3.6 米, 其它层高不宜超过 3.2 米, 建筑总高度不得超过 14 米。

村民申请获批新宅基地的, 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。宅基地管理中要发挥“村级主体”作用, 建新拆旧由各村按村规民约进行约束, 并在规定时间内督促建房户按其承诺书履行到位, 乡镇对各村建新拆旧严格监管。

第四章 农村宅基地审批

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小组提出宅基地和建房(规划许可)书面申请。

第十五条 村民小组收到申请后, 应当及时召开村民小组会议讨论, 并将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积等情况在本小组范围内公示。公示无异议或异议不成立的, 村民小组将农户申请、村民小组会议记录等材料交村级组织审查。

第十六条 村级组织重点审查提交的材料是否真实有效、拟

用地建房是否符合村庄规划、是否征求了用地建房相邻权利人意见等。审查通过后，村级组织指导农户填写《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。

第十七条 乡镇人民政府应当自收到村民申请建房相关材料之日起 5 个工作日内，由乡镇农村宅基地联审联办公室工作人员进行初审和现场踏勘审查。经核查符合批准条件又未占用农用地的，由乡镇人民政府颁发《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》；涉及占用农用地的，由乡镇组织联合会申报市农业农村局审核后，报市自然资源局按有关规定申报办理农用地转用审批，市自然资源局应在收到乡镇上报农转用资料后 15 个工作日内答复能否办理农用地转用审批手续。乡镇综合执法大队全程跟踪监管到位；

农民建房需占用耕地的，应落实占补平衡。各乡镇按照建设用地增减挂钩方式组织各村进行“空心房”整治，对 400 m² 以下“空心房”拆旧复垦后，由乡镇组织相关部门进行初验，经市自然资源局、市农业农村局验收并按规定确认备案，形成新增的占补平衡指标，可用于农村村民建房占补平衡。

村民应当按照审批要求建房。未经批准，不得建房。

第十八条 乡镇人民政府应当在建房申请人办理完毕建设规划和用地审批手续后 5 个工作日内，组织农村宅基地联审联办公室工作人员到现场进行免费定位放线。定位放线后，在建

设现场显著位置设立监督公示牌，将建房户用地面积、建筑面积、建筑高度、建筑朝向、四至范围等信息予以公示，村民住房建设方可开工。

第十九条 市住房和城乡建设部门应当加强对农村住房建设施工质量和安全的监督管理。乡镇人民政府应当会同村级组织开展现场施工安全管理巡查，形成检查记录，并提供咨询服务和技术指导。

农村建房应当由经培训的农村建筑工匠或有资质的施工单位承担，农村建筑工匠或有资质的施工单位要对质量安全负责，应当签订合同，并按合同约定对房屋承担质量保修责任。村民新建住房应该按市住房和城乡建设局提供的农村建房指导意见施工。

第二十条 房屋竣工后，建房村民应当将竣工验收时间提前告知或者经由村级组织告知乡镇人民政府，并提出用地和规划核实申请。乡镇人民政府应当在收到核实申请之日起5个工作日内，组织农村宅基地联审联审办公室工作人员到现场进行竣工验收。验收合格的，出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。

第二十一条 公路两侧、河流两岸以及水库等水域周边和水利设施（包括供水设施）保护范围、文物保护范围、校园周边、电力设施等公共设施保护、控建范围的建房申请，乡镇人民政府组织公路、水利、文物、教育、电力等相关部门进行联合会审。

第二十二条 拆旧易地新建房屋的，在申请宅基地时应提交

原《建设用地许可证》和不动产权证书（集体土地使用证）。其旧房（基）可调剂给本集体经济组织符合宅基地申请条件的成员，并提交调剂双方及组、村签字同意的旧房（基）调剂协议；不作调剂处置的，必须向乡镇人民政府和村级组织作出自行拆除旧房并无偿退出原宅基地的书面承诺。建房户未按承诺期限自行拆除旧屋的，由乡镇人民政府和村级组织责令限期改正，逾期不改正的，依法组织拆除。拆除后的原宅基地由村级组织收回，重新分配给集体经济组织其他成员或纳入复垦范围。

第二十三条 乡镇人民政府要建立农村宅基地用地建房审批管理台账，有关资料归档留存，并及时将审批情况报市农业农村局、市自然资源局等部门备案。

第二十四条 有下列情形之一的，可以注销或撤销其宅基地批准文件或不动产权证书（集体土地使用证），由村集体经济组织收回农村宅基地使用权：

- （一）自批准宅基地之日起满两年未动工兴建的；
- （二）经批准实施旧村改造或下山移民的村，已迁入新居（村）居住的原宅基地；
- （三）不按照批准用途或超面积使用土地的；
- （四）批甲地占乙地使用土地的；
- （五）隐瞒、骗取审批的；
- （六）其他应当注销或撤销的情形。

第五章 农村宅基地登记发证

第二十五条 市自然资源部门负责农村宅基地登记发证工作，乡镇人民政府会同村级组织调处农村宅基地权属争议。

第二十六条 农村村民建造住宅依法取得的宅基地应当按照有关规定办理土地使用权登记。农户在建房竣工验收合格后 30 日内向市不动产登记中心申请土地登记，领取不动产权证书。

因转让、继承等原因造成集体土地使用权变更的，当事人应当自变更之日起 30 日内，向市自然资源部门申请办理集体土地使用权变更登记，换发不动产权证书。

第二十七条 农村村民宅基地使用权被收回的，当事人应当自接到收回通知之日起 30 日内，向市自然资源部门申请办理不动产权（集体土地使用权）注销登记。

第六章 监督管理

第二十八条 市自然资源部门对违反土地管理法律、法规的行为进行监督检查；市农业农村部门对违反农村宅基地管理法律、法规的行为进行监督检查。市住建、人社、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现场办理水、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批准建房证书；未办理批准手续的，不得为其办理供应或者接入手续。

第二十九条 乡镇人民政府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。

第三十条 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、废旧宅基地复垦、违法问题查处等相关工作。

第七章 法律责任

第三十一条 国家工作人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违反规定审批的农村宅基地，批准文件无效。对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。非法批准、使用土地，对当事人造成损失的，依法承担赔偿责任。非法批准、使用的土地予以收回，有关当事人拒不归还的，以非法占用土地论处。

第三十二条 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，可以依法拆除。

未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地的，由市自然资源部门责令退还非法占用的土地，对违反土地利用总体规划擅自将农用地改为建设用地的，责令限期拆除在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，恢复土地原状，对符

合土地利用总体规划的，没收在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，可以并处罚款。超过批准的数量占用土地，多占的土地以非法占用土地论处。

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房的，由市农业农村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住房。超过本办法规定的占地标准，多占的土地以非法占用土地论处。

第三十三条 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。

第八章 附则

第三十四条 四个街道所辖城镇规划区以内（武冈市 2010—2030 年总体规划所确定的规划区域，包括法相岩、迎春亭、辕门口、水西门四个街道所辖的社区以及兴隆村、紫甸村、红星村、南塔村、洞庭村、春光村、金明村、丰仁村、新东村、七里桥村、同保村、城南村、落子铺村、资南村、古山村、革新村、新光村、富田村、得胜村等全部行政区域，视道村、长安村、地母庵村、龙田村、马安村、渡头桥村等部分行政区域）区域村民建房活动，按《武冈市城市规划区个人建房管理办法》办理；城镇规划区以外区域内的村庄规划和村民建房活动，由街道办事处参照本办法对乡镇人民政府的规定，履行相关职责，

法律法规另有规定的除外。

第三十五条 本办法由市农业农村局、市自然资源局负责解释。

第三十六条 本办法自发布之日起施行。2021年10月21日印发的《武冈市农村宅基地管理办法》（武政办发〔2021〕6号）同时废止。

