海南省农村宅基地管理试点办法

第一章 总 则

第一条 为推进海南省农村宅基地制度改革，完善宅基地管理制度，促进农村土地节约集约利用，根据《中华人民共和国土地管理法》《中共中央 国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》（中发〔2018〕12号）和《海南省统筹推进农村土地制度改革试点工作实施方案》（琼农土地改〔2019〕1号）等法律法规及相关政策规定，结合本省实际，制定本办法。

第二条 本省行政区域内实施农村宅基地制度改革试点的，适用本办法。

第三条 本办法所称农村宅基地,是指农村村民用于建造住宅及其生活附属设施的集体所有土地。

第四条市县人民政府负责本行政区域内的宅基地管理，由市县农业农村部门、自然资源和规划部门按职责实施。市县住建、公安、民政、林业等部门、乡镇（区）人民政府、街道办事处、村集体经济组织或村（居）民委员会按照各自职责，共同做好宅基地管理工作。

第二章 规划管理

第五条 各市县人民政府应当依法组织编制村庄规划，根据农村人口数量和增长趋势、宅基地现状和使用标准等情况，合理确定农村居民点的数量、布局、范围和用地规模，鼓励农村居民点相对集中选址，统筹农村公益事业、基础设施、生态和生产生活用地需求，改善农村村民居住环境和条件。

第六条 宅基地选址应当符合市县总体规划和村庄规划。坚持节约、集约用地原则，新建住宅应当充分利用原有的宅基地和村内空闲地。引导农民通过集中统建、多户联建等方式逐步向规划的居民点集中。对规划的集中居民点，市县人民政府应当安排必要的资金，用于基础设施和公共服务设施建设。

严禁占用永久基本农田和公益林地，不得在地质灾害隐患点选址建房。

第七条农村村民一户只能拥有一处划拨宅基地，每户用地面积不得超过175平方米。

第八条使用宅基地建房应当依法办理规划和用地审批手续。禁止[非法占用土地](https://baike.baidu.com/item/%E9%9D%9E%E6%B3%95%E5%8D%A0%E7%94%A8%E5%9C%9F%E5%9C%B0)建设住宅。

第三章 宅基地申请条件

第九条 农村村民符合下列条件之一的，可以在本村申请一处宅基地：

（一）本村农村集体经济组织成员、符合达到法定婚龄或者已依法登记结婚的立户条件且无宅基地的；

（二）因土地征收、实施村庄规划或者村庄改造等拆迁、搬迁需要重新安排宅基地的;

（三）经鉴定因自然灾害等不可抗力原因导致宅基地不能使用的;

（四）现有房屋鉴定为危房或者户人均占有建筑面积不足20平方米、住房困难，需要拆除旧房、异地新建房屋，且同意退还现有宅基地的;

（五）法律、法规规定的其他情形。

对前款第（一）项立户条件以外的情形，确需以户申请宅基地的，可提交村民代表会议集体讨论决定，并经乡镇人民政府审核后公示认定。

第十条 本办法第九条所称农村集体经济组织成员，是指户籍在本村的居民，在该集体经济组织生产或生活，并与该集体经济组织发生权利、义务关系的人。家庭内现役义务兵、士官、在读大中专学生、正在服刑的人员经村民代表会议三分之二以上的代表同意可认定为本集体经济组织成员。

各市县人民政府应结合实际制定农村集体经济组织成员具体认定办法。已开展农村集体产权制度改革的地区，农村集体经济组织成员的认定应做好衔接。

第四章 宅基地审批

第十一条农村宅基地，由乡镇人民政府审核批准；其中，涉及占用永久基本农田以外的农用地或未利用地的，由乡镇人民政府报市县人民政府审批。

第十二条 宅基地按以下程序进行审批：

**（一）申请与初审。**宅基地申请人应向农村集体经济组织提交书面申请及相关材料。农村集体经济组织应根据村庄规划和有关规定，对申请人条件进行初审，并对宅基地位置进行初选。

**（二）表决与公示。**农村集体经济组织受理申请后，应提交村民会议或村民代表会议表决。经村民会议三分之二以上成员或三分之二以上村民代表同意的，应进行公示，公示期不得少于5日。

**（三）审核与测量。**农村集体经济组织经公示无异议的，报村民委员会审核。经村民委员会审核后，由农村集体经济组织报乡镇人民政府。乡镇人民政府应组织相关工作人员实地测量核查拟用地是否符合规划条件及核对确定其现状地类等，并对申请人资格条件进行审核。

**（四）审批与公告。**乡镇人民政府经审核认为符合审批条件且属于其审批权限范围内的，予以审批，并同步核发乡村建设规划许可。涉及占用永久基本农田以外的农用地或未利用地的，由乡镇人民政府呈报市县自然资源和规划部门进行审查。市县自然资源和规划部门在审查过程中，应书面征求市县农业农村部门意见。符合规定条件的，市县自然资源和规划部门作出审查意见报市县人民政府审批，经市县人民政府同意后，由乡镇人民政府发放乡村建设规划许可。

宅基地申请经市县人民政府或乡镇人民政府审批后，由属地乡镇人民政府在村集体公共场所进行公告，公告期不得少于7日。

**（五）登记与颁证。**公告期满无异议的，申请人持审批材料向市县不动产登记机关申请不动产权登记颁证。

第十三条 农村村民建房，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。

第十四条 宅基地使用权人建设住宅应当自取得规划许可证之日起2年内实施住宅建设，逾期不建设且未申请延期的，规划许可证失效。

第十五条 利用宅基地建设住宅的，应当与自然环境相协调，新建住宅高度应当符合我省有关规定。

市县人民政府可以根据当地民族风格、地方特征、时代特色等组织编制本地区住宅通用设计图集或者标准设计图集，向建设单位和个人无偿提供，鼓励推广应用。

第五章 宅基地有偿使用

第十六条有下列情形之一的，可结合实际实行宅基地有偿使用：

（一）宅基地使用面积超过175平方米的超出部分面积；

（二）“一户多宅”超出一户宅基地面积的超出部分面积；

（三）非本集体经济组织成员通过继承、受赠房屋或其他方式合法占有的宅基地；

（四）本集体经济组织成员因继承、受赠房屋或其他合法方式使用的宅基地，与原有宅基地合计面积超过175平方米的超出部分面积。

第十七条 有偿使用费由村集体经济组织收取。有偿使用费收取范围、缴纳标准由市县人民政府结合实际确定。宅基地有偿使用费缴纳标准应定期调整。

宅基地有偿使用年限由村集体经济组织确定，但最长不得超过70年。

第十八条 本集体经济组织的精准扶贫建档立卡对象、低保户、五保户等，经过村民会议或村民代表会议集体讨论同意后，可以实行缓缴、减缴或免缴。

第十九条 宅基地有偿使用费归村集体经济组织所有，主要用于村内基础设施和公益事业建设、村内贫困户帮扶、土地复垦及宅基地有偿退出回购等。

第二十条本办法颁布实施后，仍超标准占地建设住房的，按违法占地和违法建设认定，并依据相关规定进行处置。

第六章 宅基地退出

第二十一条 宅基地退出包括宅基地自愿有偿退出和无偿退出两种方式。

第二十二条 对一户多宅、超占面积、华侨离乡及农民进城务工等原因造成宅基地及住宅闲置，根据本人意愿及村集体民主决策，实行有偿退出。

宅基地有偿退出的补偿标准可由农村集体经济组织根据实际情况与宅基地使用权人协商确定或者委托有资质的评估机构评估确定。

宅基地有偿退出的补偿费用，经农村集体经济组织依照《中华人民共和国村民委员会组织法》的相关规定进行集体表决后，可从宅基地有偿使用费中列支。

第二十三条 对村内无主、绝亡户的宅基地或房屋，经村集体经济组织公示3个月无异议的，由农村集体经济组织无偿收回。

第二十四条 退出收回的宅基地，统一由农村集体经济组织调配安排使用，首先预留一定面积用于宅基地，其余可按村庄规划用于发展农村二、三产业或组织复垦。

第二十五条 原宅基地使用权人退出宅基地进城落户后，按照城镇居民相关政策进行管理，并享受相关政策待遇。符合条件的，可租住本市县公共租赁住房，购买政府政策性住房。

相关部门不得将退出宅基地使用权作为村民进城入户的条件。

第七章 宅基地使用权流转

第二十六条 在保持土地所有权不变的前提下，依法取得的宅基地使用权可通过转让、出租、赠与、互换等方式在本集体经济组织内部流转。

有条件的市县，可探索在本市县范围内流转。

宅基地使用权人转让、出租、赠与其宅基地使用权后，不得再向集体经济组织申请宅基地。

第二十七条 宅基地使用权流转应具备以下条件：

（一）符合市县总体规划和村庄规划；

（二）宅基地使用权权属明晰；

（三）转让人流转宅基地后在农村或城镇仍有合法住所，能保障基本居住需要；

（四）受让人、承租人、受赠人应为在本集体经济组织内部符合宅基地申请条件的人员。

第二十八条 宅基地使用权流转的，按以下程序办理：

**（一）申请。**宅基地流转双方必须同时向村集体经济组织申请，经村民会议或村民代表会议同意后，由村集体经济组织将申请流转双方的相关信息在本集体经济组织内部公示7日，无异议的，报村民委员会审查。

**（二）审查。**村民委员会对流转双方的资格进行审查，通过审查的报乡镇人民政府审核。

**（三）审核。**乡镇人民政府在接到申请后，组织人员对宅基地流转进行调查，符合条件的，乡镇人民政府采取办公会议等集体决策方式集中审核，审核结果予以公示，公示期限不少于7 日。

**（四）签订流转协议。**经乡镇人民政府批准后流转双方签订协议。

**（五）变更登记。**以转让、赠与、互换方式流转的，受让方按照变更登记的相关要求，到不动产登记机关申请变更登记。

第二十九条宅基地转让期限最高不得超过70年，出租期限最高不得超过20年。

第八章 监督管理

第三十条市县人民政府及其农业农村、自然资源和规划、综合行政执法部门和乡镇人民政府应当依法对农村宅基地使用行为进行监督检查，建立健全动态巡查制度，及时发现和制止违法用地和违法建设行为。

　　第三十一条 农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地或者超面积占用土地建设住宅的，由负有职责的相关部门依据《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正版）第七十八条规定处理。

　　第三十二条 违反本办法规定，买卖或者以其他形式非法转让集体土地的，由负有职责的相关部门依据《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正版）第七十四条非法买卖转让土地等有关规定处理。非法转让集体土地用于非农业建设的，由负有职责的相关部门依据《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正版）第八十二条非法转让集体土地等有关规定处理。

第三十三条有关单位相关工作人员在农村宅基地管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予政务处分;构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

第九章 附则

第三十四条各市县可参照本办法制定本市县的实施办法。

第三十五条 本办法自公布之日起施行，具体应用问题由省自然资源和规划厅负责解释。