



## 峨山县人民政府公告

第 23 号

《峨山彝族自治县宅基地管理办法》（试行）已经 2017 年 12 月 3 日峨山县人民政府第 14 次常务会议通过，自 2018 年 2 月 1 日起施行。

峨山彝族自治县人民政府

2017 年 12 月 29 日

# 峨山彝族自治县宅基地管理办法（试行）

## 第一章 总则

**第一条** 为规范和加强宅基地管理，促进土地资源节约集约利用，切实保护耕地，根据《中华人民共和国土地管理法》《云南省土地管理条例》《玉溪市宅基地管理办法（试行）》等法律法规和规范性文件的有关规定，结合峨山实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称宅基地，是指农村村（居）民合法使用或经依法批准在本村集体经济组织内用于建设住宅及其附属设施的集体建设用地。

**第三条** 本县行政区域内农村村（居）民宅基地的管理适用本办法。

**第四条** 宅基地所有权属于农村集体经济组织所有，村（居）民户通过申请经依法批准取得宅基地使用权。宅基地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵占或者以其它形式非法转让。

**第五条** 县人民政府国土资源行政主管部门负责辖区内宅基

地的管理和监督工作。

乡镇人民政府（街道办事处）负责宅基地申请户资格确认、宅基地使用的管理和监督工作。

村民委员会（社区居民委员会）负责宅基地申请资格初审及宅基地划定工作；村（居）民小组负责组织村（居）民讨论决定宅基地使用方案及受理宅基地使用申请等工作。

县人民政府职能部门按照各自职责做好宅基地的监督管理工作。

## 第二章 规划管理

**第六条** 宅基地的使用必须符合乡镇（街道）土地利用总体规划、集镇规划、村庄规划等规划，切实发挥规划的控制和引导作用。

**第七条** 宅基地的使用遵循节约集约利用土地、提高土地利用的原则，尽可能使用原有宅基地、闲置宅基地、村内空闲地和未利用地，不得占用永久基本农田和优质耕地。凡村内有空闲集体建设用地和空闲宅基地未利用的，不得批准新增建设用地。

**第八条** 乡镇（街道）土地利用总体规划必须预留 5% 的新增城乡建设用地规模指标，合理布局村庄建设用地规模。每年安排

不少于 5%的年度新增建设用地计划指标用于宅基地建设。

**第九条** 宅基地的使用应当与集镇建设、新农村建设、易地扶贫搬迁、“空心村”治理、城中村改造、地质灾害避让搬迁、土地整理等建设项目相结合，引导农村村（居）民向集镇、中心村有序集聚，因地制宜就地城镇化。

鼓励村（居）民采取统规统建、统规联建的模式新建住宅。农村村（居）民自行建设住宅应当符合统一规划、建设技术标准和安全要求。

### 第三章 审批管理

**第十条** 农村村（居）民一户只能拥有一处不超过标准面积的宅基地，实行“一户一宅”的用地管理办法。新建宅基地用地面积按照以下标准执行：

（一）城市规划区内，一户最多不得超过 100 平方米；

（二）城市规划区外的集镇规划区、坝区，一户最多不得超过 120 平方米；

（三）城市规划区、集镇规划区和坝区以外的山区、半山区，一户最多不得超过 150 平方米。

**第十一条** 本村（居）民小组成员具备下列条件之一，可以

申请宅基地：

（一）村（居）民户未取得过宅基地建设住宅的；

（二）村（居）民户除身边留一名子女外、其他子女达到18周岁以上要求分户独立生活的；

（三）参加旧村改造，且自愿拆除或者交回现有住宅宅基地给本村（居）民小组的；

（四）原有住宅因自然灾害损毁等原因导致原有宅基地使用权灭失的；

（五）夫妻离婚后一方或者双方又重新组建家庭，且无住宅或者宅基地的；

（六）因国家建设需要拆除现有住宅的；

（七）在本村（居）民小组所辖范围内拥有的宅基地面积达不到标准面积、同意建新拆旧的；

（八）法律、法规规定的其他情形。

**第十二条** 因实施旧村改造、在改造范围内有祖遗房的，其原有宅基地使用权可以采用下列方式处置：

（一）经协商一致，拆除祖遗房及附属设施，宅基地使用权交归集体，由村（居）民小组按协商价或者评估价给予补偿；

（二）宅基地使用权人提出需回原籍批地建设住宅的，需召开村（居）民小组会议讨论，经本村（居）民小组十八周岁以上

的村（居）民三分之二以上或者本村（居）民三分之二以上的户代表到会且过半数同意通过，由村（居）民小组提出书面报告，经村民委员会（社区居民委员会）和乡镇人民政府（街道办事处）逐级审核签署意见后，报县人民政府审批。

经批准回原籍建设住宅，新建住宅用地面积与祖遗房用地面积不一致的，由村（居）民小组召开会议讨论处理。

**第十三条** 村（居）民小组成员有下列情形之一，再申请宅基地，不予批准：

（一）出租、出卖、赠予或者以其他形式转让宅基地及其地上建筑物，或者将住宅改变用途再申请宅基地的；

（二）拒绝与村（居）民小组签订《交回宅基地使用权和拆除旧宅协议》的；

（三）不符合本办法第十一条规定条件的。

**第十四条** 宅基地审批按照以下程序办理：

（一）村（居）民申请宅基地，持《户口簿》向本村（居）民小组提出书面用地申请。申请书应当包含户主信息、家庭现有成员、住宅情况、申请理由、现有住宅处置意见等内容。

（二）村（居）民小组收到宅基地申请后，应当依法召开村（居）民会议或者村（居）民代表会议进行审议，并将审议结果在本村（居）民小组张榜公示，公示期为 15 天。公示期满无异

议的，应当将确定的名单报村民委员会（社区居民委员会）审查、乡镇人民政府（街道办事处）审核。公示结果有异议的，村（居）民小组或者申请人应当将异议申请报村民委员会（社区居民委员会）审查，并报乡镇人民政府（街道办事处）审核。对符合宅基地审批条件的，由乡镇人民政府（街道办事处）报县人民政府审批。经依法批准的宅基地，村（居）民小组应当及时公布审批结果。

（三）宅基地占用农用地的，由乡镇人民政府（街道办事处）根据乡镇土地利用总体规划及土地利用年度计划进行统筹安排，提出用地申请，县国土资源行政主管部门拟定农用地转用方案，依法报有审批权的人民政府办理农用地转用审批手续。

（四）宅基地经依法批准后，由乡镇人民政府（街道办事处）会同村民委员会（社区居民委员会）、村（居）民小组，将宅基地按照批准的位置、面积逐宗落实到宅基地申请户。

**第十五条** 宅基地拟使用的土地属于其他村（居）民小组所有的，由双方协商调整土地所有权，签订土地所有权调整协议，逐级经村民委员会（社区居民委员会）、乡镇人民政府（街道办事处）审查、审核，报县人民政府批准后，依法办理调整土地所有权、土地承包经营权以及宅基地使用权的登记手续。

**第十六条** 经批准使用的宅基地，必须按照批准的位置、面

积、时限、外观等建设住宅。

**第十七条** 具有下列情形之一的，应当收回宅基地使用权：

（一）以欺骗手段取得宅基地使用权的；

（二）取得宅基地使用权后，不按规定要求拆除原有住宅、交回原宅基地使用权的；

（三）经批准使用的宅基地，超过二年未开工建设的。

收回宅基地使用权，经村（居）民小组会议讨论，经本村（居）民小组十八周岁以上的村（居）民三分之二以上或者本村（居）民三分之二以上的户代表到会且过半数同意通过，逐级经村民委员会（社区居民委员会）、乡镇人民政府（街道办事处）审查，报县人民政府批准，依法无偿收回宅基地使用权。

**第十八条** 已外迁异地落户的村（居）民，原户口所在地的住房，根据村庄规划需拆除的，由村（居）民小组协商房产补偿后，宅基地使用权收归集体。

## 第四章 登记管理

**第十九条** 宅基地使用权及房屋所有权实行登记制度。依法取得宅基地使用权，可以单独申请宅基地使用权登记，住宅已建造完成的也可以申请宅基地使用权及房屋所有权登记。

宅基地使用权及房屋所有权的登记依照相关法律、法规的规定办理。

**第二十条** 禁止城镇居民在农村购置宅基地。不动产登记机关不得为城镇居民在农村购买的宅基地及住宅办理宅基地使用权及房屋所有权登记。

**第二十一条** 县国土资源行政主管部门应当把农村宅基地纳入不动产登记管理，以地籍子区为单位建立完善的不动产档案。

## 第五章 监督管理

**第二十二条** 宅基地审批、使用应当接受社会公众的监督，县国土资源行政主管部门应当依法公开宅基地申请户信息、审批程序和审批结果。

**第二十三条** 村（居）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宅的，由县国土资源行政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房屋。

超过批准面积多占用的土地，多占的土地以非法占用土地论处。

**第二十四条** 买卖或者以其他形式非法转让土地建设住宅

的，由县国土资源行政主管部门没收非法所得，限期拆除在非法转让的土地上新建的建筑物和其他设施，恢复土地原状；符合土地利用总体规划的，没收买卖和其他形式非法转让的土地上新建的住宅和其他设施，并可以对当事人处以罚款；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。

**第二十五条** 乡镇人民政府（街道办事处）应当加强巡查，及时发现、制止非法占用土地或者超过批准的面积多占土地建设住宅的行为，并积极配合县国土资源行政主管部门依法进行查处。

**第二十六条** 在县城规划区范围内，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，由城乡规划主管部门依法查处，街道办事处应当及时予以制止，并配合城乡规划主管部门予以处理；在乡镇、村庄规划区内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（街道办事处）责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，予以拆除。

**第二十七条** 任何公民、法人和其他组织有权对违反宅基地管理的行为通过电话或举报信到国土资源局或各乡镇人民政府（街道办事处）进行投诉举报。

**第二十八条** 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。

**第二十九条** 行政机关工作人员在宅基地监督管理工作中玩忽职守、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。

## 第六章 附则

**第三十条** 本办法自 2018 年 2 月 1 日起施行。2012 年 9 月 1 日公布施行的《峨山彝族自治县宅基地建房管理办法》同时废止。