|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **慈溪市人民政府文件**　慈政发〔2002〕37号

|  |
| --- |
| 关于印发《慈溪市农村宅基地管理办法》的通知 |



|  |
| --- |
| IMG_256 |

 |

|  |
| --- |
| 各镇人民政府、各街道办事处，市政府各部门、各直属单位：　　《慈溪市农村宅基地管理办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。　　　　　　　　　　　　　　　二○○二年九月十三日　　　　　　　　慈溪市农村宅基地管理办法　　　　　　　　　　第一章　总则　　第一条　为了规范和加强农村宅基地管理，合理利用土地，切实保护耕地，根据《中华人民共和国土地管理法》、《浙江省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》、《宁波市农村宅基地管理办法》、《中华人民共和国城市规划法》、《浙江省村镇建设管理条例》等法律、法规，结合本市实际，制定本办法。　　第二条　土地是不可再生资源，我市人多地少，土地资源十分有限，各地必须认真贯彻“十分珍惜和合理利用每寸土地，切实保护耕地”的基本国策，加强对农村宅基地管理。　　第三条　本办法适用于本市行政区域内的农村宅基地管理。农村宅基地是指农村村民个人经依法批准，用于建造住宅（包括住房、附属用房和庭院等，下同）的集体所有土地。　　第四条　市土地行政主管部门主管全市宅基地的监督管理工作，各镇人民政府、街道办事处负责本行政区域内建住宅规划和用地管理的具体工作。村（居）民委员会应协助做好本村范围内个人建住宅的有关工作。　　　　　　　第二章　建住宅用地规划和指标　　第五条　各镇人民政府、街道办事处要在搞好土地利用总体规划的基础上，着重编制和完善城镇居民点和村庄建设，特别是中心村规划。个人建住宅应当符合城镇总体规划和村庄、集镇规划，鼓励自然村向中心村、中心镇集聚，鼓励实行统建、联建，有条件的地方提倡建造公寓式住宅。城镇居民点、中心村应实行统一规划、统一报批、统一设计、统一建设，使村庄整洁、美观、有序。　　第六条　农村个人建住宅应当与旧村改造、土地整理相结合，充分利用原有的宅基地、村内空闲地和村周边的荒地。严格控制占用耕地建住宅，严禁占用基本农田保护区的土地建住宅。　　第七条　宅基地选址在公路、河道旁、文物保护区、自然保护区、风景旅游区的，均应符合相关法律法规规定。　　第八条　农村个人建住宅确需占用耕地的，应当主要通过土地整理折抵指标和旧村改造及旧址复垦置换指标解决。　　市土地行政主管部门每年年初根据“总量控制、内部平衡”原则将市获得的部分土地整理折抵指标下达到镇、街道。通过旧村改造和旧址复垦增加的耕地可以在同村或进入城镇居民点、中心村实行土地异地置换（操作办法另定）。　　第九条　农村村民宅基地的所有权属于集体，农村村民个人只有使用权。实施村镇规划或旧村、旧镇改造需要调整宅基地的，原宅基地使用人应当服从。　　　　　　　　第三章　建住宅用地的条件、对象和标准　　第十条　农村村民建造住宅一户只能拥有一处宅基地。　　农村村民宅基地限额为（指房屋垂直投影占地面积，包括附属用房、庭院，下同）：使用耕地的面积标准为小户（1～3人）最高不超过86平方米，大户（4人以上）最高不超过125平方米。使用其它土地的每户可增加15平方米。　　第十一条　农村村民建住宅人口计算以每户现有农村正式户口为准。已领取独生子女父母光荣证的独生子女可作两人计算；现役军人（已提干的军官并配偶随军的除外），在校大、中专生可作建住宅人口计算；国家干部、职工的配偶是农村户口且干部、职工本人长期与其一起居住的，并未享受过福利分房或集资建住宅的，按管理权限经批准，可随其配偶申请宅基地。　　第十二条　有下列情形之一的农村村民，可以申请宅基地：　　（一）符合村镇建设规划利用旧宅基翻建的；　　（二）因国家和集体建设，实施城市、村镇规划或旧村、旧镇改造，必须调整搬迁的；　　（三）因自然灾害和经确定为危房户的；　　（四）常住人口中已领取结婚证书且原有的宅基地面积低于分户后可达到规定面积90%的；　　（五）经市人民政府批准引进的专业技术人员确需在农村安家落户的；　　（六）其它符合上级文件规定建住宅的。　　第十三条　农村村民申请宅基地，有下列情形之一的，不予批准：　　（一）已有宅基地并达到规定面积标准的90%以上或可原地拆翻扩建的户，不得外迁申请宅基地，但为实施村庄和集镇规划进行旧村改造的除外；　　（二）出租、出卖和以其他形式转让宅基地及地上建筑物的，或者将住宅改作他用的；　　（三）以所有家庭成员作为一户申请并被批准宅基地后，不具备分户条件而以分户为由申请宅基地的；　　（四）规划已确定需要迁并的自然村村民在原地申请宅基地的，或在已确定的城镇建设、交通、水利等规划控制范围内申请宅基地的；　　（五）其它不符合申请建住宅条件的。　　第十四条　经批准回乡落户的城镇干部、职工、军人和其他人员申请宅基地的，应当持有原所在单位或原户口所在地乡（镇）人民政府出具的无住房证明材料办理有关手续，其宅基地面积标准享有与当地农村村民同等待遇。　　回乡定居的华侨、台湾和港澳同胞、外籍华人、烈士家属申请建住宅用地的，其宅基地面积标准参照当地农村村民同等待遇。　　第十五条　城镇非农业户口居民，未享受过福利分房或集资建房的，确因住房困难需利用原宅基地翻建、扩建房屋，且符合本地村庄、集镇规划的，其宅基地面积标准与当地农村村民同等待遇。第四章　宅基地审批　　第十六条　凡符合条件需要申请宅基地的，应向户口所在地的村（居）委提出书面申请，村（居）委根据宅基地实际情况和宅基地来源，初步确定建住宅户，予以张榜公示，公示后10天内无异议的，或虽有异议但经调查符合建房条件的，如实填写《慈溪市私人建住宅和用地申请审批表》及有关附件，并上报镇、街道土管所（分局）。　　第十七条　镇、街道土管所（分局）根据土地利用总体规划、年度计划指标、建住宅条件和其它相关规定对《慈溪市私人建住宅和用地申请审批表》及有关附件进行审核，经审核后将审批表及有关附件交村镇建设办公室，并经双方一起现场踏勘后核定建房面积、方式、位置，核发私人建房用地规划许可证或村镇规划选址意见书等相关材料，经镇人民政府、街道办事处审核，20天内上报市土地行政主管部门。　　第十八条　市土地行政主管部门根据上报材料内容和建住宅审批规定，在15天内作出审核意见，报市人民政府审批。　　镇、街道土管所（分局）将批准结果公示，并在10天内通知各村或建住宅用地户，收取规费后下发。　　第十九条　个人建住宅用地需要使用农用地的，应当依法办理农用地转用审批手续。由城镇居民点或中心村的组织实施单位申请办理农用地转用和集体土地使用手续，待省人民政府批准后，再申办供地手续。宅基地由建住宅用地户逐户上报审批。其除宅基地外的规划用地应当作为公共用地，经批准的公共用地，不得占用建房或作庭院等个人用地。　　第二十条　个人建住宅用地的，应按规定缴纳土地管理费，占用耕地的还须缴纳耕地占用税和土地整理折抵指标有偿调剂成本。　　实施城镇居民点、中心村占用耕地的，在农用地转用报批时，其费用由组织实施单位上缴市土地行政主管部门；利用其它土地的，其费用由建住宅用地户上缴镇人民政府、街道办事处。　　第二十一条　为实施国家建设和城镇、村庄建设规划而被拆迁安置的农户必须凭原宅基地土地证和拆迁协议申请宅基地。各镇人民政府、街道办事处根据拆迁通告中的被拆迁户名单、拆迁协议、用地批文、安置地块平面图等初审后，报市土地行政主管部门审核。　　第二十二条　镇、街道土管所（分局）和村镇建设办公室对宅基地管理要各司其职，土管员和规划员要做到“三到场”，即：审查、放样、验收到场。审查到场：上报镇（街道）后两员到实地调查，查清申请建住宅户的实际情况是否与申请相符，所选位置是否符合土地利用总体规划、村镇建设规划，四至是否清楚等；放样到场：宅基地批准和缴费后，建住宅时两员根据批准面积和位置到实地放样，确定四至；验收到场：房屋竣工后，两员到实地验收，填写竣工验收表。　　第二十三条　个人建住宅依法取得的宅基地应当按有关规定办理土地使用权登记。　　个人建住宅在房屋竣工后经验收合格的，在30日内向土地行政主管部门申请土地使用权登记手续。　　第二十四条　农村村民有下列情形之一的，报经市人民政府批准，可以注销其土地使用权证或有关批准文件，并由村民委员会或村经济合作社收回宅基地使用权：　　（一）自批准建房之日起满二年未动工兴建的；　　（二）非法转让宅基地或住房的。　　第二十五条　经市人民政府批准，对下列宅基地可注销其土地使用权证，并由村民委员会或村经济合作社收回宅基地使用权：　　（一）新批宅基地时向村民委员会或村经济合作社承诺建新拆旧，新建房屋竣工后三个月内不拆除旧房的原宅基地；　　（二）实施旧村改造，统一建造新村后，已迁入新村居住村民的原宅基地；　　（三）因实施旧村改造涉及的非本村经济合作社社员且长期不在本村居住人员原在本村的宅基地（其地上附着物按有关规定给予补偿）。　　第二十六条　异地迁建住房的农村村民建房户，应当向村民委员会或村经济合作社书面承诺新建住宅后拆除原有住宅，并按规定缴纳拆除旧房保证金。　　村民在新建房屋竣工后三个月内，应当拆除原有住宅，退还原宅基地。村民按规定退还原宅基地的，村民委员会或村经济合作社应当在退还原宅基地之日起5天内将拆除旧房保证金退回。　　拆除旧房保证金收取标准由村民委员会或村经济合作社决定，经村民代表会议或社员代表会议通过，最高不超过每平方米100元。　　第二十七条　农村村民建造住宅应当在批准之日起一年内竣工。因特殊原因无法按期竣工的，报镇人民政府、街道办事处同意，可延长竣工日期，但其延长期限最长不得超过一年。　　　　　　　　　　第五章　　有关责任 　　第二十八条　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，限期拆除在非法占用的土地上新建的房屋。对其中符合土地利用总体规划和村镇建设规划，同时又符合建住宅条件的，处罚后予以补办用地手续。　　第二十九条　个人建住宅超过批准用地面积部分，应当予以拆除。但对超过部分面积不足一间（未超批准间数）、地上建筑物的拆除会危及整体房屋的安全，而且又不影响村镇建设规划的，对超过部分的宅基地可实行有偿使用，具体办法及标准按下列款项处理：　　（一）集体土地有偿使用费的收取，由村经济合作社与土地使用者签订土地使用合同，确定有偿使用土地的面积、期限、费用等事项后，由镇人民政府、街道办事处统一收取，其中70%返还村，30%留镇（街道）财政。　　（二）有偿使用的收费额度控制在市人民政府公布的当地住宅用地基准地价的100%—150%内，具体标准由各镇人民政府、街道办事处确定。　　（三）对超占部分的地上建筑物，在办理土地使用证和房屋所有权证时予以注明，遇征地拆迁、村镇改造时不予补偿。　　第三十条　土地行政主管部门发现非法占用土地或者超过标准面积多占土地建造住宅的，应当责令其停止建设；对拒不停止、继续施工的，经市土地行政主管部门负责人批准，可以查封、暂扣用于施工的工具、设备、建筑材料等。各镇人民政府、街道办事处和市级有关部门应予以协助配合。　　第三十一条　以拆除原住宅为条件申请建住宅的，新房竣工后，不按规定拆除原有住房并退还宅基地的，按非法占地处理，其保证金不予退还，用于拆除旧房，多余部分专户储存，用于旧村改造和土地开发整理。　　市级有关部门和各镇人民政府、街道办事处应定期清理拆除旧房工作。　　第三十二条　不按照规定办理土地使用权登记的，由市土地行政主管部门责令其限期办理。逾期不办理的，由市土地行政主管部门给予警告，并可处2000元以下的罚款。　　第三十三条　土地行政主管部门的工作人员在本办法规定的期限内应当办理而不予办理的，土地行政主管部门应当追究有关经办人员的责任，直至给予行政处分。玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，构成犯罪的，依法追究刑事责任。　　　　　　　　　　第六章　附则　　第三十四条　本市中心城区规划控制区内农村村民使用宅基地建造住宅的办法另行制定。　　第三十五条　本市其它有关私人建房用地的规定，如与本办法有抵触的，一律以本办法为准，本办法如与上级规定有抵触的，以上级规定为准。第三十六条　本办法由市国土资源局负责解释。　　第三十七条　本办法自发布之日起施行。原《慈溪市私人建房用地管理办法》（慈政〔1992〕99号文件）同时废止。主题词：城乡建设　土地　管理　办法　通知　抄送：市委各部门，市人大办、政协办，市人武部，市法院、　　　　检察院，各人民团体、民主党派。　慈溪市人民政府办公室　　　　　　2002年9月18日印发 |