

澄江市人民政府
关于印发澄江市农村宅基地和村民住房建
设管理办法（试行）的通知

澄政规〔2023〕1号

各镇人民政府、街道办事处，市直有关单位：

《澄江市农村宅基地和村民住房建设管理办法（试行）》
已经市人民政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

澄江市人民政府

2023年1月9日

（此件公开发布）

澄江市农村宅基地和村民住房建设管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为进一步合理利用土地资源，规范农村宅基地管理，加强对农村村民建房建设管控，保障农民合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国建筑法》、《云南省农村住房建设管理办法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》、《玉溪市农村宅基地管理办法》及《云南省人民政府办公厅关于全面加强农村宅基地建房管理的通知》（云政办函〔2021〕51号）等有关法律法规，结合澄江市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市实际管辖区域内（不含阳宗镇，含江川、华宁托管区）农村宅基地（以下简称宅基地）和宅基地上村民建房管理。

第三条 本办法所称宅基地，是指农村村民（以下简称村民）用于建造住宅及其附属设施的集体建设用地，包括住宅、附属用房和生活庭院等用地。本办法所称农村村民是指具有农村集体经济组织成员身份的人员。

第四条 宅基地属于农民集体所有，以户为单位占有使

用，实行一户一宅、限定面积，规划管控、内部流转的基本政策。

第五条 宅基地管理工作实行市级主导、镇（街道）主责、村级主体的管理机制。市人民政府应当加强本行政区域内宅基地管理工作的领导和统筹，建立宅基地管理领导小组工作协调机制，解决宅基地管理工作中的重大问题，提高宅基地管理工作的科学化、规范化、信息化水平。

市农业农村局负责本市宅基地行业管理工作，建立健全宅基地审批、使用、流转、退出、收回等制度，指导健全违法占地建房屋源头管控制度；完善宅基地用地标准，指导农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用；组织开展宅基地现状和需求情况统计调查。

市自然资源局负责本市国土空间规划、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宅基地用地规模和布局，满足合理的宅基地需求，办理农用地转用审批、耕地占补平衡等相关手续，指导办理乡村建设规划许可手续，做好不动产确权登记颁证工作，配合、支持农业农村部门做好宅基地管理工作。

市住房城乡建设局负责村民建房活动的质量监督、外观风貌管控，负责农村建筑工匠的技术指导和管理工作的。

市发展改革局、市公安局、市司法局、玉溪市生态环境

澄江分局、市交通运输局、市水利局、市林草局等有关部门按照各自职责做好宅基地管理有关工作。

第六条 镇人民政府（街道办事处）负责本辖区范围内村庄规划的编制，本辖区范围内宅基地的审批及宅基地使用管理工作；审核并发放《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》；参与村民建房的开工查验和竣工验收；负责村民建房安全质量的现场指导和检查；承担查处村民违法建房的责任。

第七条 村（居）民委员会、村（居）民小组依法履行宅基地所有权人主体职责，履行宅基地申请审核有关工作，确保宅基地分配使用公开、公平、公正。对本办法规定外的特殊具体情况，应在本办法相关规定的基础上，严格按照村民自治的原则，参照村规民约等相关规定，严格遵循民主决策形式和程序进行决策。

第八条 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，村民通过申请经依法批准取得宅基地使用权。

禁止违背村民意愿强制流转宅基地，禁止违法收回村民依法取得的宅基地，禁止以退出宅基地作为村民进城落户的条件，禁止强迫村民搬迁退出宅基地。

禁止城镇居民在农村购置或其它形式非法获得宅基地。

第九条 在征得宅基地所有权人同意的前提下，村民可以在本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。转让程序按照本办法规定的宅基地申请审批程序办理。

第十条 任何单位和个人都有遵守规划、土地、建设管理相关法律法规的义务，并有权对村民违法建房的行为提出投诉、检举和控告。

第二章 规划管理

第十一条 宅基地的安排使用应严格执行村庄规划。在村庄规划前已建的不符合规划确定用途的建筑物、构筑物，不得重建、扩建。未编制村庄规划或村庄规划未经审批的行政村（社区），不予受理宅基地申请，不得核发《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》。

第十二条 镇人民政府（街道办事处）按照因地制宜、切实可行的原则，依法编制“多规合一”的实用性村庄规划，按照土地资源条件、宅基地现状、人口变化趋势等因素，科学统筹并合理安排宅基地用地规模和布局，不得占用永久基本农田和生态保护红线。

第十三条 宅基地的安排使用应当优先利用村内空闲地、闲置宅基地、原有的宅基地和未利用地，凡村内有空闲宅基地未利用的，不得新增建设用地。确需占用农用地的，

应在符合规划管控的条件下，依法依规办理农用地转用审批手续。

第十四条 市、镇级国土空间规划应当预留宅基地空间，全市预留不少于 5% 的新增城乡建设用地规模指标，合理保障村民的宅基地需求。

第十五条 村民住房建设应当符合村庄统一规划、风貌管控等要求，禁止建设外立面裸露等影响村容村貌和村落整体风貌的建筑。

第三章 审批管理

第十六条 宅基地用地按照以下标准执行：

（一）城镇开发边界以内的村庄，纳入城市、镇的规划统一管理，并按国土空间规划和有关控制标准要求执行。该区域内符合相关管控要求的新建村民住宅，应以村（居）民小组及以上村（居）民基层组织为基本单位实行统一规划建设，并按照城市居住区模式集中建设，逐步引导村庄转型为城市社区；已建村民住宅应结合安全隐患等因素评估，确需进行房屋修缮、外立面装修或原址翻建的，属地镇人民政府（街道办事处）可按照“一事一议”的原则，经研究同意后，参照城镇开发边界外的村庄建房审批流程开展宅基地审批和民房建设管理，但建设内容不得超过有关控制标准。

（二）城镇开发边界以外村庄，坝区一户最多不得超过

120 平方米；其他地区，一户最多不得超过 150 平方米。

（三）抚仙湖“两线三区”范围内的村庄，按照“三区”管控指导意见及批准实施的村庄规划相关要求进行审批，湖滨生态红线以内、主要入湖河道两侧各 10 米内禁止审批宅基地，主要入湖河道两侧各 25 米内不得新增宅基地。

第十七条 户有所居权益保障实现形式：

（一）村（居）民委员会、村（居）民小组范围内土地面积不足，不能满足上述户均占地面积标准的，应根据实际情况缩减户均占地面积。

（二）村（居）民委员会、村（居）民小组范围内土地面积较少，不能保障一户拥有一处宅基地的，对符合宅基地申请条件的，在充分尊重村民意见前提下，鼓励本村（居）民小组成员采取节地上楼的模式，通过统规统建、统规联建、统规自建等多种方式，以项目化由村（居）民委员会、村（居）民小组统一提出建房申请，相对集中的建设农村新型社区或住宅小区，按照一户建筑面积最多不得超过 180 平方米保障村民居住和生产条件。

第十八条 村民在一户只能拥有一处宅基地的原则下，具备下列条件之一的，可以通过原址翻建、改扩建和异址迁建、分户新建方式申请宅基地建设住宅满足居住需求：

（一）现有住房老旧或面积不够家庭成员居住的；

（二）村民户未取得过宅基地建设住宅的；

（三）村民户除身边留一子女外，其他子女达到法定结婚年龄，并已独立分户且现有居住条件无法满足居住需求的；

（四）村民户已取得过宅基地建房，但因旧村改造、自然灾害影响、规划要求等因素，已拆除并将宅基地交还且无住房的。

（五）法律、法规、规章规定的其他情形。

第十九条 村民申请宅基地有下列情形之一的，不予批准：

（一）不符合镇（街道）国土空间规划、村庄规划的；

（二）非本村（居）民小组成员的；

（三）不符合“一户一宅”有关规定，建新不交旧的；

（四）原有住房被依法拆除或征用，已按有关规定予以安置或货币补偿的；

（五）出卖、出租、赠予或者以其他形式转让住宅的；

（六）违法占地或者违法建房未处理结案的；

（七）拒绝签订原有宅基地退旧协议的；

（八）城乡特困人员，已享受国家“保吃、保穿、保医、保住、保葬”优抚政策的；

（九）不符合本办法第十六条、第十八条规定条件的。

第二十条 户的认定与分户条件：“户”是指具有本村

常住户口，取得本村集体经济组织成员资格，享受村集体资产及收益分配，履行村集体成员义务的村集体成员家庭户。一般由户主、配偶、子女、父母等家庭成员组成。

（一）农村独生子女户，户主夫妻和独生子女、父母、配偶父母等家庭成员一并认定为一户；独生子女原则上不得和父母分户。

（二）农村多子女户，户主夫妻和未成年子女认定为一户；子女成年后，户主夫妻原则上应与其中一位成年子女继续组成一户，其他成年子女可以申请分户。

（三）无子女、子女户口均已迁出且不在本户居住、独女外嫁或独子上门入赘的，户主夫妻可以认定为一户；

（四）无直系亲属的单身可以确定为一户。

（五）丧偶（须出示已故配偶死亡证明）未再婚无子女的认定为一户。

第二十一条 镇人民政府（街道办事处）应当设立农村宅基地用地和村民建房管理服务机构，内部联动运行宅基地用地建房联审联批制度，设置一个窗口，统一受理农村宅基地用地和村民建房申请，实行一站式办理许可审批或者审核事项。宅基地申请审批按照以下程序办理：

（一）申请。符合宅基地申请条件的农户，以户为单位向所在村（居）民小组提出宅基地和建房（规划许可）申请，

填报《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》、《农村宅基地使用承诺书》。

（二）公示。村（居）民小组收到申请后，提交村（居）民小组会议讨论，并将申请理由、是否符合一户一宅等申请条件，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（居）民小组将农户申请、村（居）民小组会议记录等材料交村（社区）审查。

（三）审查。村（社区）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。

（四）报送。审查通过的，由村（社区）签署意见，报送镇（街道）农村宅基地联审联批。

（五）受理。镇人民政府（街道办事处）明确的农村宅基地用地和村民建房管理服务机构收到宅基地和建房申请后，对申请材料当场进行审核。报送材料完备的，予以受理；报送材料不完备的，当场一次性告知申请需要补正的全部要求，不告知的，自收到申请材料之日起即为受理。

（六）联审。镇（街道）农村宅基地用地和村民建房管理服务机构及时组织镇（街道）农业农村综合服务中心、自然资源管理所、规划（环建）中心等相关单位完成现场勘查

和材料审核等工作。实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，绘制宅基地坐落平面位置图草图。

1. 镇（街道）农业综合服务中心负责审查申请人是否符合申请条件、拟用地是否符合宅基地合理布局要求和面积标准、宅基地和建房（规划许可）申请是否经过社区、村（居）民小组审核公示等，并综合各有关部门意见提出审批建议。

2. 镇（街道）自然资源管理所负责审查建房用地是否符合国土空间总体规划，是否为合法权属来源的建设用地，其中涉及占用农用地的，依照《中华人民共和国土地管理法》有关规定办理农用地转用审批手续后，并出具具体意见。

3. 镇（街道）规划（环建）中心负责审查是否符合村庄规划，包括对地块位置、建筑面积、建筑高度、建筑风格、外观形象、色彩等相关要求。

农民建房联审如有涉及农村道路交通、环境保护、住房风貌管控、家庭用水用电改厕、网络通信等方面的，要相应征求交通运输、生态环境保护、住房城乡建设及林业、水利、电力等部门的意见。

（七）审批。镇人民政府（街道办事处）根据联审结果，对农村宅基地申请进行审批，签发《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》，审批同意的出具《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》。经依法批准的宅基地，社区及时

将审批结果张榜公布。

镇（街道）农村宅基地用地和村民建房管理服务机构，负责宅基地用地建房审批管理台账，收集有关资料归档留存，并及时将审批情况报市农业农村局、自然资源局等部门备案。

第二十二条 具有下列情形之一的，经镇人民政府（街道办事处）批准，农村集体经济组织可以收回宅基地使用权：

（一）以欺骗等非法手段取得宅基地使用权或违法违规占用集体土地的；

（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）宅基地批准后两年未开工建设的，但因特殊情况经作出批准的镇人民政府（街道办事处）同意延期使用的除外；

（四）不按批准用途使用宅基地的；

（五）农户消亡且无人继承宅基地上住宅及其附属设施的；

（六）被继承的住宅坍塌、依法拆除或者经鉴定为D级危房，继承人不符合宅基地申请条件的，其中，对有保护价值的传统民居及有历史文化价值的建筑依照相关规定处理；

（七）法律、法规规定应收回宅基地使用权的。

收回宅基地使用权，应当经小组村民集体讨论通过，并

报村（社区）、镇人民政府（街道办事处）逐级审查批准，依法无偿收回宅基地使用权。

第二十三条 鼓励村（居）民委员会、村（居）民小组盘活闲置宅基地和闲置住宅，创新模式积极推进土地集约利用，并将退出的宅基地优先用于保障本村成员的宅基地需求。

（一）严格实行建新拆旧制度，对一户多宅的废弃、空闲住宅和宅基地统一规划、整理；

（二）在征得宅基地或住宅所有权人同意的前提下，宅基地交归集体的；

（三）进城落户的村民依法自愿有偿退出宅基地交还集体的；

（四）经协商一致，拆除祖遗房及附属设施，宅基地交归集体的。

第四章 建设管理

第二十四条 村民住房建设应当严格执行“多规合一”实用性村庄规划要求，并遵守《澄江市村庄建设导则》等相关规定，原则上使用农村住房通用设计图集建房，建筑层高原则上不得超过三层半。

第二十五条 村民建设住房应当选择有资质的建筑施工企业或者农村建筑工匠（以下统称建设承揽人）施工，新建房屋（包括分期建设的住宅）必须依法依规经过专业设计

和专业施工，严格执行房屋质量安全强制性标准，并符合交通、环保（雨污分流、污水排放等）、卫生、防震减灾等方面的要求。

第二十六条 建设承揽人应当遵守有关法律法规，严格按照乡村建设规划许可要求施工，对所承担的农村村民住宅建设施工作业安全与质量负责。

建设承揽人不得为未取得规划许可、用地审批或者违反规划许可、用地审批规定的村民进行住房建设。

第二十七条 经批准用地建房的农户，应当在开工前向镇（街道）申请划定宅基地用地范围，新建房屋（包括分期建设的住宅）应在开工前提供建设承揽人信息及专业设计图纸到镇（街道）规划（环建）中心备案，镇（街道）农村宅基地用地和村民建房管理服务机构应及时组织镇（街道）农业农村综合服务中心、自然资源管理所、规划（环建）中心等部门到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置。

第二十八条 村民建房应当严格按照《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》规定的位置、面积、层数、层高、标高、立面和范围进行施工，不得擅自变更；确需变更的，应当经原审批机关同意，并办理变更手续。禁止未批先建、超面积占用宅基地。

第二十九条 农户建房完工达到验收标准后，镇人民政府（街道办事处）农村宅基地用地和村民建房管理服务机构应根据农户申请组织镇（街道）农业农村综合服务中心、自然资源管理所、规划（环建）中心等部门进行验收，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等建设房屋，并出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。

第五章 登记管理

第三十条 宅基地使用权及房屋所有权实行登记制度。依申请登记原则，不动产登记机构依照当事人的申请进行登记，对符合登记条件的，由不动产登记机构依法登记，核发不动产权证书。除继承外，一户有一处以上批准宅基地且又不具备分户条件的，只登记一处宅基地，原已登记的继续有效。

第三十一条 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等办理不动产权属登记，未经备案许可的，不得为非法获得的宅基地及房屋办理核发不动产权属登记。

第三十二条 不动产登记资料管理。不动产登记原始资料由不动产登记机构按照规定整理后归档保存和管理；不动产登记资料有不动产登记机构通过统一的不动产登记信息

管理基础平台进行管理和利用。

第六章 使用管理

第三十三条 村民对现有住房进行外立面装修、房屋修缮、房屋结构改造等，需报经镇人民政府（街道办事处）审核批准，未经批准一律禁止，一经发现应督促停工并及时整改。

第三十四条 村民对现在住房改变原承重结构体系或超过原结构承载能力的，村民应委托具有资质的设计单位出具设计方案及房屋安全鉴定报告。

第三十五条 村民住房拟用作生产经营的，应按规定办理营业执照；有关经营项目需经许可的，应按规定办理许可审批。

第三十六条 村民住房用作生产经营或出租的，房屋产权人（使用人）在办理相关经营许可及开展经营活动前应取得并出示依法依规取得的房屋安全鉴定合格证明，存在房屋安全鉴定不合格、违法建设、违法审批问题的自建房，不得用于经营活动或出租。

第七章 监督管理

第三十七条 宅基地审批、使用应当接受社会公众的监督，应当建立宅基地和建房规划许可申请审批管理“五公开”制度，主动公开村庄规划、申请条件、审批程序、审批结果、

投诉举报等信息。

第三十八条 市农业农村局、市自然资源局等部门，按照职能职责对镇人民政府（街道办事处）宅基地管理工作中涉及的行政处罚和行政检查工作进行指导、监督、协助。村民违法占用宅基地建住宅的，由农业农村部门进行指导和协助；村民违法占用林地、草地、道路及两侧管控区、河道两岸管控区、风景管控区等土地建住宅的，由相关部门进行指导和协助；村民违法占用其他土地建住宅的，由自然资源部门进行指导和协助。

农业农村、自然资源、住房和城乡建设等部门应当建立村民违法用地建房投诉举报制度，定期对村民用地建房情况开展检查、督查，设立投诉举报电话、信箱、电子邮箱等；指导镇人民政府（街道办事处）做好宅基地违法建设查处工作。

第三十九条 镇人民政府（街道办事处）应当整合现有站所、管理所等执法力量和资源，组建统一的宅基地综合行政执法队伍，逐步实现镇人民政府（街道办事处）一支队伍管执法。

镇人民政府（街道办事处）要认真履行好属地管理职责，按照“谁审批、谁监管、谁执法”的原则，加强宅基地动态巡查，及时发现和处置涉及宅基地使用和建房规划的各类违

法违规行为，及时开展行政执法。

第四十条 村（社区）应当建立宅基地协管、信息报告制度，明确专人负责宅基地日常巡查，及时发现并配合制止违法占用宅基地行为。对违反宅基地管理规定不听劝阻、拒不改正的，及时向镇人民政府（街道办事处）报告。

第八章 法律责任

第四十一条 违反宅基地管理和村民住房建设规定的，依照《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》等法律法规的规定予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十二条 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。

第四十三条 党政机关及企事业单位工作人员、村组干部在宅基地和村民住房建设监督管理工作中，玩忽职守，滥用职权，徇私舞弊的，依规依纪依法给予党纪、行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第九章 附则

第四十四条 本办法自 2023 年 2 月 1 日起施行。同时废止《澂江县农村住房建设管理办法》（澂江县人民政府公告第 10 号）、《澄江县民房规划建设管理办法》（澄江县



人民政府公告第 23 号) 中关于农村宅基地和村民建房管理规定。

第四十五条 本办法颁布后与国家法律法规相冲突的以国家法律法规为准，国家、省、市出台新规定的，从其规定。

第四十六条 本办法由澄江市农业农村局负责解释。