

陕西省农业农村厅

陕农便函〔2020〕548号

陕西省农业农村厅 关于印发陕西省农村宅基地审批管理 政策解答的通知

各设区市农业农村局，杨凌示范区现代农业和乡村发展局，韩城市农业农村局：

为贯彻落实农村宅基地审批管理相关法律法规政策，解答农民群众对于农村宅基地审批管理的疑惑，配合住房和城乡建设部门做好农村危房改造建新拆旧工作，根据《物权法》《土地管理法》等法律和《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》以及原国土资源部、原国土资源厅有关文件规定，编写《陕西省农村宅基地审批管理政策解答》，现印发你们，请各地利用广播、电视、网站、微博、微信等媒体平台，通过印发“明白纸”“巴掌书”等方式在农民群众中开展广泛宣传，提高农民群众知晓率，做好农村宅基地审批管理工作。



陕西省农村宅基地审批管理政策解答

1. 什么是农村宅基地及宅基地使用权？

农村宅基地是农村村民用于建造住宅及其附属设施的集体建设用地，包括住房、附属用房和庭院等用地，不包括与宅基地相连的农业生产性用地、农户超出宅基地范围占用的空闲地等土地。

宅基地使用权是一种用益物权。宅基地使用权人依法对集体所有的土地享有占有和使用的权利，有权依法利用该土地建造住宅及其附属设施。

2. 农村宅基地归谁所有？

农村宅基地归本集体成员集体所有。农村集体所有的不动产和动产，属于本集体成员集体所有。

3. 农村宅基地“三权分置”是什么意思？

农村宅基地“三权分置”指宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”。2018年中央1号文件在“深化农村土地制度改革”中提出，探索宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”，落实宅基地集体所有权，保障宅基地农户资格权和农民房屋财产权，适度放活宅基地和农民房屋使用权。

4. 农村村民申请宅基地的条件有哪些？

农村本集体经济组织成员符合下列条件之一的，可以申请使

用宅基地：

（一）申请宅基地使用权的户主是达到法定结婚年龄的完全民事行为能力人；

（二）按《婚姻法》有关规定确需分户建房，原宅基地面积低于规定标准的；

（三）经县级以上人民政府批准回原籍落户的；

（四）因发生或为防御自然灾害需要搬迁的、或为实施村庄和集镇规划调整宅基地的；

（五）符合县级以上人民政府规定的其他条件的。

5. 哪些情形申请宅基地不予批准？

农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准。村民有下列情况之一的，不得安排宅基地：

（一）一户已有一处符合规定面积宅基地的；

（二）出卖、出租房屋后重新申请宅基地的；

（三）不属于本农村集体经济组织成员的（包括户口已迁出的）；

（四）县级以上人民政府规定的其他条件不应当使用宅基地的。

农村集体经济组织或者村民委员会应当保证至少有一个子女与其父母共同占用同一处宅基地。

6. 农村宅基地申请、审批流程有哪些？

农村宅基地分配实行农户申请、村组审核、乡镇审批。符合

宅基地申请条件的农户，向所在村民小组提出宅基地和建房（规划许可）书面申请，村民小组会议讨论，并将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积等情况在本小组范围内公示。公示无异议或异议不成立的，村民小组将农户申请、村民小组会议记录等材料交村集体经济组织或村民委员会（简称村级组织）审查。村级组织重点审查提交的材料是否真实有效、拟用地建房是否符合村庄规划、是否征求了用地建房相邻权利人意见等。审查通过的，由村级组织签署意见，报送乡镇政府。没有分设村民小组或宅基地和建房申请等事项已统一由村级组织办理的，农户直接向村级组织提出申请，经村民代表会议讨论通过并在本集体经济组织范围内公示后，由村级组织签署意见，报送乡镇政府。

农村村民住宅用地，由乡（镇）人民政府审核批准；其中涉及占用农用地的，依照《土地管理法》第四十四条的规定办理审批手续。

7. 什么是“一户一宅”？

《土地管理法》规定，农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地的面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。人均土地少，不能保障一户拥有一处宅基地的地区，县级人民政府在充分尊重农村村民意愿的基础上，可以采取措施，按照省、自治区、直辖市规定的标准保障农村村民实现户有所居。

8. 农村宅基地面积标准是多少？

陕西省农村宅基地面积的标准：平原每户不超过 133 平方米

(二分), 川地、原地不超过 200 平方米 (三分), 山地、丘陵地每户不超过 267 平方米 (四分)。

9. 城镇居民可以到农村购买宅基地吗?

不能。宅基地是农村村民的基本居住保障, 严禁城镇居民到农村购买宅基地, 严禁下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。严禁借流转之名违法违规圈占、买卖宅基地。

10. 农村宅基地可以继承吗?

农村宅基地不能继承, 农房可以依法继承。

农村宅基地所有权、宅基地使用权和房屋所有权相分离, 宅基地所有权属于农民集体, 宅基地使用权和房屋所有权属于农户。宅基地使用权人以户为单位, 依法享有占有和使用宅基地的权利。在户内有成员死亡而农户存续的情况下, 不发生宅基地继承问题。农户消亡时, 权利主体不再存在, 宅基地使用权灭失。同时, 根据继承法的有关规定, 被继承人的房屋作为其遗产由继承人继承。因房地无法分离, 继承人继承房屋取得房屋所有权后, 可以依法使用宅基地, 但并不取得宅基地使用权。

11. 如何保障农村妇女的宅基地使用权?

农村妇女作为家庭成员, 其宅基地权益应记载到不动产登记簿及权属证书上。农村妇女因婚嫁离开原农民集体, 取得新家庭宅基地使用权的, 应依法予以确权登记, 同时注销其原宅基地使用权。

12. 进城落户农民能不能继续保留原宅基地使用权?

能继续保留其原来合法取得的宅基地使用权。2019年中央1号文件明确，坚持保障农民土地权益、不得以退出承包地和宅基地作为农民进城落户条件。

13. 在什么情况下村集体可以收回宅基地使用权？

有下列情形之一的，村集体报经原批准用地的人民政府批准，可以收回宅基地使用权：

（1）乡（镇）村公共设施和公益事业建设需要使用土地的，集体收回宅基地使用权，并对宅基地使用权人给予适当补偿；

（2）不按照批准的用途使用宅基地的；

（3）因撤销、迁移等原因而停止使用宅基地的；

（4）空闲或房屋坍塌、拆除两年以上未恢复使用的宅基地，不再确定土地使用权。已经确定使用权的，由集体报经县级人民政府批准，注销其土地登记，集体收回宅基地使用权；

（5）非农业户口居民（含华侨）原在农村的宅基地，房屋产权没有变化的，可依法确定其集体建设用地使用权。房屋拆除后没有批准重建的，集体收回宅基地使用权；

（6）在确定农村居民宅基地使用权时，其面积超过当地政府规定标准的，可在土地登记卡和权证内注明超过标准面积的数量。以后分户建房或现有房屋拆迁、改建、翻建或政府依法实施规划重新建设时，按当地政府规定的面积标准重新确定使用权，其超过部分由集体收回使用权；

（7）地方政府规定的其他情形。

14. 盘活闲置宅基地和闲置住宅的方式有哪些？

一是利用闲置住宅发展符合乡村特点的休闲农业、乡村旅游、餐饮民宿、文化体验、创意办公、电子商务等新产业新业态。

二是利用闲置住宅发展农产品冷链、初加工、仓储等一二三产业融合发展项目。

三是采取整理、复垦、复绿等方式，开展农村闲置宅基地整治，依法依规利用城乡建设用地增减挂钩、集体经营性建设用地入市等政策，为农民建房、乡村建设和产业发展等提供土地等要素保障。

15. 如何化解宅基地纠纷？

土地所有权和使用权争议，由当事人协商解决；协商不成的，由人民政府处理。

个人之间、个人与单位之间的争议，由乡级人民政府或者县级以上人民政府处理。

当事人对有关人民政府的处理决定不服的，可以自接到处理决定通知之日起三十日内，向人民法院起诉。

在土地所有权和使用权争议解决前，任何一方不得改变土地利用现状。

