

上高县农村宅基地改革和管理工作领导小组

上农宅改发〔2022〕4号

关于印发《上高县农村村民建房管理暂行办法》 的通知

各乡镇、街道办，县直相关单位：

《上高县农村村民建房管理暂行办法》经上高县农村宅基地制度改革和规范管理领导小组会议研究通过，现印发给你们，请遵照执行。

上高县农村宅基地改革和管理工作领导小组

2022年6月24日

上高县农村村民建房管理暂行办法

第一章 总则

第一条 为进一步规范农村村民建房管理，助推乡村振兴，保护耕地，维护农民合法权益，实现节约集约用地，根据新修订的《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《江西省城乡规划条例》、《上高县农民建房规划管理实施意见》等法规政策规定，结合全省农村宅基地制度改革试点和规范管理工作实际，制定本办法。

第二条 本县行政区域内的农村村民新建、扩建、改建住宅，适用本办法。

第三条 本办法所称农村宅基地是指农村村民的住房，厨房、厕所、禽畜舍等辅助用房以及庭院、天井等用地。

第四条 农村村民一户只能拥有一处宅基地，宅基地面积原则控制在 120 平方米以内，建房层数不超过 3 层，建筑面积不得突破 350 平方米。本集体经济组织男性成员达到法定结婚年龄可立为一户；纯女户家庭中女性成员已结婚属于入赘的可立为一户；父母原则上与一子合并一户，确需分户的，必须经村民会议或村民代表会议同意。

第五条 农村宅基地所有权归集体，村民只有使用权。实施村庄规划或城乡改造需要调整宅基地的，原宅基地使用权人应当服从。

第六条 乡镇人民政府（街道办事处）必须坚持节约集约用地原则，宅基地安排使用应当与新农村建设、农村人居环境整治等相结合，优先使用村庄内的空闲地、边角地等建设用地；对确需占用农用地的，先办理农用地转用审批手续；对不符合土地利用总体规划和村庄规划的，不予批准。

第二章 用地规划与计划

第七条 乡镇人民政府（街道办事处）应当坚持优化农村人居环境、改善农村面貌、提高生活质量的原则，按照节约集约用地，少占耕地，禁止占用基本农田的要求，认真组织编制乡镇土地利用总体规划和村庄规划。村庄规划要划分生产、生活、生态空间布局，预留发展空间，落实生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界三条控制线。村庄规划报批前应当经村民会议或者村民代表会议讨论同意。

第八条 农村村民建房应当遵循统一规划、统一布局、统一户型原则，选址必须符合土地利用总体规划和村庄规划，不得在地质灾害隐患点选址建房，不得破坏生态环境、损毁古树名木、损毁历史文化遗存建筑。有序引导每个自然村新建房屋选择的建筑风格基本一致，防止出现村落户型杂乱无序的现象。

第九条 农村村民建房实行用地计划管理，未安排用地计划的不予批准。

第三章 审批条件

第十条 农村集体经济组织成员是指拥有土地共有权、保留型土地使用权、承包经营权、集体资产管理与处置的参与权、集体收益分配权等项完整权利，承担完全义务的农村村民。保留型土地使用权指除承包土地经营权外，已实际取得和保留的宅基地、自留山、自留地等土地使用权。

第十一条 下列人员可认定为农村集体经济组织成员：

- （一）世居本地且户籍在本集体经济组织的。
- （二）与本集体经济组织成员形成法定婚姻关系的，国家行政事业单位及国有企业录用的在编人员除外；
- （三）父母或一方具有本集体经济成员资格的子女；
- （四）合法程序收养的子女；
- （五）因国家政策性移民迁入的（如库区移民按政策落户到村组的村民及其子女等）或经法定程序加入的。

第十二条 下列人员不丧失农村集体经济组织成员资格：

- （一）原户籍在本集体经济组织的大中专院校在校学生及毕业生，国家行政事业单位及国有企业录用的在编人员除外；
- （二）原户籍在本集体经济组织的现役军人（不含现役军官）、复员、退伍军人，国家行政事业单位及国有企业录用的在编人员除外；
- （三）原户籍在本集体经济组织的劳教服刑和其他依法限制人身自由的人员；

(四) 因离婚将户籍迁回的原本村出嫁妇女本人及其依法判决的随母子女;

(五) 法律、法规、政策规定的其他情形人员。

第十三条 本集体经济组织成员资格因下列情形丧失或不被认定:

(一) 死亡或符合民法规定宣告死亡条件的;

(二) 取得其它集体经济组织成员资格的;

(三) 国家行政事业单位、国有企业录用已纳入财政保障体系的人员;

(四) 部队军官;

(五) 男到女家及女儿外嫁的(包括事实婚姻);

(六) 不履行本集体经济组织义务的人员;

(七) 因各种原因将户籍迁入本村,但未在本集体经济组织所在地生产、生活,未与农村集体经济组织形成权利义务关系,不以该集体经济组织所有的土地为基本生活保障的挂靠、寄养、寄读人员。

第十四条 村集体经济组织成员符合以下条件之一的,可以以户为单位向村集体经济组织申请宅基地建房:

(一) 符合立户条件且无宅基地的;

(二) 因灾毁或实施村庄规划改造需要拆迁的,一户多宅除外;

(三) 因国家、集体建设需要迁建或者按政策实行移民搬迁

的；

（四）原有住宅危旧或因灾倒塌且无其他住宅，需要在原址改建并符合村庄规划的，但不得超过规定面积；

（五）原有住宅危旧或因灾倒塌，需要另择地址建房，原宅基地已经退回村集体经济组织的，一户多宅的除外；

（六）法律、法规规定可以申请建房的其他情形。

第十五条 农村村民有下列情形之一的，不得申请建房：

（一）选址不符合村庄规划、土地利用总体规划的；

（二）不履行本集体经济组织成员应尽义务的；

（三）虽是本村常住户口，但不属于本集体经济组织成员的；

（四）出租、出卖或者以其他形式转让宅基地及其地上房屋的；

（五）将住房赠与他人或者改作他用的；

（六）政府纳入集中供养的；

（七）分户前家庭成员有非法占地行为尚未接受处罚的；

（八）非本集体经济组织成员在农村集体土地上的房屋不得申请改建；

（九）法律、法规规定不得批准的其他情形。

第四章 审批程序

农村村民申请建房，按照下列程序办理：

第十六条 农户申请。符合宅基地申请资格条件的农户，以

户为单位向组集体提出宅基地建房申请，并提供以下材料：

（一）按照要求填写《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》；

（二）申请人的身份证及户口簿；

（三）签署《农村宅基地使用承诺书》；

（四）其他相关申请材料：申请原址改建、扩建房屋以及拆旧异地建房的，需提供原宅基地使用权证明。

第十七条 村组审查。所在村民小组收到申请后，同村民理事会召开村民小组会议讨论并在本集体经济组织范围内公示，公示期不少于5日。公示无异议或异议不成立的，在《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》签署意见交村集体经济组织。村集体经济组织在5日内完成对建房申请的审查，审查通过的，审查结果在本村集体经济组织张榜公示不少于5日，公示期满无异议的，签署意见报送乡镇（街道）。村级审查未通过的，应及时告知申请农户并说明理由。

没有分设村民小组的或宅基地和建房申请等事项统一由村级组织办理的，则由农户直接向村集体经济组织提出申请，经村集体经济组织成员（代表）会议讨论通过并在本集体经济组织范围内公示，公示无异议或异议不成立的，由村集体经济组织签署意见，报送乡镇（街道）。

第十八条 乡镇审批。乡镇（街道）便民服务中心等公共服务场所设立集中统一受理农民建房申请的便民服务窗口。受理窗

口收到村集体经济组织提交申请资料后，由乡镇（街道）组织本级农业农村宅改办、自然资源分局（所）等站所进行审核审查。对符合条件、资料齐全的，自收到申请人资料之日起按审批程序7日内办结：

（一）窗口服务人员在收到申请后要现场及时审核，对符合审批条件的，由乡镇（街道）分管领导牵头组织人员进行现场踏勘。核查是否符合建房条件，勘查用地四至、面积、地类、规划等。

（二）申请在宅基地范围内建房，不涉及农用地转用的，由乡镇（街道）根据本级联审结果签署审批意见。

（三）申请涉及占用农用地建房且不占用永久基本农田、生态保护红线、生态公益林、天然保护林、自然保护地和河湖圩堤管理范围，且不涉及切破建房的，由乡镇（街道）汇总后上报县自然资源局会同县农业农村、林业、水利等职能部门办理农用地转用审批手续后，履行宅基地审批程序。农村村民建房涉及占用林地的，需到县林业局进行备案。

（四）乡镇（街道）综合上述意见，对农民建房进行审批，审批结果在申请人所在村集体经济组织范围内予以公告，公告期不少于7日。材料不齐全的，书面通知申请人，由申请人限期补齐，逾期不补齐的，视为撤回申请。

第十九条 施工放线。宅基地申请人取得《乡村建设规划许可证》《农村宅基地批准书》后，可向乡镇（街道）申请放线服

务。乡镇（街道）自受理申请之日起7日内，组织本级农业农村宅改办、自然资源分局（所）等站所按批准用地和规划许可进行实地丈量批放宅基地，确定具体建房位置，对村民建房现场钉桩、放线，确定用地四至、面积。并在放线后对建房位置、用地面积、建筑层数、建设户型进行巡查监管，不符合要求的，责令其停止建设，限期整改。

第二十条 安全施工。村民建房应当选择具有相应资质的建筑施工企业或者相应技能的农村建筑工匠施工，在施工中要采取安全施工措施。引导村民在政府免费提供的农房建设样式图集中选择采用住宅建筑样式，鼓励村民委托具有相关资质的第三方机构对住房施工进行监理。

第二十一条 竣工验收。村民建房完工后，应当及时向乡镇（街道）申请竣工验收。乡镇（街道）自收到申请之日起7日内，组织相关工作人员会同村委会、村民理事会人员到实地对建房位置、用地面积、建筑层数、建设户型等情况进行验收，符合规划许可和用地要求的，依法完成验收手续。

第二十二条 确权发证。农房竣工验收合格后，建房村民可依法向县级不动产登记部门申请办理不动产登记，核发不动产权证书。

第五章 审批管理

第二十三条 农村村民应严格按照批准面积和建房标准建设

住宅，禁止未批先建、超面积占用宅基地。经批准异地建造住宅的，应严格按照“建新拆旧”要求，将原宅基地交还村集体。

第二十四条 乡镇人民政府（街道办事处）为农村村民建房管理责任主体。各地必须组建农村村民建房监查执法队伍，建立健全违法违规用地巡查、违法查处、执法联动机制，建立健全乡、村、组农村村民建房监管三级联动机制。

第二十五条 乡镇人民政府（街道办事处）负责本辖区内农村村民建房用地的审批及监管。

第二十六条 农村村民申请建房，必须先拆除旧宅，原土地使用权证予以注销；因旧宅属保护文物或拆除将危及相邻房屋安全等原因不能拆除的，与本集体经济组织签订旧宅处置协议书，其原宅基地使用权由村集体收回。

第二十七条 有下列情形之一的，依法收回宅基地使用权：

- （一）自批准建房之日起两年内未建成一层的；
- （二）非法转让宅基地或建筑物、构筑物的；
- （三）采取欺骗手段骗取批准的；
- （四）法律、法规规定的其他情形。

第二十八条 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违规圈占、买卖宅基地。

第六章 责任追究

第二十九条 乡镇（街道）对本辖区内的农村村民建房管理工作负总责，党政主要领导为第一责任人，分管领导和驻村领导为直接责任人。农村村民建房管理工作作为农村宅基地改革的一项重要工作列入乡镇年度高质量考核内容。

第三十条 严禁乡镇（街道）、行政村以缴纳建房保证金、押金等的名义乱收费或搭车收费的行为，切实减轻农民负担。乡镇（街道）如被查实有上述行为的，将追究相关领导及责任人责任。

第三十一条 在主体建筑周围擅自搭建车库、柴棚间、简易棚、旱厕等违法乱搭乱建的建筑物或构筑物的，依法一律予以拆除。

第三十二条 农村村民未经批准或采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建房的一律拆除。经批准但未按照《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，应予拆除。

第三十三条 未取得《乡村建设规划许可证》擅自建设，严重影响村镇规划实施的，依法依规予以拆除；对村镇规划实施影响较小，且符合农村村民建房规定要求的，按照有关规定进行处理。

第三十四条 农村村民建房超出“建筑面积不得突破 350 平方米，建筑层数不超过三层”规定要求进行建设，依法依规予以拆除。

第三十五条 乡镇（街道）作为农村村民建房执法查处的主体，依法对农村村民建房违法违规行为进行查处，因未批先建和超出建房审批规定要求所处罚款由乡镇人民政府（街道办事处）负责收取，设立专户管理，不得挪用。涉及农村村民建房非法占用农用地的，由自然资源局依法进行查处。

第三十六条 实行“一月一调度一通报”和“季督查通报、年度考核奖惩”工作制度，县农村宅基地改革和管理工作领导小组对各地的宅基地改革工作进行定期督查和不定期暗访，督查暗访结果及时通报并纳入年终高质量考核内容。

第三十七条 行政机关及其工作人员在农村村民建房管理过程中有违纪违法行为的，由纪委监委部门依照有关规定进行处理。

第七章 附则

第三十八条 本县其他有关农村村民建房管理的规定，如与本办法有抵触的以本办法为准。

第三十九条 本办法由上高县农村宅基地改革和管理工作领导小组办公室负责解释，自发文之日起执行。