

玉溪市江川区人民政府关于印发 玉溪市江川区宅基地管理办法（试行）的通知

玉江政规〔2018〕1号

各乡、镇人民政府，大街街道办事处，区属有关单位：

《玉溪市江川区宅基地管理办法（试行）》于2018年3月29日经玉溪市江川区第二届人民政府第24次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

玉溪市江川区人民政府

2018年6月1日

（此件公开发布）



玉溪市江川区宅基地管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为了规范和加强宅基地管理，合理利用土地资源，切实保护耕地，根据《中华人民共和国土地管理法》《云南省土地管理条例》《玉溪市宅基地管理办法（试行）》等有关规定，结合江川区实际，制定本办法。

第二条 本办法所称宅基地，是指农村村（居）民合法使用或者经依法批准，用于建设住宅及其附属设施的集体建设用地。

第三条 江川区行政区域内农村村（居）民宅基地的管理适用本办法。

第四条 区国土资源行政主管部门负责辖区内宅基地的审核报批和监督管理工作。

乡镇人民政府（街道办事处）负责宅基地申请户资格确认，组织宅基地划定、使用等管理和监督工作。

村（居）民委员会负责辖区内宅基地申请户资格初审，落实宅基地划定工作；村（居）民小组负责组织村（居）民讨论决定



宅基地使用方案及受理宅基地使用申请等工作。

住房城乡建设、规划、消防等相关部门，应当按照各自职责做好宅基地的监督管理工作。

第五条 宅基地所有权属于农民集体所有。村（居）民户通过申请，经依法批准取得宅基地使用权。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或者以其他形式非法转让。

第六条 任何公民、法人和其他组织有权对违反宅基地管理的行为进行投诉举报。

第二章 规划管理

第七条 宅基地的安排使用遵循节约集约利用土地、提高土地利用率的的原则，不得占用基本农田、优质耕地。

宅基地的安排使用必须符合乡镇土地利用总体规划、集镇规划、村庄规划等，切实发挥规划的控制和引导作用。

第八条 编制、修订江川区土地利用总体规划，应当预留不少于 5 % 的新增城乡建设用地规模指标，合理布局村庄建设用地规模。每年安排不少于 5 % 的年度新增建设用地计划指标用于村庄建设。



第九条 宅基地的安排使用应当与集镇建设、新农村建设、易地扶贫搬迁、“空心村”治理、城中村改造、地质灾害避让搬迁、土地整理等建设项目相结合，引导农村村（居）民向集镇、中心村集聚，逐步推进城镇化建设。

第十条 宅基地的安排使用应当结合旧村改造，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，不得批准新增建设用地。

鼓励村（居）民采取统规统建、统规联建的模式新建住宅，农村村（居）民自行建设住宅应当符合相关规划、建筑规范和安全要求。

第十一条 国土、住建、规划等部门应当提供政策支持，鼓励引导城市、集镇、城郊结合部村（居）民建房按照城市社区建设标准进行规划、建设住宅小区。

按前款规定建设住宅小区的，经验收合格后根据相关政策对村（居）民委员会、村（居）民小组进行补助，补助经费实行专款专用，主要用于村（居）民委员会、村（居）民小组基础设施和公益事业建设。

第三章 审批管理



第十二条 村（居）民一户只能拥有一处宅基地。用地面积按照以下标准执行：

（一）城市（镇）规划区内，一户最多不得超过 100 平方米；

（二）城市（镇）规划区外的坝区，一户最多不得超过 120 平方米；

（三）山区、半山区，一户最多不得超过 150 平方米。

村（居）民小组范围内土地面积较少，不能满足上述户均占地面积标准的，按照相关规划相应缩减户均占地面积。

山区、半山区的农村村（居）民宅基地标准，确需适当放宽的，按照《云南省土地管理条例》第三十三条的规定办理。

第十三条 本村（居）民小组成员具备下列条件之一，且村（居）民小组有适合建设的土地资源的，可以申请宅基地：

（一）村（居）民户未取得过宅基地建设住宅的；

（二）参加旧村改造，且自愿拆除或者交回现有住宅给本村（居）民小组的；

（三）村（居）民户除身边留一子女外，其他子女达到法定结婚年龄要求分户的；

（四）原有住宅因自然灾害损毁等原因导致原有的宅基地使用权灭失的；

（五）夫妻离婚后一方或者双方重新组建家庭，且无住宅或



者宅基地的；

（六）因国家建设需要拆除现有住宅的；

（七）法律、法规规定的其他情形。

第十四条 因实施旧村改造，在旧村改造范围内有祖遗房的，其原有宅基地使用权可以采用下列方式处置：

（一）经协商一致，拆除祖遗房及附属设施，宅基地使用权交归集体，由村（居）民小组给予折价补偿；

（二）宅基地使用权人提出需回原籍批地建设住宅的，需召开村（居）民会议讨论，并经三分之二以上村（居）民同意，由村（居）民小组提出书面报告，经村（居）民委员会和乡镇人民政府（街道办事处）逐级审核签署意见后，报区人民政府审批。

经批准回原籍建设住宅，新建住宅用地面积与祖遗房用地面积不一致的，由村（居）民小组召开会议讨论处理。

第十五条 村（居）民有下列情况之一，再申请宅基地，不予批准：

（一）出卖、出租或者以其他形式转让住宅的；

（二）拒绝签订旧宅拆除协议或者已签订旧宅拆除协议但尚未拆除旧宅、交回宅基地使用权的；

（三）不符合本办法第十三条规定条件的。

第十六条 宅基地审批按照以下程序办理：



（一）村（居）民申请宅基地，应当向本村（居）民小组提出书面申请。申请书应当包含户主信息、家庭现有成员、住宅情况、申请理由、现有住宅处置意见等内容。

（二）村（居）民小组收到宅基地申请后，应当依法召开村（居）民会议或者村（居）民代表会议进行审议，并将审议结果在本村（居）民小组张榜公示，公示期为 15 日。公示期满无异议的，应当将确定的名单逐级报村（居）民委员会审查、乡镇人民政府（街道办事处）审核。公示结果有异议的，村（居）民小组或者申请人应当将异议申请报村（居）民委员会审查，并报乡镇人民政府（街道办事处）审核。对符合宅基地审批条件的，由乡镇人民政府（街道办事处）报区人民政府审批。经依法批准的宅基地，村（居）民小组应当及时公布审批结果。

（三）宅基地占用农用地的，由乡镇人民政府（街道办事处）根据乡镇土地利用总体规划及土地利用年度计划进行统筹安排、提出用地申请，区国土资源行政主管部门拟定农用地转用方案，依法报有审批权的人民政府办理农用地转用审批手续。

（四）宅基地经依法批准后，由乡镇人民政府（街道办事处）会同村（居）民委员会、村（居）民小组，将宅基地按照批准的位置、面积逐宗落实到宅基地申请户，并确定建设住宅的外观、样式等规划内容。



第十七条 宅基地拟使用的土地属于其他村（居）民小组成员集体所有的，由双方协商调整土地所有权，签订土地所有权调整协议，逐级经村（居）民委员会、乡镇人民政府（街道办事处）审查、审核，报区人民政府批准后，依法办理调整土地所有权、土地承包经营权以及宅基地使用权的登记手续。

第十八条 经批准使用的宅基地，必须按照批准的位置、面积、时限、规划要求等建设住宅。

第十九条 具有下列情形之一的，应当依法收回宅基地使用权：

- （一）以欺骗手段取得宅基地使用权的；
- （二）取得宅基地使用权后，不按规定要求拆除现有住宅、交回原宅基地使用权的；
- （三）经批准使用的宅基地，超过二年未开工建设的。

收回宅基地使用权，村（居）民小组应当召开会议，经三分之二以上成员或者三分之二以上村（居）民代表讨论通过，逐级经村（居）民委员会、乡镇人民政府（街道办事处）审查，报区人民政府批准后，依法无偿收回宅基地使用权。

第四章 登记管理

第二十条 宅基地使用权及房屋所有权实行登记制度。依法取得宅基地使用权，可以单独申请宅基地使用权登记；住宅已建造完成的，可以申请宅基地使用权及房屋所有权登记。

宅基地使用权及房屋所有权的登记，依照相关法律、法规的规定办理。

第二十一条 禁止城镇居民在农村购置宅基地。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办理宅基地使用权及房屋所有权登记。

第二十二条 区国土资源行政主管部门应当把农村宅基地纳入地籍管理，以地籍子区为单位建立完善的地籍档案。

第五章 监督管理

第二十三条 宅基地审批、使用应当接受社会公众的监督，区国土资源行政主管部门应当依法公开宅基地申请户信息、审批条件、审批程序和审批结果。

第二十四条 村（居）民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建设住宅的，由区国土资源行政主管部门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。



超过批准面积多占用的土地，多占的土地以非法占用土地论处。

第二十五条 买卖或者以其他形式非法转让土地建设住宅的，由区国土资源行政主管部门没收违法所得；对违反土地利用总体规划擅自将农用地改为建设用地的，限期拆除在非法转让的土地上新建的建筑物和其他设施，恢复土地原状，对符合土地利用总体规划的，没收在非法转让的土地上新建的建筑物和其他设施；可以并处罚款；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十六条 乡镇人民政府（街道办事处）应当加强巡查，及时发现、制止非法占用土地或者超过批准的面积多占土地建设住宅的行为，并积极配合国土资源行政主管部门依法进行查处。

第二十七条 在乡镇、村庄规划区内未依法取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的，由乡镇人民政府按照《云南省违法建筑处置规定》依法进行处置。

第二十八条 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，依法追究刑事责任。

第二十九条 国家工作人员在宅基地监督管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予行政处分；构成犯罪的，

依法追究刑事责任。

第六章 附则

第三十条 本办法自 2018 年 7 月 1 日起施行。2009 年 4 月 1 日原江川县人民政府发布、2016 年 12 月 27 日玉溪市江川区人民政府公布继续有效的《江川县农村宅基地审批管理办法（暂行）》同时废止。