

# 宁波市镇海区人民政府文件

镇政发〔2022〕38号

---

## 宁波市镇海区人民政府 关于印发宁波市镇海区农村宅基地 管理办法的通知

各镇人民政府、街道办事处，区政府各部门、各直属单位：

《宁波市镇海区农村宅基地管理办法》已经区政府常务会议审议通过，现予印发，请认真贯彻执行。

宁波市镇海区人民政府

2022年10月26日

# 宁波市镇海区农村宅基地管理办法

**第一条** 为切实加强和规范农村宅基地管理,保障农村村民宅基地权益,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》和中央、省市有关农村宅基地管理规定,结合镇海区实际,制定本办法。

**第二条** 镇海区行政区域内的农村宅基地用地建房审批、监督管理和改革,适用本办法。

**第三条** 本办法所称农村宅基地是指具有农村集体经济组织成员资格的人员(以下简称农村村民)以户为单位依法审批,用于建造住宅及其附属用房的集体建设用地。

本办法所称户是指按照规定符合宅基地申请条件的人员组成的家庭。

**第四条** 农村宅基地属于农民集体所有,村民只有资格权和使用权,不得自行转让、买卖。

**第五条** 区农业农村局负责农村宅基地的改革、管理和村集体经济组织成员资格认定指导等工作。

区自然资源规划分局负责农村宅基地用地保障、建房规划许可和确权登记等工作。

区建设交通局负责审核房改和住房保障政策(指房改房、集资房、经济适用房、限价房、解困房及一次性住房补贴,下同)享受情况。

镇人民政府(街道办事处)负责农村宅基地的审核批准与批

后监管等有关工作。

**第六条** 实施旧村改造、土地整理等活动需要调整宅基地的，原宅基地使用人应当服从。

禁止城镇居民购买农村宅基地。

**第七条** 农村宅基地审批遵循“一户一宅、面积法定”的原则。农村村民一户只能拥有一处宅基地。

**第八条** 农村村民使用宅基地，应当符合国土空间总体规划、村庄规划、郊野单元规划（以下统称规划）和用途管制要求，应当与旧村改造、土地整理相结合，尽量利用原有宅基地、村内空闲地和非耕地，不得占用永久基本农田，严格控制占用耕地建造住宅，确需占用耕地的，依法办理农用地转用审批手续。涉及占用林地的，应当依法办理占用林地审批手续。

**第九条** 农村宅基地管理中对上级政策不明确的特殊人员能否享受农村宅基地、住宅庭院用地等事宜遵循村民自治原则，由村民代表大会讨论后，报镇人民政府（街道办事处）审批，庭院用地不得占用非建设用地。

**第十条** 农村村民建住宅实施年度计划管理。各镇人民政府（街道办事处）每年年初应以行政村为单位，制定农村宅基地年度计划，明确村民名单、规划选址、用地规模、时序安排及保障措施，报区农业农村局备案，涉及到新增建设用地的，由自然资源规划部门审核并予以用地保障。

**第十一条** 依法实施农村宅基地所有权、资格权、使用权分置改革，鼓励进城落户的农村村民依法自愿有偿退出宅基地。农

村闲置的宅基地在符合规划、用途管制和尊重农村村民意愿的前提下，经依法办理相关手续后，可以用于发展休闲农业、乡村旅游、电子商务等新产业、新业态。

**第十二条** 农村宅基地申请对象为户籍在本村的农村村民。

有下列情形之一的，农村村民的宅基地申请不予批准：

（一）村庄已列入城市建设规划控制范围或征地拆迁范围的；

（二）除实施国土空间规划进行村庄、集镇改造外，宅基地面积已达到规定标准 90%，再申请新宅基地的；

（三）自行出卖、赠与住宅后，再申请宅基地的；

（四）以所有家庭成员作为一户申请批准宅基地后，不具备分户条件而以分户为由申请宅基地的；

（五）有违法建房未依法处理结案的；

（六）法律、法规规定的不符合申请宅基地条件的其他情形。

**第十三条** 农村宅基地审批以户为单位申请，计入户内的必须为农村宅基地可享受人员，夫妻自然合户。

**第十四条** 农村宅基地面积按住宅及其附属用房等建筑物及附属设施的垂直投影占地面积计算。

宅基地面积标准，根据使用土地性质进行控制。使用耕地的，最高不得超过一百二十五平方米；使用其他土地的，最高不得超过一百四十平方米。

**第十五条** 农村村民另有以宅基地审批形式取得的国有建设用地的，在确定宅基地面积时，应合并计算。

**第十六条** 回乡定居的华侨、台湾和港澳同胞、外籍华人的建房用地，由区侨务办出具核实后，按照本办法规定审批宅基地。

**第十七条** 引导和鼓励村民住宅向集中建设区、村民集聚点集聚，限制分散建房，鼓励因地制宜建设多层、多户联排，严格控制单家独院。

**第十八条** 村民建房应符合《宁波市城乡规划建设技术规定》的间距要求，达不到规定要求的应取得相邻权利人的同意后，报镇人民政府（街道办事处）核准。

**第十九条** 实行农村宅基地用地建房联审联办，一次申请、一次受理、一次审批，申请人可以委托村委会（集体经济组织）全程代理。

宅基地审批中涉及农村村民住宅用地审核（含资格审核）、乡村建设规划许可、建设工程规划许可（涉及城镇建设用地范围）、确定农房设计方案、建设工程施工许可、确定房屋四址（放样）、农房竣工验收等程序按照《浙江省农业农村厅浙江省自然资源厅浙江省住房和城乡建设厅关于印发农民建房“一件事”办事指南（2020年修订版）的通知》执行。

**第二十条** 区、镇、村三级依法组织开展农村宅基地用地建房动态巡查，及时发现和处置涉及农村宅基地用地建房的各类违法违规行为。

村委会（集体经济组织）要加强农村宅基地用地建房动态巡查，关注宅基地批准后的建房动向，配合镇人民政府（街道办事处）全面落实到场监管要求。

**第二十一条** 通过验收的农户携带有关资料向区不动产登记中心申请办理不动产登记。

**第二十二条** 农村村民已建合法住宅，需要重建、改建、扩建的，应当按照本办法规定重新申请。

**第二十三条** 拆旧建新的建房户，必须先妥善处置旧房，注销产权证后再申请宅基地。旧房拆除没有安全隐患的，予以拆除；旧房拆除存在安全隐患或可能影响邻居房屋安全的，可通过宅基地余缺调剂、村经济合作社收回或收购等方式处置，但宅基地审批前原有产权证必须注销或变更。

**第二十四条** 违反本办法规定的行为，有关建设、规划、土地管理法律、法规已有法律责任规定的，从其规定。

**第二十五条** 工作人员在宅基地审批过程中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，按照干部管理权限依法依规给予党纪、政纪处分；构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

**第二十六条** 本办法自 2022 年 12 月 1 日起施行，此前制定实施的《关于印发宁波市镇海区农村宅基地管理办法的通知》（镇政发〔2004〕66 号）、《修改关于宁波市镇海区农村宅基地管理办法的补充意见的通知》（镇政发〔2008〕17 号）、《关于进一步加强农村宅基地管理的意见》（镇政发〔2014〕28 号）、《关于调整宅基地可享受人员认定标准的通知》（镇政发〔2016〕46 号）同时废止。