

桂林市

# 宅基地政策解答

宣传手册

桂林市农业农村局宣





## 《农村乱占耕地建房“八不准”》



1. **不准** 占用永久基本农田建房
2. **不准** 强占多占耕地建房
3. **不准** 买卖、流转耕地违法建房
4. **不准** 在承包耕地上违法建房
5. **不准** 巧立名目违法占用耕地建房
6. **不准** 违反“一户一宅”规定占用耕地建房
7. **不准** 非法出售占用耕地建的房屋
8. **不准** 违法审批占用耕地建房

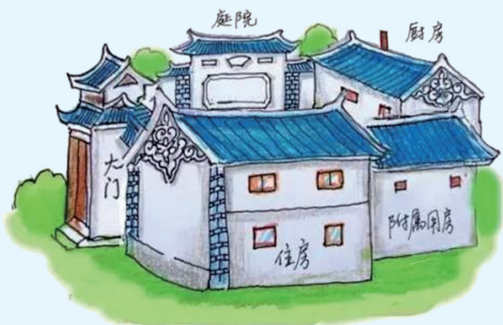




## 农村宅基地基本政策

### 什么是农村宅基地？

《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）指出：**宅基地是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。**



### 农村宅基地归谁所有？

**农村宅基地归本集体成员集体所有。**

《中华人民共和国宪法》第十条规定，农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有。

《中华人民共和国物权法》第五十九条规定，农村集体所有的不动产和动产，属于本集体成员集体所有。

### 什么是“一户一宅”？

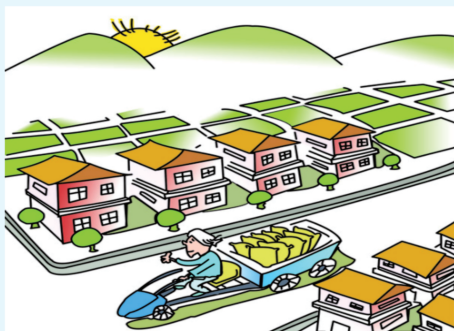
《广西壮族自治区自然资源厅 广西壮族自治区农业农村厅 广西壮族自治区住房和城乡建设厅关于规范农村新增宅基地审批和建房管理的通知》（桂自然资发〔2020〕70号）指出：严格落实农村宅基地“一户一宅”制度，**农村村民一户只能拥有一处宅基地**。户是指公安部门颁发的户口簿所登记的全部家庭成员，一本户口簿中所登记的全部家庭成员为一户。





## 什么是“建新拆旧”？

《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）指出：**经批准易地建造住宅的，应严格按照“建新拆旧”要求，将原宅基地交还村集体。**



## 现行农村宅基地制度的基本特征是什么？

基本特征是：**集体所有、成员使用，一户一宅、限定面积，无偿取得、长期占有，规划管控、内部流转。**

## 什么是“房地一体”不动产权证书？



“房地一体”不动产权证书是物权权利归属的凭证。根据《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》《不动产登记操作规范(试行)》等的规定，**将农村宅基地、集体建设用地及其上的建筑物、构筑物实行统一权籍调查和确权登记后，统一颁发“房地一体”的不动产权证书。**





## 农村宅基地取得

### 农村宅基地审批主体是谁？

《中华人民共和国土地管理法》第六十二条规定，**农村村民住宅用地，由乡(镇)人民政府审核批准**；其中，涉及占用农用地的，依照本法第四十四条的规定办理审批手续。第四十四条规定，建设占用土地，涉及农用地转为建设用地的，应当办理农用地转用审批手续。



### 哪些主体可以代表农民集体行使宅基地所有权？

《中华人民共和国物权法》第六十条规定，对于集体所有的土地，属于农村农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会代表集体行使所有权；分别属于村内两个以上农民集体所有的，**由村内各该集体经济组织或者村民小组代表集体行使所有权**；属于乡镇农民集体所有的，**由乡镇集体经济组织代表集体行使所有权**。

### 农村村民要满足什么条件可以申请宅基地？

依据《中华人民共和国土地管理法》，《广西壮族自治区自然资源厅 广西壮族自治区农业农村厅 广西壮族自治区住房城乡建设厅关于规范农村新增宅基地审批和建房管理的通知》（桂自然资发〔2020〕70号）指出：

**符合下列条件之一的，可以户为单位申请农村宅基地：**

**1.村集体经济组织成员因结婚等原因确需分户（分户后父母身边须有一个子女），分户后需要建住宅又无宅基地的；**

**2.村集体经济组织成员需建住宅，没有宅基地或原宅基地面积未达到标准并承诺在宅基地标准面积内扩建住宅的；**

**3.因自然灾害和事故灾难避险、新农村建设、移民安置、规划调整、原宅基地被征收等，需要搬迁另建新住宅的；**

**4.迁入村集体经济组织落户为正式成员且在原籍没有宅基地的；**

**5.因自然原因等不可抗拒因素导致原有宅基地灭失的；**

**6.因人口增加，现有宅基地面积不能满足居住需求的。**





## 农村新增宅基地和建房（规划许可）审批流程（试行）

《自治区农业农村厅关于扎实推进农村宅基地审批工作的通知》（桂农厅发〔2021〕32号）：

### 农户申请

1. 申请人持户口簿、身份证、农房设计方案或拟采用的房屋建筑通用图集等材料，到行政村村委会领取《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》和《农村宅基地使用承诺书》，并在协管员指导下填写。
2. 申请人以户为单位向所在村民小组提交《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》和《农村宅基地使用承诺书》。

### 村民小组初审

3. 由村民小组组长、联系村委的干部和1名村民代表组成审查小组，现场核验申请人户口簿、身份证、农房设计方案或拟采用的房屋建筑通用图集，审查申请人是否满足申请条件、宅基地用地面积和建筑面积是否符合规定标准、是否有农房设计方案或拟采用的房屋建筑通用图集等。

不符合要求  
协管员应在1个工作日内通知农户纠正或退回其申请。

4. 审查小组审查通过后，村民小组组长要召开村民小组（或户代表）会议，并做好会议记录。（村民小组的审查和讨论会议应在5个工作日内完成。）

经本村民小组三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意

5. 协管员将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房屋层数和面积等情况在本小组范围内公示10日。

不符合要求  
协管员应在1个工作日内通知农户纠正或退回其申请。

公示无异议

6. 村民小组组长在《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》中签署意见，协管员应在1个工作日内将农户申请、村民小组会议记录、公示等材料交村级组织审核。

### 村级组织审查

7. 由村委主要干部和驻村干部组成审核小组，主要审查提交的材料是否真实有效、是否征求了拟用地建房相邻权利人意见等。（村级组织审核应在5个工作日内完成。）

不符合要求  
协管员应在2个工作日内通知农户纠正或退回其申请。

审核小组审核通过

8. 村级组织负责人在《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》中签署意见并加盖村级组织公章。协管员应在2个工作日内将《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》和《农村宅基地使用承诺书》报送乡（镇）人民政府审批。

材料齐全，窗口受理

### 乡镇政府审批

9. 审查申请人是否符合条件、拟用地是否符合宅基地合理布局要求和面积标准，申请是否经过村组审核公示以及是否符合规划等。（自受理之日起10个工作日内作出决定；情况复杂的，经负责人批准，可以延长5个工作日。）

不符合要求  
乡（镇）乡村建设综合服务中心应在2个工作日内通知农户和协管员纠正或重新选址。

审查通过

10. 乡（镇）乡村建设综合服务中心向农户出具《农村宅基地批准书》和发放《乡村建设规划许可证》，并以适当形式公开，及时将审批情况报县级自然资源、农业农村和住房城乡建设等部门备案。





## 农村宅基地审批面积

《桂林市人民政府关于印发推进落实农房管控工作暂行办法的通知》（市政规〔2021〕12号）：

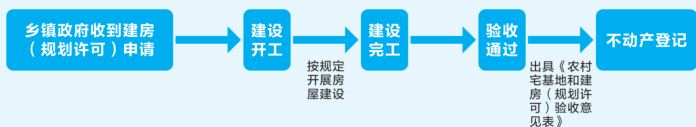
严格执行“一户一宅”管理规定，**全市城镇开发边界范围内农房占地面积不得超过100平方米，城镇开发边界线以外范围农房占地面积不得超过150平方米，农房建筑层数控制在4层以内，农房建筑面积不得超过450平方米。**



## 严格监管建房“三到场”

《广西壮族自治区自然资源厅 广西壮族自治区农业农村厅 广西壮族自治区住房和城乡建设厅关于规范农村新增宅基地审批和建房管理的通知》（桂自然资发〔2020〕70号）：

**农村宅基地审批监管“三到场”是指宅基地申请审查到场、开工前丈量批放到场和建成后核查验收到场。**



### 一到场

收到宅基地和建房（规划许可）申请后，乡镇政府要及时组织人员地审查申请人是否符合条件、拟用地是否符合规划和地类等。

### 二到场

经批准用地建房的农户，应当在开工前向乡镇政府申请划定宅基地用地范围，乡镇政府及时组织人员到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置，并竖立公示牌。

### 三到场

农户建房完工后，乡镇政府组织相关人员进行验收，实地检查农户是否按照批准面积、四至等要求使用宅基地，是否按照批准面积和规划要求建设住房，并出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》

## 加强常态执法巡查监管

《桂林市人民政府关于印发推进落实农房管控工作暂行办法的通知》（市政规〔2021〕12号）：

乡（镇）人民政府健全农房管控日常巡查制度；村级建立农房管控协管机制，**各行政村党组织书记（主任）担任村总协管员，各包片村干部或各村民小组长担任协管员**，对发现未批先建、乱占耕地建住房等行为，要第一时间报乡（镇）政府，形成乡、村两级联动、快速反应、做到早发现、早制止、早整治。





## 对违反建设行为将依法予以制止或依法查处

根据《中华人民共和国土地管理法》第七十八条和《广西壮族自治区人民政府关于赋予乡镇人民政府和街道办事处农村村民非法占用土地建住宅行政执法权的通告》（桂政发〔2021〕12号）明确：**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。**

农村居民未经批准或者超出批准用地范围，非法占用土地进行住房建设的，**由乡镇人民政府责令退还非法占用的土地，限期自行拆除在非法占用的土地上新建的房屋；逾期不拆除的，依法强制拆除。**

违反规定，不及时拆除原有住房、将宅基地退回村集体经济组织或者村民委员会的，按照非法占有土地处理。

公安机关不得为农村村民违建住宅设置门牌号，供水供电部门不得为农村村民违建住宅办理供水供电业务。





## 农村宅基地注意事项

### 城镇居民能否到农村买卖宅基地？

根据《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），宅基地是农村村民的基本居住保障，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。



### 农村宅基地可以转让流转吗？

根据《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），在征得宅基地所有权人同意的前提下，鼓励农村村民在本集体经济组织内部向符合宅基地申请条件的农户转让宅基地。各地可探索通过制定宅基地转让示范合同等方式，引导规范转让行为。转让合同生效后，应及时办理宅基地使用权变更手续。



### 农民转让宅基地后是否可以再申请宅基地？

按照《中华人民共和国土地管理法》第六十二条规定，农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准。



### 进城落户的农民能否具有保留宅基地使用权？

进城落户的农民可以依法保留其原来合法取得的宅基地使用权。

按照《中共中央国务院关于坚持农业农村优先发展做好“三农”工作的若干意见》（中发〔2019〕1号）

“坚持保障农民土地权益、不得以退出承包地和宅基地作为农民进城落户条件”规定精神，不能强迫进城落户农民放弃其合法取得的宅基地使用权。在此之前，《国土资源部关于进一步加快宅基地和集体建设用地确权登记发证有关问题的通知》（国土资发〔2016〕191号）规定，“农民进城落户后，其原合法取得的宅基地使用权应予以确权登记。”





## 农村宅基地和农房能否继承?

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相分离,宅基地所有权属于农民集体,宅基地使用权和房屋所有权属于农户。宅基地使用权人以户为单位,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。同时,根据继承法的有关规定,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。

## 村民建房需要遵循哪些原则,选址应具备以下条件

农村居民建房应当遵循规划先行,一户一宅,标准控制,统一风格、节约集约原则;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。风景名胜区、县城出入口、主要交通干线沿线应当按照统一的建筑风格建房。





## 农村居民住房建设选址应当避让下列区域

- 一、行洪、泄洪通道，堤防和护堤地；
- 二、公路建筑控制区和铁路建筑限界范围；
- 三、地质灾害隐患区、山洪灾害危险区；
- 四、文物保护单位保护范围；
- 五、消防通道；
- 六、地下电缆、光缆通道保护范围；
- 七、变电设施、输电线路走廊；
- 八、其他应当避让的区域。



## 发挥自治作用强化村民监管

《桂林市人民政府关于进一步加强农村宅基地管理的实施意见》（市政〔2020〕24号）：

切实发挥村“两委”作用，强化村民监督。要将农村住宅建设管理纳入到“村规民约”，依法实施农村住宅建设活动。充分发挥村民理事会、议事会等作用，将农村住宅建设管理制度纳入村规民约，明确本村集体经济组织申请建房的资格条件、申请程序、审核程序，明确收回、调剂旧宅基地、调处权属纠纷的工作要求等，组织召开集体经济组织成员代表大会，做好村民建房申请审核工作，及时公示审批结果。及时发现和制止违法建设行为，并向乡镇报告。



