

天津市农村宅基地管理办法

(征求意见稿)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 宅基地布局与用地需求
- 第三章 用地申请与审批
- 第四章 宅基地使用
- 第五章 宅基地流转与退出
- 第六章 监督管理
- 第七章 附则

第一章 总 则

第一条【制定目的和依据】 为规范我市农村宅基地管理，推动相关工作有力、有效、有序开展，保护农村村民合法权益，促进宅基地节约集约、合理利用，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》《中央农村工作领导小组办公室 农业农村部关于进一步加强农村宅基地管理的通知》（中农发〔2019〕11号）《农业农村部 自然资源部关于规范农村宅基地审批管理的通知》（农经发〔2019〕6号）《自然资源部 农业农村部关于保障农村村民住宅建设合理用地的通知》（自然资发〔2020〕128号）和《天津市土地管理条例》等有关法律法规政策文件，结合本市实际，制定本办法。

第二条【适用范围】 本办法适用于农村宅基地的布局、用地需求、申请、审批、使用、流转、退出和监督管理等。

第三条【宅基地概念】 本办法所称宅基地是指农村村民用于建造住宅及其附属设施的农村集体建设用地，包括住宅、附属用房和庭院等用地。

第四条【总体要求】 建立健全“部市指导、各区主导、乡镇主责、村级主体”的农村宅基地管理机制。农村宅基地管理坚持政府依法行政、集体民主管理，主体明确、权责清晰，机制健全、程序规范，监管严格，坚持土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损的三条底线。

第五条【责任分工】 市农业农村部门负责全市农村宅基地管理有关工作。指导各涉农区宅基地合理布局，明确宅基地用地标准。建立健全宅基地申请审批、使用、流转、退出、收回、违法用地查处等管理制度。指导闲置宅基地和闲置住宅利用等工作。组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查，及时将农民建房新增建设用地需求通报同级自然资源部门；参与编制国土空间规划和村庄规划。指导各涉农区健全农村宅基地管理体系，规范开展宅基地监管，查处宅基地违法违规行为。

市级各相关职能部门依据职责做好有关工作。

各涉农区人民政府负责强化组织领导，切实加强基层农村经营管理体系建设，确保区、乡镇两级农村宅基地管理属地责任的落实。

各涉农区人民政府农业农村等部门按照职责分工，分别负责宅基地有关工作。

各乡镇人民政府负责审核批准农村村民住宅用地，加强对农村宅基地申请、审批、使用的全程监管，开展农村宅基地动态巡查，及时发现和处置涉及宅基地的各类违法行为，指导村级组织完善宅基地民主管理程序。

第六条【村级管理】农村宅基地属于村集体经济组织成员集体所有，村集体经济组织是农村宅基地所有权的主体代表，代表集体行使所有权。

鼓励和引导村集体经济组织、村民委员会通过村规民约等方式，加强农村村民对宅基地的自我管理。设立村级宅基地协管员。

第七条【宅基地分配原则】 农村宅基地分配给农村村民时，应依据经合法批准的村庄规划，按照集体决策、成员取得、一户一宅、面积限定、节约集约、从严分配的原则，合理分配宅基地。

第八条【基础工作】 各涉农区农业农村部门根据国家农业农村经济社会统计规定，建立健全农村宅基地统计调查制度，定期组织开展宅基地统计调查。建立健全农村宅基地数据库，积极协助建设市级农村宅基地管理信息平台，提高宅基地管理信息化水平。建立健全与相关部门的资源信息共享机制。

第二章 宅基地布局与用地需求

第九条【宅基地布局】 宅基地应当根据乡镇国土空间总体规划和村庄规划统筹安排、合理布局，充分体现节约集约、因地制宜的原则。

第十条【用地要求】 宅基地用地应当符合乡镇国土空间规划、村庄规划，优先利用原有宅基地、村内空闲地和未利用地，尽量不占或少占耕地，不得占用永久基本农田。

第十一条【用地需求报送】 各涉农区农业农村部门应定期组织乡镇人民政府开展农村村民住宅用地需求统计调查，在综合考虑农村村民住宅建设节奏基础上，向同级规划资源部门提出农村村民住宅用地年度新增建设用地需求。

各涉农区规划资源部门会同农业农村部门，以本级国土空间规划安排为基本依据，在调查统计基础上，综合考虑年度新增建设用地规模等因素，提出农村村民住宅建设用地计划指标需求，以区人民政府名义报送市规划资源部门、市农业农村部门。

市规划资源部门会同市农业农村部门，根据各涉农区农村村民住宅建设用地计划指标建议，以各区为单位，提出需要保障的农村村民住宅建设用地计划指标需求，经市人民政府审核后报自然资源部。

第十二条【指标落实】 各涉农区农业农村部门根据规划资源部门宅基地用地计划、农用地转用审批情况，指导乡镇人民政府按户审批宅基地。

市农业农村部门指导监督宅基地用地指标规范使用。

第三章 用地申请与审批

第十三条【一户一宅和面积标准】 农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地面积不得高于下列标准：

（一）人均耕地面积不足六百六十七平方米的村庄，每户宅基地面积不得超过一百六十七平方米。

（二）人均耕地面积在六百六十七平方米以上的村庄，每户宅基地面积不得超过二百平方米。

第十四条【多种形式户有所居】 人均土地少、不能保障一户一宅的区，区人民政府在充分尊重农村村民意愿的基

基础上，可以统一规划建设村民住宅，按照区人民政府规定的标准保障农村村民实现户有所居。

城镇开发边界范围内的村庄，原则上不再进行单宗分散的宅基地分配，鼓励采用多种形式在规划的集中建设区域内建设农村村民新居。

在城镇稳定就业并纳入城镇职工社会保障体系的农村村民，已经通过纳入城镇居民住房保障体系实现户有所居的，不再为其分配宅基地。

第十五条【申请主体】 农村村民建设住宅需要使用宅基地的，以户为单位提出宅基地申请，代表农户提出宅基地申请的农村村民应具有村集体经济组织成员资格，成员资格的认定按照国家和我市相关规定执行。按照移民搬迁、异地扶贫安置等国家有关政策规定，可以在安置地依法申请宅基地建造住宅的除外。

农村夫妻双方属于不同的村集体经济组织成员的，应按照农村妇女嫁入、男子入赘等风俗习惯，向实际生活居住地的村集体经济组织申请宅基地，但不得违反一户一宅规定在两个村集体经济组织同时申请宅基地。

第十六条【申请条件】 农村村民申请宅基地需符合下列条件之一：

(一) 确实需要分户建房，且原宅基地面积分户后低于一户宅基地标准的；

(二) 因自然灾害或者实施村镇规划需要搬迁的；

(三) 经区或市人民政府批准回原籍落户，没有住宅需要新建住宅的；

(四) 原有宅基地被依法征收的；

(五) 法律、法规和我市规定的其他情形。

第十七条【分户】 农户家庭有两名及以上子女需要分户的，原则上应有一名子（女）与父母共用一处宅基地。确有特殊原因无法共用一处宅基地的，经农村集体经济组织成员大会审议通过后，可以申请宅基地。

各区可以结合实际，合理确定分户申请宅基地的条件，做好与户籍管理的衔接，但不得设立互为前置的申请条件。

第十八条【优先保障用地】 具有下列情形之一的，应优先保障宅基地用地需求：

(一) 宅基地因自然灾害等原因损毁，需要重新选址建设的；

(二) 现有住宅不符合乡镇国土空间规划、村庄规划，经区人民政府确认需要搬迁重建的；

(三) 因避让地质灾害、生态保护、扶贫等原因需要搬迁的；

(四) 法律、法规和我市规定的其他情形。

第十九条【审批程序及有关要求】 农村宅基地的审批，包括村级申请与审查，乡镇人民政府受理、组织审核和“三到场”、批准、公布审批结果、备案等，以及后续确权登记颁证有关要求，按照我市农业农村部门、规划资源部门关于农村宅基地用地、建房（规划许可）的有关规定执行。

第二十条【宅基地不予批准情形】

宅基地申请具有下列情形之一的，不予批准：

- （一）不符合乡镇国土空间规划、村庄规划；
- （二）涉及占用农用地或未利用地，未依法办理农用地或未利用地转用审批手续；
- （三）农村村民出卖、出租、赠与住宅，或者以其它形式流转宅基地使用权；
- （四）原有宅基地及住宅被征收，已依法进行补偿安置；
- （五）拟用地块权属有争议；
- （六）法律、法规规定不予批准的其他情形。

第二十一条【简化程序】 农村村民利用已有宅基地进行住宅翻建、改建和扩建的，各区可以探索简化申请审批程序。

第二十二条【信息公开】 宅基地申请审批程序应公开透明、规范高效。

各涉农区农业农村部门负责牵头制定宅基地申请审批办事指南，并通过多种方式公开。办事指南应包括申请审批条件、办理流程、办理时限和所需材料等内容。指导督促乡镇人民政府在办理场所公示宅基地申请审批办理有关事项，主动公开宅基地审批情况，接受社会监督。

第二十三条【便民机制】 乡镇人民政府要因地制宜探索建立一个窗口对外受理、多部门内部联动运行的宅基地用地建房联审联办制度，方便农村村民办理宅基地申请审批事项。

第四章 宅基地使用

第二十四条【宅基地权益】 农村村民可以依法在宅基地上建造住宅及其附属设施，进行绿化，发展庭院经济，以及从事其他便利生产生活的活动，但不得违反有关法律政策规定，不得损害国家、集体和其他村民利益。

第二十五条【有偿使用】 对符合宅基地申请条件的农村村民，在规定面积标准内，宅基地实行无偿分配。对历史形成的“一户多宅”和超标准宅基地，非本集体经济组织成员通过继承房屋或其他合法方式占用的宅基地，农村集体经济组织可以在民主协商基础上，实行有偿使用。

宅基地有偿使用应充分尊重农村村民意愿，由农村集体经济组织主导进行，不得以行政命令方式强制开展有偿使用。有偿使用收费标准、费用收取方式等应经农村集体经济组织成员大会表决通过。

宅基地有偿使用费纳入农村集体资产统一管理，收取、使用情况纳入农村集体经济组织财务公开内容，接受农村集体经济组织成员监督，严禁私自截留、侵占、挪用。

第二十六条【盘活闲置宅基地和闲置住宅】

鼓励村集体经济组织及其成员采取自营、出租、入股、合作等多种方式盘活利用闲置宅基地和闲置住宅，但不得改变宅基地集体所有权性质，不得损害农村村民的宅基地和住宅合法权益。

村集体经济组织是农村宅基地所有权的主体代表，在农

村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用过程中承担组织和引导作用。

农村闲置的宅基地在符合国土空间规划、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，可以用于发展乡村民宿、乡村旅游等乡村产业。

利用闲置宅基地及住宅开展经营性活动的，应当符合环保、消防、安全、卫生等有关法律政策要求，并经过本集体经济组织同意。

第二十七条【权益保护】 依法取得的宅基地和宅基地上的农村村民住宅及其附属设施受法律保护。

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

第二十八条【纠纷处理】 农村村民之间、农村村民与村集体之间等产生的宅基地使用权权属纠纷，由当事人协商解决；协商不成的，按照《天津市土地管理条例》规定处理。

因宅基地使用产生的侵权纠纷、合同纠纷等民事纠纷，由当事人协商解决；协商不成的，可以通过调解、诉讼等方式解决。

第五章 流转与退出

第二十九条【流转方式】 宅基地使用权可以通过出租、转让、赠与、互换等方式流转。

第三十条【出租】 宅基地及其上住宅出租的，出租人

和承租人应依法订立租赁合同，明确双方权利义务，约定租赁期限、用途、租金及支付方式等内容。

租赁合同期限不得超过二十年。超过二十年的，超过部分无效。合同到期后，双方可以另行约定。

出租人应将宅基地及其上住宅出租情况及时向所在的村集体经济组织备案。宅基地及其上住宅出租后用于开展经营性活动的，应符合本办法第二十六条规定。

第三十一条【宅基地转让、赠与】 经本集体经济组织同意并报乡镇人民政府审核，农村村民可以在本集体经济组织内部转让、赠与其依法取得的宅基地使用权，但受让人或受赠与人应当符合宅基地申请条件。

宅基地使用权转让或赠与的，附着于该宅基地的住宅及其附属设施需一并转让或赠与。

转让合同生效后，双方当事人应及时申请办理宅基地使用权及其上住宅所有权的转移登记。

第三十二条【宅基地互换】 经本集体经济组织同意并报乡镇人民政府审核农村村民在本集体经济组织内部可以互换依法取得的宅基地和住宅。

宅基地使用权互换的，附着于该宅基地的住宅及其附属设施需一并互换。

住宅及其附属设施互换的，其所占用的宅基地使用权需一并互换。

互换合同生效后，双方当事人应及时申请办理宅基地使用权及其上住宅所有权的转移登记。

第三十三条【禁止非法买卖宅基地】 禁止非法买卖或者变相买卖宅基地，禁止借流转之名违法违规圈占、买卖宅基地。

禁止城镇居民到农村购买宅基地，禁止为城镇居民在农村购买和违法建造的住宅发放不动产权证书，禁止下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会所。

第三十四条【宅基地退出】 依法保障进城落户农村村民的宅基地使用权，允许其依法自愿有偿退出宅基地。

充分发挥天津市农村产权流转交易市场服务功能，建立健全宅基地使用权市场化退出机制。

退出的宅基地应当优先用于保障本集体经济组织成员的宅基地需求。

第三十五条【宅基地收回】 对于下列情形，村集体经济组织收回原宅基地，报乡镇人民政府备案，并及时办理注销登记手续：

（一）农村村民经批准易地新建住宅或集中上楼居住的；

（二）农户消亡且宅基地上住宅无人继承的；

（三）被继承的农村住宅坍塌、拆除或者被鉴定为 D 级危房无法正常使用的；

（四）宅基地批准后两年内未开展建设的，因特殊情况经乡镇人民政府同意延期建设的除外；

（五）农户非一户一宅且住宅坍塌、拆除两年以上未重建的；）

(六) 法律、法规和我市规定的其他情形。

第六章 监督管理

第三十六条【日常监管】 乡镇人民政府应当建立农村宅基地申请、审批、使用的全程监管制度，落实宅基地申请审查到场、批准后丈量批放到场、住宅建成后核查到场等“三到场”要求；建立农村村民非法占用土地建住宅早发现快处置机制，开展农村宅基地动态巡查，及时发现和依法处置涉及宅基地的违法违规行为。

第三十七条【非法占用宅基地】 乡镇人民政府根据市人民政府赋权决定，行使农村村民非法占用土地建住宅行政执法权，依法查处违反农村宅基地管理法律法规的行为。

各涉农区农业农村主管部门应当加强对乡镇人民政府农村宅基地管理工作的指导和执法工作的监督。

第三十八条【行政复议和诉讼】 当事人对宅基地审批管理过程中有关具体行政行为不服的，可以依法申请行政复议，或者依法向人民法院提起诉讼。

第三十九条【行政管理人员责任】 农业农村、规划资源等部门和乡镇人民政府的工作人员在宅基地管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

违反国家和本市有关规定，侵犯农村村民依法取得的宅基地权益的，责令限期改正，对有关责任单位通报批评、给予警告；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分。

第七章 附 则

第四十条【贯彻实施要求】 各涉农区人民政府农业农村部门可以根据宅基地管理工作需要，结合本地区实际情况，会同其他有关部门制定具体实施细则。

有村集体经济组织管理职能的街道，可以参照乡镇人民政府属地职责履行农村宅基地管理相应职责。

第四十一条【冲突处理】 本办法未提及的有关事项，参照相关规定执行。

本办法部分条款如与国家后续印发的相关法律法规政策文件有冲突，以国家新印发的规定为准。

第四十二条【生效日期】 本办法自 2022 年 XX 月 XX 日起施行，有效期 5 年。