

附件：

沙坡头区农村宅基地和村民自建住房管理办法

（送审稿）

第一章 总 则

第一条 为规范和加强我区农村宅基地和农村村民新建、改建、扩建、翻建住房（以下统称自建住房）管理，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》《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）和《宁夏回族自治区土地管理条例》等法律法规，结合沙坡头区实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于沙坡头区行政区域内农村宅基地管理和村民自建住房及其管理。

第三条 农村宅基地审批和村民自建住房建设应当坚持规划先行、一户一宅、先批后建、适度集中、建新拆旧的原则。

第四条 本办法所称农村宅基地，是指村民依法取得本集体经济组织内土地使用权用于建设住宅（包括住房、附属用房和庭院等）的集体建设用地。农村宅基地的所有权属于村集体经济组织所有，村民只有使用权。所称村民是指本集体经济组织范围内的农村集体经济组织成员。

第五条 村民自建住房应当注重传承传统文化，保护历史建

筑和特色民居，要体现地域特色，村民建房时尽量按照示范图集建设施工，统一风貌，逐步形成符合地域特色的建筑风格。

第二章 规划管理与用地保障

第六条 区人民政府将农村住房建设纳入国土空间规划和村庄布局规划，合理安排公共配套设施建设，预算一定的奖励补助、管理执法等经费。

第七条 镇（乡）人民政府应当组织编制村庄规划，报上一级政府审批。编制村庄规划应当依据国土空间规划，统筹考虑土地利用，充分考虑农村生产生活的实际需求，广泛征求村民意见，统筹安排宅基地用地，合理确定农村居民点的分布、范围、规模和配套设施。村庄规划一经批准，应当严格执行，任何单位和个人不得擅自变更或调整。确需变更或调整的，经原审批机关批准后，依照法定程序组织修改。

第八条 村民自建住房建设，必须符合村庄规划。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。农村宅基地严格执行节约集约用地制度，建房选址应当尽量利用原有宅基地、空闲地、废弃地和其他未利用地等非农用地，尽可能在原有老屋场改扩建，不占用或者少占用耕地。

第九条 区农业农村局负责农村宅基地管理与改革工作，建立健全宅基地分配、使用、流转、违法用地查处等管理制度。完

善宅基地用地标准，指导宅基地合理布局、闲置宅基地和闲置农房利用。组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查，及时将农民建房新增建设用地需求通报区自然资源局，参与编制国土空间规划和村庄规划。

区自然资源局负责国土空间规划、土地利用计划和规划许可等工作，在国土空间规划中统筹安排农村宅基地用地规模和布局，满足合理的宅基地需求，依法办理农用地转用审批、规划许可和房屋不动产登记等相关手续。

区住建和交通局负责村民自建住房建设的设计、施工等监督管理服务工作，承担编制和指导示范图集推广、农村建筑工匠培训、指导乡镇加强对村民自建住房建设施工质量和安全的监督管理等。

区财政、公安、交通、水务、乡村振兴、生态环境、电力等部门按照各自职能，负责村民自建住房建设的相关管理服务工作。

第十条 镇（乡）人民政府具体负责本辖区内农村宅基地和村民自建住房的管理、监督和服务工作，建立农村宅基地和村民建房联审联办工作制度，实施农村宅基地和村民自建住房建设有关行政审批和综合执法。

第十一条 村民委员会指导村民办理农村宅基地和村民建房审批手续，指导村民依法依规开展住房建设活动；建立农村宅基地协管员制度，对村民自建住房建设中的违法行为及时劝阻，

并向镇（乡）人民政府报告。

第十二条 农村宅基地严格实行土地用途管制。经批准的农村宅基地，只能用于农村村民自建住房及其生活附属设施建设，不得改变土地用途。

第十三条 村民自建住房建设占用农用地的，由镇（乡）人民政府分年度分批次逐级向上申请办理农用地转用报批手续，经依法批准后由乡镇人民政府逐宗落实到户，相关税费由建房户主依法依规缴纳。

第十四条 农村宅基地实行“一户一宅”，以户为单位申请宅基地。户是指本村常住户口，取得本集体经济组织成员资格，享受集体资产分配，履行集体成员义务的集体经济组织成员家庭户。一般由户主、配偶、子女、父母等家庭成员组成，原则上：无子女或子女均不属于本集体经济组织成员的家庭确定为一户；农村独生子女户，由父母和子女等家庭成员组成，确定为一户；农村多子女户，子女已结婚且独立生活的可确定为一户，父母须随其中一位子女组成一户；无直系亲属的单身可以确定为一户。

第三章 申请条件和审批程序

第十五条 对沙坡头区灌区镇，如文昌镇、滨河镇、东园镇、迎水桥镇、柔远镇、宣和镇、永康镇、常乐镇、镇罗镇，符合申请条件的新建宅基地，按不超过 270 平方米进行报批、确权；对兴仁镇、香山乡符合申请条件的新建宅基地，按照占用平川旱作

耕地的不超过 400 平方米进行报批、确权

第十六条 村民建房原则上不得超过 2 层，平均层高不得超过 3.4 米。隔潮层（地下室）、隔热层层高应低于 2.2 米，如高于 2.2 米（含 2.2 米）按一层算。

第十七条 村民符合下列条件之一的，可以以户为单位申请在村庄规划区内建设住房：

（一）具备分户条件，确需另立新户建设住房的；

（二）现有住房属于危旧房需要拆除重建的；

（三）因自然灾害、政策性移民等原因，自愿退出原宅基地向村民集中建房点搬迁安置的；

（四）住房因国家建设项目被征收或者被镇、村公共设施和公益事业建设占用的；

（五）可以申请住房建设的其他情形。

第十八条 村民自建住房建设禁止在下列区域选址：

（一）永久基本农田；

（二）国家一级保护林地、一级生态公益林和天然林范围，自然保护区、国家森林公园等自然保护地范围；

（三）山洪地质灾害易发地段和地下采空区；

（四）行洪、灌溉、排涝通道等水利设施与河、湖、库等管理范围；

（五）饮用水水源一级保护区；

（六）公路建筑控制区（国省道可视范围 200 米内不能新批

农村宅基地；村民原有住房改建的距离国道不少于 30 米，省、县道不少于 20 米；村民新建、改建住房的距离乡、村道原则上不少于 10 米)；

(七) 历史文化名镇、名村核心保护区和历史文化街区；

(八) 供水、供电、供气和通讯等设施管理范围；

(九) 需修复的污染或者有污染风险的地块；

(十) 法律、法规规定的其他禁止住房建设区域。

第十九条 有下列情形之一的，村民新建住房申请不予批准：

(一) 不符合国土空间规划和村庄规划的；

(二) 申请建房的宅基地存在权属争议的；

(三) 原有住房被征收已得到住房安置的；

(四) 出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的；

(五) 将现有住房改作非生活居住用房的；

(六) 有违法住房建设行为未处理结案的；

(七) 不符合用地和建设规划的其他情形。

第二十条 有下列情形之一的，村民不得改建、扩建原住宅：

(一) 已安排新宅基地的；

(二) 原住宅已被列入征地范围的；

(三) 原住宅不符合国土空间规划的；

(四) 继承的农村住房（继承人户籍在本村本组且符合一户一宅的除外），只能部分维修；

(五) 法律、法规规定的其他情形。

原住宅属文物保护单位、确定为历史建筑的或者省级以上历史文化名城(镇)保护规划确定保留建筑风貌的,可作修缮。

第二十一条 有下列情形之一的,经原批准机关批准,可以注销其不动产登记证书或有关批准文件,由村集体经济组织收回宅基地使用权:

(一) 镇(乡)公共设施和公益事业建设,需要占用宅基地的;

(二) 实施空间规划、村庄规划进行旧村改造,需要调整宅基地的;

(三) 自批准宅基地之日起满二年未动工建设的(经批准延期的除外);

(四) 未履行建新退旧承诺的;

(五) 骗取批准或非法转让宅基地的;

(六) 不按批准用途使用宅基地的;

(七) 住宅所有权人去世,没有继承人的;

(八) 建设集中建房点后,已迁入集中建房点居住村民的原宅基地;

(九) 法律、法规规定应收回宅基地使用权的其他情形。

第二十二条 申请农村宅基地和住房建设的村民,按下列程序申报审批:

(一) 村民提出书面申请。有自建住房需求且符合宅基地申

请条件的村民，以户为单位向所在村民小组提出宅基地和自建住房的书面申请，并提供户主身份证及家庭整册户口簿。

（二）村级审查。村民小组收到申请后，提交村民小组会议讨论。讨论通过后，将村民申请、村民小组会议记录等材料提交村级组织审查。没有分设村民小组的或宅基地和建房申请等事项已统一由村级组织办理的，村民直接向村级组织提出申请。村级组织审查申请材料是否真实有效，将村民申请理由、拟用地位置和面积、建房标准、相邻权人意见等提交村民会议讨论，讨论通过后将讨论结果在本村范围内进行公示，公示时间不少于七个工作日。公示无异议或异议不成立的，由村级组织签署意见，指导完成待建宅基地宗地测绘及绘制住宅建设工程设计图纸，指导农户填写《农村宅基地使用承诺书》《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》，与相关资料一并上报乡镇人民政府。未通过的，由会议召集人告知申请村民未通过原因。

（三）部门审核。乡镇政府建立专门窗口受理申请，明确专门机构负责农村宅基地和村民自建住房的管理工作。收到村级申请后，由乡镇政府明确的机构在5个工作日内，组织相关部门现场核查，并填写《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》。农业农村机构负责审核申请人是否符合建房资格和申请条件、拟用地是否符合宅基地合理布局要求和面积标准、宅基地和住房建设申请是否经过村级审核公示等，并签署审查意见。自然资源机构负责审核村民建房用地是否符合国土空间规划、用途管制、村庄

布局规划要求,地质条件是否符合建房要求等,并签署审查意见。涉及林业、水利、交通、生态环境、电力等相关部门管理的,由相关部门审核并签署意见

第二十三条 非本集体经济组织成员因扶贫搬迁、地质灾害防治、新农村建设、移民安置等按照政府统一规划和批准使用宅基地的,在退出原宅基地并注销登记后,依法确定其宅基地与新建房屋权属。

第二十四条 村民自建房屋竣工后,由其提出书面验收申请,镇(乡)人民政府在收到申请后的10个工作日内组织实地验收。验收合格的,出具《农村宅基地和村民建房(规划许可)验收意见表》,村民可持《农村宅基地和村民建房(规划许可)验收意见表》及其他规定材料向不动产登记机构申请办理不动产登记。

第二十五条 农村宅基地使用权被村集体经济组织收回的,由村集体经济组织向村民下发宅基地使用权收回决定,村民自收到宅基地使用权收回决定之日起30日内,向不动产登记机构申请办理宅基地使用权注销登记。逾期不办理的,由村集体经济组织向不动产登记机构申请,不动产登记机构依法依规发布对该宅基地使用权注销公告,公告期满后办理注销登记。

第二十六条 已拥有一处宅基地的本集体经济组织成员、非本集体经济组织的村民或城镇居民,因继承房屋占用农村宅基地的,可按规定登记发证。在不动产登记簿和权属证书附记栏注记

“该权利人为本集体经济组织原成员住宅的合法继承人”。

第四章 监督与管理

第二十七条 严禁城镇居民在农村购置宅基地，严禁为城镇居民在农村购置宅基地办理《农村宅基地批准书》，严禁为城镇居民在农村购买的宅基地使用权及房屋所有权办理不动产登记。

第二十八条 村民自建住房建设，应当严格按照批准的宅基地范围、面积、规划层数、高度及质量标准进行施工，不得擅自变更或扩大建设，施工过程中，全程悬挂建房公示牌。

第二十九条 村民自建住房原址改建的，应当在建成新房三个月内拆除超出用地面积的建筑设施；异址新建的，应当在新房建成后六个月内处置原有建筑物并退出原有宅基地。

第三十条 按照“谁审批、谁管理”的原则，乡镇人民政府应建立和健全农村宅基地与村民自建住房建设监督管理制度，及时发现和处置涉及宅基地使用和村民建房规划的各类违法违规行为。

（一）受理群众举报。乡镇人民政府应公布投诉举报电话，并建立投诉和举报台账，及时受理群众举报，对村民违规建房的举报信息，应及时组织相关部门现场查证，及时制止违法违规建房行为，将违建行为控制在萌芽状态。

（二）开展日常巡查。村级组织负责宅基地违法用地与违法违规住房建设日常巡查，做到及时发现、及时报告、现场劝阻等。

乡镇人民政府要定期开展农村宅基地及村民自建住房建设巡查，建立动态巡查制度和巡查执法台账。

（三）加强执法力度。村民未获用地批准或者采取欺骗手段骗取用地批准，非法占用土地建住宅的，由乡镇人民政府处依法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。

对村民正在违法建设住房的，要及时制止并下达停建通知书；村民应当自接到停止建设通知书之日起立即停止建设，并在15日内采取改正措施；对不听从劝阻、逾期不改正或者无法采取改正措施的，依法责令限期拆除。未自行拆除的，由乡镇人民政府组织依法强制拆除，区农业农村、自然资源等相关部门应全力协助开展联合执法。

第三十一条 区相关部门和乡镇人民政府有下列情形之一的依法依规追究责任，构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）未依法组织编制、审批、修订村庄（村庄布局）规划的；

（二）未依法进行建设规划审批和用地审批的；

（三）未按照本办法规定进行定位放线、验线、宅基地用地和建设规划核实的；

（四）对村民自建住房建设违法行为巡查不到位、制止查处不力的；

（五）在农村宅基地与村民建房管理工作中玩忽职守、滥用

职权、徇私舞弊等失职渎职行为的。

第三十二条 区人民政府将农村宅基地与村民自建住房建设管理工作纳入工作绩效考核范围，年终评先评优，给予表彰奖励。

第五章 附 则

第三十三条 本办法由区农业农村局牵头，会同区自然资源局和区住建局负责解释。

第三十四条 本办法自发布之日起施行。

附件 1

申请户主信息	姓名		性别		年龄	岁	联系电话	
	身份证号				户口所在			
家庭成员信息	姓名	年龄	与户主关系	身份证号		户口所在地		
现宅基地及农房情况	宅基地面积	m^2	建筑面积	m^2	权属证书号			
	现宅基地处置情况	1. 保留 (m^2); 2. 退给村集体; 3. 其他 ()						
拟申请宅基地及建房 (规划许可) 情况	宅基地面积	m^2	房基占地面积		m^2			
	地址							
	四至	东至:	南至:		建房类型: 1. 原址翻建 2. 改扩建 3. 异址新建			
		西至:	北至:					
	地类	1. 建设用地 2. 未利用地 3. 农用地 (耕地、林地、草地、其它_____)						
	住房建筑面积	m^2	建筑层数	层	建筑高度	米		
是否征求相邻权利人意见: 1. 是 2. 否								
申请理由	<p style="text-align: right;">申请人: _____ 年 月 日</p>							
村民小组意见	<p style="text-align: right;">负责人: _____ 年 月 日</p>							
村集体经济组织或村民委员会意见	<p style="text-align: right;">(盖章) 负责人: _____ 年 月 日</p>							

附件 2

农村宅基地使用承诺书

因（1. 分户新建住房 2. 按照规划迁址新建住房 3. 原址改、扩、翻建住房 4. 其他）需要，本人申请在_____乡（镇、街道）_____村_____组使用宅基地建房，现郑重承诺：

1. 本人及家庭成员符合“一户一宅”申请条件，申请材料真实有效；

2. 宅基地和建房申请经批准后，我将严格按照批复位置和面积动工建设，在批准后_____月内建成并使用；

3. 新住房建设完成后，按照规定_____日内拆除旧房，并无偿退出原有宅基地。

如有隐瞒或未履行承诺，本人愿承担一切经济 and 法律责任。

承诺人：

年 月 日

附件 3

农村宅基地和建房（规划许可）审批表

申请户主信息	姓名	性别	身份证号	家庭住址		申请理由
拟批准宅基地及建房情况	宅基地面积	m ²	房基占地面积	m ²	地址	
	四至	东至:		南至:		性质: 1. 原址翻建 2. 改扩建 3. 异址新建
		西至:		北至:		
	地类	1. 建设用地 2. 未利用地 3. 农用地（耕地、林地、草地、其它）				
住房建筑面积	m ²	建筑层数	层	建筑高度	m	
区自然资源部门意见	(盖章)					负责人: 年 月 日
其他部门意见						
区农业农村部门审查意见	(盖章)					负责人: 年 月 日
乡镇政府审批意见	(盖章)					负责人: 年 月 日

宅基地坐落平面位置图

现场踏勘人员:

年 月 日

制图人:

年 月 日

备注

图中需载明宅基地的具体位置、长宽、四至，并标明与永久性参照物的具体距离。

中华人民共和国
乡村建设规划许可证

乡字第_____号

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》和国家有关规定，经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

发证机关

日期

建设单位（个人）	
建设项目名称	
建设位置	
建设规模	
附图及附件名称	

遵守事项

- 一、本证是经自然资源主管部门依法审核，在乡、村庄规划区内有关建设工程符合国土空间规划和用途管制要求的法律凭证。
- 二、依法应当取得本证，但未取得本证或违反本证规定的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、自然资源主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提交查验。
- 五、本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

农村宅基地批准书

农宅字_____号

根据《中华人民共和国土地管理法》规定，本项农村村民宅基地用地业经有权机关批准，特发此书。

请严格按照本批准书要求使用宅基地。

填发机关(章)：
年 月 日

户主姓名	
批准用地面积	平方米
其中：房基占地	平方米
土地所有权人	
土地用途	
土地坐落 (详见附图)	
四至	东 南
	西 北
批准书有效期	自 年 月 至 年 月
备注	

农村宅基地批准书 (存根)

农宅字_____号

户主姓名		
批准用地面积	平方米	
房基占地面积	平方米	
土地所有权人		
土地用途		
土地坐落		
四至	东 南	
	西 北	
批准书有效期	自 年 月 至 年 月	
备注		

附图：

农宅字_____号

宅基地坐落平面位置图	
备注	图中需载明宅基地的具体位置、长宽、四至，并标明与永久性参照物的具体距离。

填写说明：

编号规则：编号数字共 16 位，前 6 位数字按照《中华人民共和国行政区划代码》（详见民政部网站 www.mca.gov.cn）执行；7-9 位数字表示街道（地区）办事处、镇、乡，按 GB/T10114 的规定执行；10-13 位数字代表证书发放年份；14-16 位数字代表证书发放序号。

批准书有效期：指按照本省（区、市）宅基地管理有关规定，宅基地申请批准后农户必须开工建设的时间。

附件 6

申请户主		身份证号	
乡村建设规划许可证号			
农村宅基地批准书号			
开工日期		竣工日期	
批准宅基地面积	m ²	实用宅基地面积	m ²
批准房基占地面积	m ²	实际房基占地面积	m ²
批建层数/高度	层/ 米	竣工层数/高度	层/ 米
拆旧退还宅基地情况	1. 不属于 2. 属于, 已落实 3. 属于, 尚未落实		
竣工平面简图 (标注长宽及四至)	经办人:		
验收单位意见	区农业农村部门意见: (盖章) 经办人: 年 月 日	区自然资源部门意见: (盖章) 经办人: 年 月 日	
乡镇政府验收意见	(盖章) 负责人: 年 月 日		
备注			