

# 云南滇中新区直管区农村宅基地建房管理 实施细则（试行）

（听证稿）

## 第一章 总 则

**第一条** 为进一步规范农村宅基地管理，促进宅基地节约集约、合理有序利用，严格保护耕地，尤其是永久基本农田，保障农村村民宅基地资格权和使用权，切实维护农村村民建房合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国村民委员会组织法》《中华人民共和国农村集体经济组织法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《云南省土地管理条例》《云南省人民政府办公厅关于全面加强农村宅基地建房管理的通知》（云政办函〔2022〕51号）和《昆明市农村村民住宅建设管理办法》（昆明市人民政府令160号）等有关规定，结合新区直管区实际，制定本实施细则。

**第二条** 在大板桥、长水、小哨街道办事处行政区域内集体土地上新建、重建、改建、扩建农村村民住宅及其监督管理，适用本实施细则。

**第三条** 本实施细则所称农村宅基地（以下简称为“宅基地”）建房，是指农村集体经济组织成员按照“农户提交申请、农村集体经济组织审查公示、街道审核审批、新区部门备案”的程序，在集体土地上进行新建、重建、改建、扩建农村村民住宅（包括

住房、附属用房和庭院等) 等行为。

**第四条** 宅基地管理要坚持政府依法行政、村集体民主管理，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、农民利益不受损三条底线。

**第五条** 宅基地管理实行“集体所有，成员使用；一户一宅，限定面积；无偿取得，长期占有；规划管控，内部流转”的基本政策。依法取得的宅基地、宅基地上的住宅及其附属设施受法律保护。农村村民出卖、出租、赠予住宅后，再申请宅基地的，不予批准。村集体未完成宅基地和农房利用现状调查的不得申请新批宅基地。任何组织和个人不得以妇女未婚、结婚、离婚、丧偶、户无男性等为由，侵害妇女在农村集体经济组织中的宅基地相关权益。

**第六条** 宅基地建房遵循规划先行、先批后建、一户一宅、相对集中、拆旧建新、生态环保、风貌协调的原则。

宅基地建房应当尊重当地群众生产、生活习惯，注重乡村自然和历史文化遗产保护，体现地域特色，按照安全、经济、适用、美观的要求，注重建筑质量，完善配套设施，落实生态环保和节能要求。

## 第二章 用地保障与规划管控

**第七条** 新区自然资源局要严格执行土地利用年度计

划，预留建设用地指标保障村民合理建房需求。

街道办事处应对村民住宅建设计划及用地需求进行调查统计，按要求提出下一年度村民建房新增建设用地需求计划申请，同时按照上级有关规定，通过村庄规划合理确定宅基地规模和规划布局。

**第八条** 人均集体土地少，不能保障一户拥有一处宅基地的街道、村组，在充分尊重村民意愿的前提下，可以通过统建、联建或建造公寓式住宅等方式保障村民户有所居。

**第九条** 农村居民点布局和建设用地规模应当统筹考虑村民生产、生活需求，突出节约集约用地导向，兼顾改善村民居住环境和条件，因地制宜科学划定宅基地范围。

**第十条** 新区城市建设管理局应当组织编制、及时更新农村住宅设计通用图集，并免费向农村村民提供，组织住宅建设管理及农村建筑工匠培训等，引导农村村民有序开展村庄整治，保护和继承优秀传统文化，建设具有地方和民族特色的美丽乡村。

**第十一条** 农村宅基地建房应当符合村庄规划和国土空间用途管制要求，不得在规划确定的建设用地范围外选址建设。已编制村庄规划的，严格按照村庄规划选址建设。城镇开发边界内新增城镇建设用地原则上不得布局农村宅基地，不再核发乡村建设规划许可证；确有新增宅基地需求的，应在城镇开发边界外纳入村庄规划统筹考虑。

农村宅基地建房要优先利用村内闲置宅基地、空闲土地和未

利用地等，不占永久基本农田、生态保护红线；要充分考虑自然灾害防治要求，避让山洪、滑坡、泥石流、崩塌等自然灾害危险区，以及陡坡、冲沟、泛洪区等地质灾害易发地段。涉及切坡建房或现场勘验发现有地质灾害隐患的，要开展地质灾害危险性评估，并将评估结果作为农村宅基地建设审批的重要依据。对于统规统建的宅基地集中安置点必须做地质灾害危险性评估，并将评估结果作为农村宅基地建设审批的重要依据。

### 第三章 申请条件与标准

**第十二条** 宅基地申请以“户”为单位进行，农村村民一户只能拥有一处宅基地且原则上只能申请一次；“户”是指具有本村常住户口且取得农村集体经济组织成员资格，享受农村集体资产及收益分配，履行农村集体经济组织成员义务的农村集体经济组织成员家庭户。一般由户主、配偶、子女、父母等家庭成员组成。农村宅基地审批中“户”的认定规则：

（一）农村独生子女户，户主夫妻和独生子女、父母等家庭成员一并认定为一户；独生子女原则上和父母认定为一户；

（二）农村多子女户，户主夫妻和未成年子女认定为一户；子女成年且经济、生活独立的，户主夫妻原则上应与其中一位成年子女继续认定为一户，其他已建立婚姻关系的成年子女可以单独认定为一户；

（三）无子女、子女户口均已迁出且不在本户居住、独女外

嫁或独子上门入赘的，户主夫妻可以认定为一户；

（四）无直系亲属的单身可以认定为一户；

（五）丧偶（须出示已故配偶死亡证明）未再婚无子女的认定为一户；

（六）户主夫妻离婚并重新组建家庭的由农村集体经济组织按照“四议两公开”民主程序进行认定，并报街道办事处审核通过；

（七）其他法律法规认定的户。

**第十三条** 按第十二条规定认定为一户的农户申请在集体土地上新建、重建、改建、扩建农村村民住宅的条件：

（一）符合分户条件，现有宅基地无法满足分户居住需求或低于规定标准需申请新建、重建、改建、扩建的；

（二）因自然灾害、政策性搬迁、政府规划实施等原因，需要重新选址建设住宅的；

（三）夫妻双方属于不同农村集体经济组织成员的，且均未向所在农村集体经济组织申请宅基地的；

（四）法律法规和政策规定的其他情形。

**第十四条** 农户申请在集体土地上新建、重建、改建、扩建农村村民住宅的，组级集体经济组织在初审公示宅基地申请情况时，须一并公示农村宅基地审批“户”的认定情况。

**第十五条** 除第十三条规定的情况外，农户已拥有宅基地或原宅基地未退出的不可再申请，有下列情形之一的，申请宅基地

不予批准：

- （一）非本村集体经济组织成员申请宅基地；
- （二）宅基地面积已达规定标准，再申请新宅基地；
- （三）出卖、出租、赠予住宅后，再申请宅基地；
- （四）不具备分户条件而以分户为由申请宅基地；
- （五）拟用地建房不符合国土空间规划的；
- （六）已经拥有一处宅基地，不符合“一户一宅”要求的；
- （七）申请异址新建住宅但未签订原有宅基地退出协议的；
- （八）原有宅基地及住宅被征收，已依法进行补偿安置的；
- （九）选址影响沟、渠、公路（道路）、桥梁、涵洞等公共设施、公用设施，占用交通、能源、水利、电力、通讯等设施保护用地范围内的土地的；
- （十）拟用地位置存在地质灾害风险隐患的；
- （十一）拟用地存在权属争议未解决的；
- （十二）违法占用集体土地尚未依法处理到位或违法用地行为未自行改正的；
- （十三）分户前实际占用的宅基地面积已达到或超过本地2户面积标准的；
- （十四）夫妻离婚前实际占用的宅基地面积已达到宅基地用地限额标准的；
- （十五）夫妻一方为城镇居民，已享受国家相关住房优惠政策（含房改房、集资建房、经济适用房、两限房）的；

(十六) 农村五保户家庭已享受国家“保吃、保穿、保医、保住、保葬”优抚政策的；

(十七) 法律法规和政策规定的其他不予批准的情形。

**第十六条** 具有下列情形之一的，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) 现有住宅与国土空间规划管控不一致，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) 法律法规和省、市、新区规定的其他情形。

**第十七条** 农村村民一户只能拥有一处宅基地。农村村民宅基地面积按照以下标准执行：

(一) 城镇开发边界内，宅基地面积每户不得超过 100 平方米（独人户原则上不得超过 50 平方米）；

(二) 城镇开发边界外，宅基地面积每户不得超过 150 平方米（独人户原则上不得超过 60 平方米）。

农村村民已有宅基地又提出新的宅基地申请的，应当在提出申请的同时依法办理退还原宅基地的手续，并在新住宅建成后按照规定拆除原住宅，退还原宅基地，若逾期未退还，由村集体经济组织报经街道办事处批准，收回宅基地使用权；鼓励进城落户的农村村民依法自愿有偿退出宅基地。

**第十八条** 城镇开发边界以内地区的村庄不再单独编制村庄规划，纳入国土空间详细规划统一规划管理，对于经评估近期无

城市更新计划的区域，可在详细规划中原址保留，进行局部微改造，避免大拆大建。城镇开发边界以外地区的农村村民个人建房，住宅楼层不超过4层（含4层），建筑高度和层高不得超过规划批准的高度（即一层平层不超过3.6米，以上每层平层不超过3.3米，屋顶设计为坡屋面的，在原平顶基础上增高最多不得超过1.8米），总建筑面积不超过300平方米（按房屋垂直投影、各层面积计算确定）。

#### 第四章 建房选址

**第十九条** 禁止在下列区域内进行农村村民住房建设：

（一）不得占用生态公益林地、天然林林地和各类自然保护地，选址应尽量避免占用林地（或草原），确需占用林地（或草原）的，应当符合林地保护利用规划并取得使用林地（或草原）审核同意书；

（二）宝象河水库水源地一级保护区；

（三）历史文化核心保护范围；

（四）河道湖泊管理范围；

（五）法律法规规定的其他禁止住房建设区域。

**第二十条** 在公路沿线建设住房的，其房屋边缘与公路边沟外缘的间距为：国道不少于20米，省道不少于15米，县道不少于10米，乡道不少于5米。在高速公路沿线建设住房的，其房屋边缘与高速公路隔离栅栏的间距不少于30米。在铁路沿线两

侧建设住房的，其房屋边缘与最外侧轨道的中心线的距离不少于50米。

## 第五章 申请、审批与备案

**第二十一条** 农村宅基地建房包括新建、重建、改建和扩建（以下简称“宅基地建房”）申请与审批，统一按以下程序办理：

**（一）农户提交申请（相关申请材料见附件2）**

符合条件的农村村民申请宅基地建房的，以户为单位向所在农村集体经济组织提交《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》（附件2.2）《农村宅基地使用承诺书》（附件2.3）《农村宅基地用地建房相邻权利人意见书》（附件2.4）。农村宅基地审批及建房实行“带方案审批”制度，农户提交申请时应在承诺书中初步明确建设方案、测绘图、坐标系及界址点成果表。建设方案原则上应明确建房位置、四至、用地面积、建筑面积、层数、高度、外观风貌、施工图纸、化粪池接入管线布局等内容，详细建筑方案可选用有关部门提供的农房设计通用图集。

**（二）农村集体经济组织审查公示（相关审查材料见附件3）**

1.组级集体经济组织初审公示。组级集体经济组织接到宅基地建房申请材料后，对农户提交的材料是否真实有效、拟用地建房是否符合村庄规划等进行实地核查，出具本集体经济组织成员证明（附件3.1）和“一户一宅”证明（附件3.2）等材料，召开组级集体经济组织成员大会或成员代表大会审议表决，形成组级

集体经济组织成员（代表）会议纪要（附件 3.3），并将申请理由、拟建房位置、宅基地占地面积、房屋设计方案等相关信息张榜公示（附件 3.4），公示期限不低于 10 日。公示无异议或者异议不成立的，组级集体经济组织形成书面意见连同审核记录、申请人户籍证明材料、《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》、农房施工图、公示情况等相关材料，自公示结束 10 日内上报村级集体经济组织审查。公示期满有异议且异议成立的，自公示结束 10 日内书面告知申请人，并说明理由。

2. 村级集体经济组织审查上报。召开村级集体经济组织成员大会或成员代表大会对组级集体经济组织上报的材料进行研究审查，重点审议审查提交的材料是否齐全、是否真实有效、拟用地建房是否符合村庄规划、拟建房屋面积、层数、高度、风貌等是否符合要求、是否符合一户一宅、旧宅处置方式等。审议审查结果形成会议纪要（附件 3.3）。审查未通过的，自收到建房申请表 10 日内书面告知申请人，并说明理由，做好政策讲解和宣传引导。审查通过的，自收到建房申请表 10 日内报送街道办事处，由村级集体经济组织在《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》中签署意见，连同会议纪要等全套申请材料报送街道办事处，对于占用农用地的，应当附村级集体经济组织出具的拟占用农用地的情况说明（附件 3.5）。街道办事处批准宅基地申请后，村级集体经济组织及时公布审批结果（附件 3.6）。

**第二十二条** 街道办事处成立宅基地审批和农房建设联审联

管办公室（以下简称街道联审联管办公室），具体负责本街道辖区范围内农村宅基地建房申请的联审、联批工作。街道联审联管办公室收到村级集体经济组织提交的申请材料后，应及时组织相关机构工作人员采取实地踏勘审查，根据审查情况填写《农村宅基地建房申请审核到场记录表》（附件 4.1），审查通过后由街道各相关机构在《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》（附件 4.2）中签署审批意见。

（一）通过联审且不涉及农用地转用的，街道办事处自收到建房申请表 20 个工作日内核发《农村宅基地批准书》（附件 4.3）和《乡村建设规划许可证》（附件 4.4），并通知村级集体经济组织在本村范围内公告。

（二）涉及农用地转用的建房申请，街道办事处自收到建房申请表 15 个工作日内，将农村宅基地建房农用地转用申请报属地官渡区人民政府审批，并抄送新区自然资源规划局。官渡区人民政府收到农村宅基地建房农用地转用申请 15 个工作日内完成审批并通知街道办事处。取得农村宅基地建房农用地转用审批手续的，街道办事处 5 个工作日内核发《农村宅基地批准书》（附件 4.3）和《乡村建设规划许可证》（附件 4.4），并通知村级集体经济组织在本村范围内公示；未取得农村宅基地建房农用地转用审批手续的，街道办事处在 5 个工作日内书面告知申请人（附件 6），并说明理由。

未通过联审的，街道办事处自收到农户建房申请材料 15 个

工作日内，书面告知申请人，并说明理由，农村集体经济组织应配合做好政策解释和沟通工作。

**第二十三条** 统一建房的，由村级集体经济组织持以下材料，向街道办事处提出建设用地和规划许可的申请：

（一）建设用地申请书（含项目选址、用地和居住人口规模、资金来源、原宅基地整理复垦计划等情况）；

（二）农村集体经济组织成员大会或成员代表大会关于实施统一住宅建设项目的决定；

（三）农村村民符合住宅建设条件且同意参加统一住宅建设的有关材料；

（四）具有相关资质设计单位提供的，符合法律法规和有关专业规范要求的建设项目设计方案。

经审核符合规定的，依法办理乡村建设规划许可证和用地审批手续。

在取得建设用地批准文件和规划许可等材料后，按照相关规定到新区城市建设管理局办理施工许可。

**第二十四条** 街道办事处批准宅基地申请后，村级集体经济组织应在本集体范围内及时公布审批结果。符合审批条件、资料齐全的，街道联审联管办公室根据相关机构联审结果，从受理申请之日起不超过 45 个工作日内（补件时限不计算在内）完成审批并核发《农村宅基地批准书》（附件 4.3）和《乡村建设规划许可证》（附件 4.4）。因申请人自身原因造成材料不齐全的，

书面通知村级集体经济组织,由申请人限期补正,逾期不补齐的,视为撤回申请。街道办事处于每月 5 日前,将上月审批情况抄报新区自然资源局、城市建设管理局、社会事务管理局备案。街道办事处要建立宅基地用地建房审批管理台账,审批材料保管及查阅等按档案管理有关规定执行。

## 第六章 施工过程管理

**第二十五条** 经批准建设住宅的农村村民,应当在开工前向街道联审联管办公室申请划定宅基地范围。街道联审联管办公室应当在接到申请之日起 5 个工作日内,及时组织相关机构工作人员到现场进行开工查验,实地丈量批放宅基地,确定建房位置、四至、界址拐点坐标,填写《丈量批放到场记录表》(附件 5.1)。街道联审联管办公室应当在现场设置建房公示牌(附件 5.2),将建房户主信息、建筑工匠信息、批准用地面积、建房层数、建筑高度、建设面积和位置图、设计图、监督举报电话等内容予以公示。

街道联审联管办公室要组织相关机构加强农村村民住宅建设施工过程中的现场巡查监管和农房质量安全技术指导,检查农户建房是否按照批准的宅基地面积、规划许可明确的要求以及设计图纸施工,并对建筑质量、施工安全等进行检查。对检查过程中发现的违法违规占地建房行为,及时制止并移交新区有关执法部门处置。

**第二十六条** 农村村民住宅建设完工后，农村村民向街道办事处提出农村宅基地和建房（规划许可）验收申请，由街道联席会议办公室组织相关机构工作人员开展验收，村组集体经济组织应当会同属地街道办事处共同进行验收，实地检查农户是否按照批准面积、位置、四至等要求使用宅基地是否按质量安全要求和风貌建设住房。在街道各相关机构验收意见的基础上，由街道办事处签署验收意见，不符合验收要求的，街道办事处要指导督促村民进行整改，直至符合验收要求。符合验收要求的，街道办事处自收到验收申请 15 个工作日内出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》（附件 5.3）。

农村村民住宅通过验收的，可以持不动产登记申请书、申请人身份证明、土地权属来源材料、房屋符合规划或建设的相关材料、不动产权籍调查表、宗地图、房产分户图、宗地界址点坐标等有关不动产界址、面积等材料向不动产登记部门申请办理不动产登记。

## 第七章 建设技术要求

**第二十七条** 农户建房，应当严格按照批准的宅基地位置、面积、层数和高度进行建设，并严格遵循质量标准、风貌管控要求进行施工，严格落实按图施工，不得擅自变更或扩大建设。

**第二十八条** 新建三层及以上宅基地住房（包括分期建设的住房），必须依法依规经过专业设计和专业施工，严格执行房屋

质量安全强制性标准。

**第二十九条** 农村村民住宅建设应当按照规定选择取得相应施工资质证书或者执业资格证书的单位、个人（以下统称建设承揽人）施工。可选择施工单位、国家注册专业人员及其组织的施工队伍或者经培训合格的建筑工匠。农村村民应当与建设承揽人签订建房协议，约定质量和安全责任。农村村民住宅建设应当使用合格的建筑材料，鼓励使用绿色建筑材料和符合所在地乡村风貌要求的建筑材料。农村村民住宅建设应当按规定配建符合标准的卫生设施。有条件的应当实现雨污分流，将生活污水排入截污管道，进行集中处理。

**第三十条** 建设承揽人应当遵守有关法律法规，严格按照建设规划许可、设计文件（图集）、施工技术规范施工，落实抗震设防措施和安全施工措施，对所承担的宅基地住房建设施工作业安全与工程质量负责。任何单位和个人不得擅自修改设计文件（图集）、偷工减料。对施工过程中发现设计文件（图集）有差错或需变更的，应当及时提出修改意见，报施工图设计单位或图集制定单位确认。设计文件的修改内容应报属地街道办事处审核后方可实施。

街道办事处应当明确农村村民住宅建设质量安全专管人员，对建设活动的质量、安全进行全过程指导和监管，也可以依法委托符合条件的工程质量安全技术服务机构进行质量、安全全过程技术服务。相关技术服务费用由街道办事处统筹保障。

## 第八章 使用管理

**第三十一条** 经批准使用的宅基地，农户应当在二年内开工建设，因故需延期建盖的，可在《农村宅基地批准书》到期前30日内向街道办事处提出延期申请一次，延期不得超过二年。

**第三十二条** 竣工验收后，农户需在一年内持不动产登记相关材料向不动产登记机构申请办理房地一体的不动产登记。宅基地及住宅办理不动产登记手续所产生的费用按相关规定执行。

**第三十三条** 有下列情形之一的，由村集体无偿收回宅基地使用权：

- （一）农户易址迁建后的旧址宅基地；
- （二）自批准宅基地之日起满二年（或超过批准延期期限）未开工建设的；
- （三）骗取批准或非法转让宅基地的；
- （四）不按批准用途使用宅基地的，国家法律法规或政策另有规定的除外；
- （五）已无人使用且无合法继承人的；
- （六）法律法规规定应收回宅基地使用权的其他情形。

**第三十四条** 农户易址迁建后，旧址宅基地应当无偿退还村集体。旧址住宅按《农村宅基地使用承诺书》（附件2.3）规定限期自行拆除，集体迁建的按有关规定处置。

**第三十五条** 村民合法拥有的农村住宅和继承人合法继承的

农村住宅，可以在村集体内部依法依规转让给符合宅基地申请条件的成员。街道、村组应制定转让管理章程，规范转让行为。

**第三十六条** 城镇居民、工商资本等租赁农房居住或开展经营的，要严格遵守《中华人民共和国民法典》的规定，租赁合同的期限不得超过二十年。合同到期后，双方可以另行约定。街道、村组应根据村庄建设规划制定农房出租管理章程，规范租赁行为。

**第三十七条** 宅基地使用权、住宅产权因继承、转让、赠予、建新退旧、有偿退出或无偿收回等发生变更的，农户应及时向不动产登记机构申请办理变更登记或注销登记。

**第三十八条** 鼓励村集体及其成员盘活利用闲置宅基地和闲置住宅，在符合国土空间规划、用途管制、产业发展和尊重村民意愿的前提下，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。

**第三十九条** 宅基地使用管理严禁出现下列行为：

（一）严禁城镇居民到农村购买宅基地和住房，严禁为城镇居民在农村违法建造和购买的住房确权发证；

（二）不得以所谓的“特殊资格权”、村民决议等变相给回乡退休干部等非农村集体经济组织成员分配宅基地建房；

（三）农村村民应严格按照批准的面积和规划许可建设住宅，不得超面积占地，不得超规模建房；

（四）严禁各类主体打着盘活利用等名义，下乡利用农村宅

基地建设别墅大院、私家庄园和私人会馆；

（五）严禁借流转之名违法违规买卖宅基地，严禁“明租实买”等行为。城镇居民、社会资本等租赁农户住房居住或开展经营的，租赁期限不得超过二十年；

（六）城乡居民合作建房必须依法申请、依规建设，不得改变宅基地住宅用地性质，不得搞房地产开发。宅基地使用权和房屋所有权属于农户，合作建房人以租赁方式取得相应农户住房的使用权，期限不得超过二十年；

（七）严禁强占多占、非法出售等恶意占地建房行为；

（八）不得以各种名义违背农民意愿强制退出宅基地和强迫农民“上楼”；

（九）不得违法收回农户合法取得的宅基地；

（十）不得以退出宅基地作为农民进城落户的条件。

## 第九章 法律责任

**第四十条** 街道办事处应建立健全宅基地监督管理制度，切实加强建房动态巡查，及时发现和处置涉及宅基地使用和建房规划的各类违法违规行为。

**第四十一条** 街道办事处、农村集体经济组织负责对辖区宅基地违法违规行为实施监督管理；新区相关部门对宅基地管理负有共同监管责任。对发现的违法行为不制止、不报告、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，根据其情节给予行政处分；构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

**第四十二条** 农村违法建筑的处置,由新区社会事务管理局、自然资源规划局、城市建设管理局等部门根据职能职责,按照《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《云南省违法建筑处置规定》等法律法规的规定依法处理。其中,在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,由街道办事处根据相关法律法规履行工作职责。

新区自然资源规划局、城市建设管理局、社会事务管理局等部门,按照职能职责对街道办事处法定职权范围内的行政处罚和行政检查工作进行指导、监督、协助。

**第四十三条** 任何单位和个人均有权对宅基地申请、审批和使用中的违法行为进行投诉或举报。新区相关职能部门与街道办事处收到投诉或举报后,应当及时进行调解或处理。

**第四十四条** 宅基地有关的矛盾纠纷,按照《中华人民共和国土地管理法》第十四条和《云南省矛盾纠纷多元化解条例》等法规规定及时、妥善处置。

## 第十章 附 则

**第四十五条** 本细则与国家法律法规相冲突的,以国家法律法规为准,国家、省、市出台新规定的,从其规定。

**第四十六条** 本细则由云南滇中新区管理委员会负责解释。对历史形成的宅基地问题及城镇开发边界内特定区域的村民建

房，按照国家、省、市有关规定处理，本细则未尽事宜，由云南滇中新区管理委员会另行研究明确。

**第四十七条** 本细则自 2026 年 X 月 X 日起实施，试行两年。

## 附件 1

# 新区直管区农村宅基地建房管理职责分工

1.新区社会事务管理局：负责新区直管区农村宅基地改革和管理工作，建立健全宅基地审批、使用、流转、违法用地查处等管理制度，完善宅基地用地标准，指导宅基地合理布局、闲置宅基地和闲置农房利用；指导街道建立健全宅基地联审联管工作制度，指导街道、村组健全违法占地建房源头管控制度；每年年初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新区自然资源规划局；负责对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行为的查处工作。

2.新区自然资源规划局：负责国土空间规划、土地利用计划等工作；负责在国土空间规划中统筹安排宅基地用地规模和布局，满足合理的宅基地需求，依法办理农村宅基地农用地转用审批和不动产登记等相关手续；根据实际情况可按程序将涉及农房的乡村建设规划许可证的审批、核发授权委托街道办事处，指导街道做好乡村建设规划许可证审批工作；负责对法定职权范围内违反土地管理法律法规用地行为的查处工作。

3.新区城市建设管理局：负责指导农村住房建设工作，加强农房建设质量管理、建筑风貌管控和安全监管等工作；落实“带图报建、依图施工、按图验收”的工作要求，做好农村住房建设的设计、施工等监督管理服务工作，承担农村住房建设通用设计图集编制及推广，指导新区直管区农村住房建设管理和危房改造

工作。

4.新区财政金融局：负责指导有关单位开展农村宅基地改革与管理项目预算编制工作；负责下达纳入预算安排的农村宅基地改革与管理项目资金。

5.新区政务服务管理局：负责指导街道办事处将农村宅基地用地建房申请审批事项纳入便民服务中心综合业务受理范畴。

6.新区生态环境局、林草局、水务局等行政主管部门结合各自职责，配合做好宅基地管理相关工作。

7.市公安局新区直管区分局：负责建立健全农村居民户籍管理制度，规范农村居民户籍管理，严格审核村民分户申请，对符合条件的应及时受理，并按程序依法办理新户户口簿；负责按照职责做好专项领域社会稳定工作，依法严厉打击农村宅基地联审联管工作领域违法犯罪行为等。

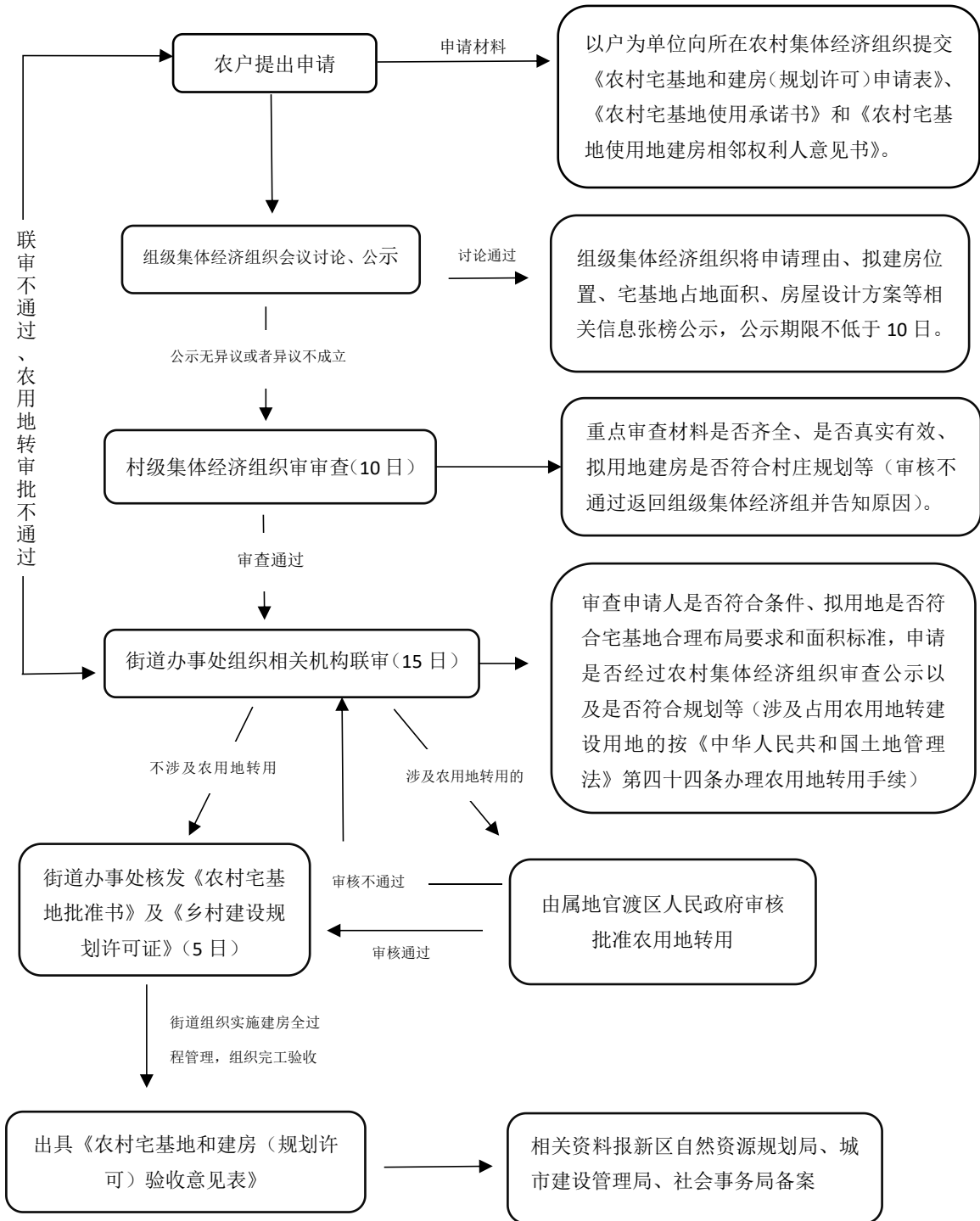
8.大板桥、长水、小哨街道办事处：履行宅基地审批管理主体责任，负责本行政区域内农村宅基地审批和建房规划许可有关工作的组织、实施和协调；建立宅基地统一管理机制，统筹协调相关综合办事机构履行宅基地用地审查、乡村建设规划许可、农户住宅建设监管等职责，推行一个窗口对外受理、多机构内部联动运行机制，建立宅基地和农户住宅建设联审联批联办联管制度；加强对宅基地申请、审批、使用的全过程监管，认真做好农户申请条件、规划情况、权属界线、用地规模、建筑面积等事项的审核把关，认真做好规划许可证办理和农村宅基地批准书发放，落实宅基地批前选址审查到场、开工验线砌基到场、竣工验收复核到场等“三到场”要求；通过“多规合一”的乡村规划许可审批

系统，逐步实现乡村建设规划许可申请、审查、核发、变更、延期、批后监管等全过程管理和资料归集；行使《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》等法律法规赋予的相关行政职权及上级有关部门委托的执法事项，及时发现、制止和处置农村村民宅基地建房的各类违法行为；强化统一指挥和统筹协调职责，并按照网格化管理要求认真开展农村宅基地动态巡查，宅基地网格化联动监管与“两违”防控结合，进行联防联控，防止产生新的违法违规占地现象；指导农村集体经济组织完善宅基地民主管理程序，督导建立村民建房协管员、信息员，为农民群众提供便捷高效的服务。

9.农村集体经济组织：负责宅基地和建房申请初步审核、公示及审查、上报；对建房申请初始材料真实性，申请人原有房屋出卖、出租、赠予等用途变更情况，建房相邻权利人意见，村庄规划、集体经济组织成员资格、“一户一宅”等情况进行审查；落实农村宅基地动态巡查管控，设立村级宅基地协管员，配合街道办事处落实“四到场”要求，及时发现和制止涉及宅基地的各类违法违规行为，并将不听劝阻、拒不改正的情况及时向属地街道办事处相关机构报告。

## 附件 2.1

### 云南滇中新区直管区农村宅基地和建房申请审批流程图



## 附件 2.2

## 农村宅基地和建房（规划许可）申请表

申请户主信息	姓名		性别		年龄	岁	联系电话	
	身份证号				户口所在地			
家庭成员信息	姓名	年龄	与户主关系	身份证号		户口所在地		
现宅基地及建房情况	宅基地面积	m <sup>2</sup>		建筑面积	m <sup>2</sup>		权属证书号	
	现宅基地处置情况		1.保留 ( m <sup>2</sup> ); 2.退给村集体; 3.其他 ( )					
拟申请宅基地及建房（规划许可）情况	宅基地面积	m <sup>2</sup>			房基占地面积	m <sup>2</sup>		
	地址							
	四至	东至:		南至:		建房类型: 1.原址翻建; 2.改扩建; 3.异址新建(备注:易址新建或分户新建)		
		西至:		北至:				
	地类	1.建设用地 2.未利用地 3.农用地(耕地、林地、草地、其他_____)						
	住房建筑面积	m <sup>2</sup>		建筑层数	层	建筑高度	米	
是否征求相邻权利人意见: 1.是 2.否								
申请理由	申请人: 年 月 日							
以上由申请人填写								
组级集体经济组织意见	负责人: 年 月 日							
村级集体经济组织意见	负责人: (盖章) 年 月 日							

## 附件 2.3

# 农村宅基地使用承诺书

因（1.分户新建住房 2.按照规划迁址新建住房 3.原址改、扩、翻建住房 4.其他）需要，本人申请在\_\_\_\_\_街道\_\_\_\_\_社区\_\_\_\_\_村（居）民小组使用宅基地建房，现郑重承诺：

1.本人为本集体经济组织成员，本人及家庭成员符合“一户一宅”申请条件，申请材料真实有效；

2.宅基地申请经批准后，我将严格按照批复位置和面积开工建设，所建住房占地面积\_\_\_\_\_平方米、层数\_\_\_\_\_层、高度\_\_\_\_\_米，在批准后\_\_\_\_\_月内建成并使用；

3.施工中严格按照拟建方案和图纸施工，严格遵循当地提倡的外观风貌标准；

4.新住房建设完成后，按照规定\_\_\_\_\_日内拆除旧房及其他地上建筑物，并无偿退还原有宅基地（或将原宅基地连带其上物无偿本集体经济组织处置）。

如有隐瞒或未履行承诺，本人愿承担一切经济 and 法律责任。

承诺人：

年 月 日

附件 2.4

## 农村宅基地用地建房相邻权利人意见书

申请户主信息	姓名		性别		年龄	岁	联系电话	
	身份证号				户口所在地			
拟申请宅基地及建房情况	住房建筑面积		m <sup>2</sup>	建筑层数		层	建筑高度	米
	地址							
相邻权利人意见	东至	位置:						
		相邻权利人意见:						
	签名: 日期:							
	南至	位置:						
相邻权利人意见:								
签名: 日期:								
西至	位置:							
	相邻权利人意见:							
签名: 日期:								
北至	位置:							
	相邻权利人意见:							
签名: 日期:								

## 附件 3.1

# 本集体经济组织成员证明（参考模板）

兹有\_\_\_\_\_街道\_\_\_\_\_社区\_\_\_\_\_村（居）民小组村民\_\_\_\_，  
性别：男女，身份证号码：\_\_\_\_\_，是否  
属于本集体经济组织成员，是否享有本集体经济组织成员的  
权利并履行本集体经济组织成员的义务。

情况属实，特此证明！

\_\_\_\_\_村集体经济组织（公章）

年 月 日

## 附件 3.2

### “一户一宅”证明（参考模板）

兹有\_\_\_\_\_街道\_\_\_\_\_社区\_\_\_\_\_村（居）民小组村民\_\_\_\_，  
性别：男女，身份证号码：\_\_\_\_\_，经调查，  
该户符合“一户一宅”条件，无其他宅基地。

情况属实，特此证明！

\_\_\_\_\_村集体经济组织（公章）

年 月 日

附件 3.3

## XXX村（居）民小组集体经济组织关于 XXX申请宅基地和建房审查情况会议纪要 （参考模板）

时 间：

地 点：

参会人员：（签字手印）

主 持 人：

记录人：

今天召开\_\_\_\_\_农村集体经济组织成员（代表）会议，  
审核本村村民（集体经济组织成员）\_\_\_\_\_的宅基地用地建  
房申请，申请具体情况请见\_\_\_\_\_《农村宅基地和建房申请  
表》

会议对\_\_\_\_\_用地建房申请的实际情况进行了研究，认为  
该户申请情况是否属实，是否符合条件及要求，相邻权  
利人有无异议，同意不同意通过，经张榜公示无异议后，  
报送上级审批。

\_\_\_\_\_村集体经济组织（公章）  
年 月 日

附件 3.4

## XXX村（居）民小组集体经济组织 关于XXX申请宅基地和建房情况公示 （参考模板）

按照农村宅基地申请要求，\_\_\_\_\_户提交农村宅基地和建房申请表，经实地核查，并于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日召开农村集体经济组织成员（代表）大会审议决定，拟同意\_\_\_\_\_户的宅基地申请，现将该宅基地申请情况进行公示，若对公示的宅基地申请有异议的，请于公示之日起 10 日内向本集体经济组织提出意见，逾期没有提出异议的，即认为上述公示的申请有效并按规定报上级审批。

申请户 信息	户主姓名		性别		年龄	岁	联系电话	
	户口所在地					家庭成员（人）		
拟申请 宅基地 及建房 情况	住房建筑面积	m <sup>2</sup>	建筑层数	层	建筑高度	米		
	拟用地位置							
房屋拟建方案								
房屋拟采用外观风貌								
其他								

\_\_\_\_\_村集体经济组织（公章）  
年 月 日

附件 3.5

## XXX村集体经济组织关于XXX申请宅基地和 建房拟占用农用地情况说明（参考模板）

XXX街道办事处：

\_\_\_\_\_居委会\_\_\_\_\_村（居）民小组\_\_\_\_\_户申请宅基地建房，拟申请宅基地面积\_\_\_\_\_平方米，地址位于\_\_\_\_\_，四至分别为（东至\_\_\_\_\_，南至\_\_\_\_\_，西至\_\_\_\_\_，北至\_\_\_\_\_），拟用地类别属于农用地（耕地、林地、草地、其他\_\_\_\_\_）。

特此说明

\_\_\_\_\_村集体经济组织（公章）  
年 月 日

附件 3.6

## XXX村集体经济组织关于 XXX申请宅基地和建房获得批准情况公示

按照农村宅基地申请要求，\_\_\_\_\_社区\_\_\_\_\_居民小组\_\_\_\_\_户提交农村宅基地和建房申请，经\_\_\_\_\_村集体经济组织核查、讨论、公示，\_\_\_\_\_社区集体经济组织审查，报经\_\_\_\_\_街道办事处审批同意该农户宅基地建房申请，现将获批情况进行公示。

申请户 信息	户主姓名		性别		年龄	岁	联系电话	
	户口所在地				家庭成员(人)			
批准宅基地及建房 情况	批准用地面积	m <sup>2</sup>	建筑层数	层		建筑高度	米	
	拟用地位置							
房屋拟建方案								
房屋拟采用外观风貌								
其他								

\_\_\_\_\_村集体经济组织（公章）  
年 月 日

附件 4.1

# 农村宅基地建房申请审核到场记录表 (参考模板)

申请户主信息	姓名		性别		身份证号码		
	家庭住宅				联系电话		
拟申请用地及建房情况	申请用地坐落				申请理由		
	用地面积	m <sup>2</sup>			房屋占地面积	m <sup>2</sup>	
	性质	1.原址翻建 2.改扩建 3.异址新建			建筑形态	1.独栋 2.____户联建	
	住房建筑面积		建筑层数		建筑高度		
	用地地类	建设用地	m <sup>2</sup>			未利用地	m <sup>2</sup>
		农用地（耕地、林地、草地、其它地）					m <sup>2</sup>
	拟用地四至	东至：			南至：		
西至：			北至：				
示意图，并标明与永久性参照物的大概距离。							
现场审核情况	1. 申请人 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否符合申请条件；				审查意见：		
	2. 申请 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否经过农村集体经济组织讨论和公示；						
	3. 拟用宗地 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否符合宅基地合理布局要求和面积标准；				经现场踏勘， <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否符合审查内容条件		
	4. 拟用宗地 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否符合有关规划、土地用途管制、安全保障等要求；						
	5. <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否符合其他依法依规需要审查的内容：				审查人员签字：		
							年 月 日

## 附件 4.2

# 农村宅基地和建房（规划许可）审批表

申请户主信息	姓名	性别	身份证号	家庭住址		申请理由
拟批准宅基地及建房情况	宅基地面积	$m^2$	房基占地面积	$m^2$	地址	
	四至	东至：_____		南至：_____		性质： 1.原址翻建； 2.改扩建； 3.异地新建（备注：易地新建或分户新建）
		西至：_____		北至：_____		
	地类	1.建设用地      2.未利用地 3.农用地（耕地、林地、草地、其他_____）				
住房建筑面积	$m^2$	建筑层数	层	建筑高度	m	
街道履行自然资源职能办公室意见	(盖章)					
	负责人：_____ 年 月 日					
街道履行住房和城乡建设职能办公室意见	(盖章)					
	负责人：_____ 年 月 日					
街道履行农业农村职能办公室意见	(盖章)					
	负责人：_____ 年 月 日					
街道办事处审核批准意见	(盖章)					
	负责人：_____ 年 月 日					



# 农村宅基地批准书

农宅字\_\_\_\_\_号

根据《中华人民共和国土地管理法》规定，本项农村村民宅基地用地业经有权机关批准，特发此书。

请严格按照本批准书要求使用宅基地。

填发机关（公章）：  
  
年 月 日

户主姓名	
批准用地面积	平方米
其中：房基占地	平方米
土地所有权人	
土地用途	
土地坐落 (详见附图)	
四至	东 南
	西 北
批准书有效期	自 年 月至 年 月
备注	

# 农村宅基地批准书 (存根)

农宅字\_\_\_\_\_号

户主姓名	
批准用地面积	平方米
其中：房基占地	平方米
土地所有权人	
土地用途	
土地坐落	
四至	东 南
	西 北
批准书有效期	自 年 月至 年 月
备注	

附图：

农宅字\_\_\_\_\_号

宅基地坐落平面位置图	
备注	图中需载明宅基地的具体位置、长宽、四至，并标明与永久性参照物的具体距离。

**填写说明：**

1.编号规则：编号数字共 16 位，前 6 位数字按照《中华人民共和国行政区划代码》（详见民政部网站www.mca.gov.cn）执行；7—9 位数字表示街道（地区）办事处、镇、乡（苏木），按GB/T10114 的规定执行；10—13 位数字代表证书发放年份；14—16 位数字代表证书发放序号。

2.批准书有效期：指按照本省（区、市）宅基地管理有关规定，宅基地申请批准后农户必须开工建设的时间。

## 附件 4.4

# 中华人民共和国 乡村建设规划许可证

乡字第\_\_\_\_\_号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

发证机关

日期

建设单位（个人）	
建设项目名称	
建设位置	
建设规模	
附图及附件名称	

### 遵守事项

- 一、本证是经街道办事处主管部门依法审核，在乡、村庄规划区内有关建设工程符合国土空间规划和用途管制要求的法律凭证。
- 二、依法应当取得本证，但未取得本证或违反本证规定的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、街道办事处主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提交查验。
- 五、本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

附件 5.1

## 丈量批放到场记录表（参考模板）

到场日期      年      月      日

申请人姓名	农房位置	宅基地面积	建筑面积	建筑层数
乡村建设规划许可证号		农村宅基地批准书号		
现场放线图片，重要参照物数据记录等				
开工放线到场人员签名				
“二到场”开工前放线到场：严格按照《乡村建设规划许可证》放线，做好数据测量，记录好放线距固定参照物距离。				

## 农村宅基地和建房公示牌（参考模板）

宅基地坐落位置图及设计图	建房户主		电话		
	户内人数		建房类型		
	批准用地面积：____（平方米）	其中：主房房基面积：____平方米； 附属房房基面积：____平方米； 庭院面积：____平方米； 其他面积：____平方米。			
	建房层数		建筑高度	建设面积	
	土地所有权人				
	宗地地址				
	四至	东：_____；南：_____			
		西：_____；北：_____			
	开工时限	年 月 日	竣工时限	年 月 日	
	乡村建设规划许可证编号：				
	农村宅基地批准书编号：				
	建筑工匠：				
	监督举报电话：		监督人：		
	备注：图中需载明宅基地的具体位置、长宽、四至并标明与永久性参照物的具体距离；办理农用地转用手续的新增宅基地须是带矢量坐标的宗地图。				
_____街道办事处					

附件 5.3

## 农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

申请户主		身份证号	
乡村建设规划许可证号			
农村宅基地批准书号			
开工日期		竣工日期	
批准宅基地面积	m <sup>2</sup>	实用宅基地面积	m <sup>2</sup>
批准房基占地面积	m <sup>2</sup>	实际房基占地面积	m <sup>2</sup>
批建层数/高度	层/ 米	竣工层数/高度	层/ 米
拆旧退还宅基地情况	1.不属于    2.属于，已落实    3.属于，尚未落实		
竣工平面简图 (标注长宽及四至)	经办人:		
验收单位意见	街道履行农业农村职能办公室意见:  (盖章) 经办人: _____ 年 月 日	街道履行自然资源职能办公室意见:  (盖章) 经办人: _____ 年 月 日	街道履行住房和城乡建设职能办公室意见:  (盖章) 经办人: _____ 年 月 日
街道办事处验收意见	负责人: _____ (盖章) 年 月 日		
备注			

附件 6

# XXX街道宅基地审批和农房建设联审联管 办公室关于XXX申请宅基地和建房审批情 况告知书（参考模板）

\_\_\_\_\_:

您于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日提出的位于  
的宅基地申请，经\_\_\_\_\_街道宅基地审批和管理联审联  
管办公室审查，该宅基地审核不通过，原因如下：

1. \_\_\_\_\_;
2. \_\_\_\_\_;
3. \_\_\_\_\_.

.....，请您按要求进行整改。

在正式获批前，请您严格遵守《中华人民共和国土地管  
理法》和《中华人民共和国城乡规划法》，严禁未批先建、  
无规乱建、占耕建房等情况发生，否则，违法违规建设行为  
产生的后果由您自行承担。

特此告知

被告知人：（签名）

XXX街道办事处

年 月 日