

# 国土资源部印发《关于加强农村 宅基地管理的意见》的通知

国土资发[2004]234号 2004年11月2日

各省、自治区、直辖市国土资源厅(国土环境资源厅、国土资源和房屋管理局、房屋土地资源管理局、规划和国土资源局),解放军土地管理局,新疆生产建设兵团国土资源局:

为认真贯彻落实《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28号,以下简称《决定》)精神,切实加强农村宅基地管理,部制定了《关于加强农村宅基地管理的意见》,并经第9次部务会议讨论通过,现予印发,请各地认真贯彻执行。

各省、自治区、直辖市国土资源管理部门要按照《决定》精神和本意见的要求,结合本地实际,抓紧制定和完善农村宅基地管理的具体办法,于2005年3月底前报部备案。

## 关于加强农村宅基地管理的意见

为切实落实《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28号),进一步加强农村宅基地管理,正确引导农村村民住宅建设合理、节约使用土地,切实保护耕地,现提出以下意见:

### 一、严格实施规划,从严控制村镇建设用地规模

(一)抓紧完善乡(镇)土地利用总体规划。各地要结合土地利用总体规划修编工作,抓紧编制完善乡(镇)土地利用总体规划,按照统筹安排城乡建设用地的总要求和控制增量、合理布局、集约用地、保护耕地的总原则,合理确定小城镇和农村村民点的数量、布局、范围和用地规模。经批准的乡(镇)土地利用总体规划,应当予以公告。

国土资源管理部门要积极配合有关部门,在已确定的村镇建设用地范围内,做好村镇建设规划。

(二)按规划从严控制村镇建设用地。各地要采取有效措施,引导农村村民住宅建设按规划、有计划地逐步向小城镇和中心村集中。对城市规划区内的农村村民住宅建设,应当集中兴建村民住宅小区,防止在城市建设中形成新的“城中村”,避免“二次拆迁”。对城市规划区范围外的农村村民住宅建设,按照城镇化和集约用地的要求,鼓励集中建设农民新村。在规划撤并的村庄范围内,除危房改造外,停止审批新建、重建、改建住宅。

(三)加强农村宅基地用地计划管理。农村宅基地占用农用地应纳入年度计划。省(区、

---

市)在下达给各县(市)用于城乡建设占用农用地的年度计划指标中,可增设农村宅基地占用农用地的计划指标。农村宅基地占用农用地的计划指标应和农村建设用地整理新增加的耕地面积挂钩。县(市)国土资源管理部门对新增耕地面积检查、核定后,应在总的年度计划指标中优先分配等量的农用地转用指标用于农民住宅建设。

省级人民政府国土资源管理部门要加强对各县(市)农村宅基地占用农用地年度计划执行情况的监督检查,不得超计划批地。各县(市)每年年底应将农村宅基地占用农用地的计划执行情况报省级人民政府国土资源管理部门备案。

## 二、改革和完善宅基地审批制度,规范审批程序

(四)改革和完善农村宅基地审批管理办法。各省(区、市)要适应农民住宅建设的特点,按照严格管理,提高效率,便民利民的原则,改革农村村民建住宅占用农用地的审批办法。各县(市)可根据省(区、市)下达的农村宅基地占用农用地的计划指标和农村村民住宅建设的实际需要,于每年年初一次性向省(区、市)或设区的市、自治州申请办理农用地转用审批手续,经依法批准后由县(市)按户逐宗批准供应宅基地。

对农村村民住宅建设利用村内空闲地、老宅基地和未利用土地的,由村、乡(镇)逐级审核,批量报县(市)批准后,由乡(镇)逐宗落实到户。

(五)严格宅基地申请条件。坚决贯彻“一户一宅”的法律规定。农村村民一户只能拥有一处宅基地,面积不得超过省(区、市)规定的标准。各地应结合本地实际,制定统一的农村宅基地面积标准和宅基地申请条件。不符合申请条件的不得批准宅基地。

农村村民将原有住房出卖、出租或赠与他人后,再申请宅基地的,不得批准。

(六)规范农村宅基地申请报批程序。农村村民建住宅需要使用宅基地的,应向本集体经济组织提出申请,并在本集体经济组织或村民小组张榜公布。公布期满无异议的,报经乡(镇)审核后,报县(市)审批。经依法批准的宅基地,农村集体经济组织或村民小组应及时将审批结果张榜公布。

各地要规范审批行为,健全公开办事制度,提供优质服务。县(市)、乡(镇)要将宅基地申请条件、申报审批程序、审批工作时限、审批权限等相关规定和年度用地计划向社会公告。

(七)健全宅基地管理制度。在宅基地审批过程中,乡(镇)国土资源管理所要做到“三到场”。即:受理宅基地申请后,要到实地审查申请人是否符合条件、拟用地是否符合规划等;宅基地经依法批准后,要到实地丈量批放宅基地;村民住宅建成后,要到实地检查是否按照批准的面积和要求使用土地。各地一律不得在宅基地审批中向农民收取新增建设用地土地有偿使用费。

(八)加强农村宅基地登记发证工作。市、县国土资源管理部门要加快农村宅基地土地

登记发证工作,做到宅基地土地登记发证到户,内容规范清楚,切实维护农民的合法权益。要加强农村宅基地的变更登记工作,变更一宗,登记一宗,充分发挥地籍档案资料在宅基地监督管理上的作用,切实保障“一户一宅”法律制度的落实。要依法、及时调处宅基地权属争议,维护社会稳定。

### 三、积极推进农村建设用地整理,促进土地集约利用

(九)积极推进农村建设用地整理。县市和乡(镇)要根据土地利用总体规划,结合实施小城镇发展战略与“村村通”工程,科学制定和实施村庄改造、归并村庄整治计划,积极推进农村建设用地整理,提高城镇化水平和城镇土地集约利用水平,努力节约使用集体建设用地。农村建设用地整理,要按照“规划先行、政策引导、村民自愿、多元投入”的原则,按规划、有计划、循序渐进、积极稳妥地推进。

(十)加大盘活存量建设用地力度。各地要因地制宜地组织开展“空心村”和闲置宅基地、空置住宅、“一户多宅”的调查清理工作。制定消化利用的规划、计划和政策措施,加大盘活存量建设用地的力度。农村村民新建、改建、扩建住宅,要充分利用村内空闲地、老宅基地以及荒坡地、废弃地。凡村内有空闲地、老宅基地未利用的,不得批准占用耕地。利用村内空闲地、老宅基地建住宅的,也必须符合规划。对“一户多宅”和空置住宅,各地要制定激励措施,鼓励农民腾退多余宅基地。凡新建住宅后应退出旧宅基地的,要采取签订合同等措施,确保按期拆除旧房,交出旧宅基地。

(十一)加大对农村建设用地整理的投入。对农民宅基地占用的耕地,县(市)、乡(镇)应组织村集体经济组织或村民小组进行补充。省(区、市)及市、县应从用于农业土地开发的土地出让金、新增建设用地土地有偿使用费、耕地开垦费中拿出部分资金,用于增加耕地面积的农村建设用地整理,确保耕地面积不减少。

### 四、加强法制宣传教育,严格执法

(十二)加强土地法制和国策的宣传教育。各级国土资源管理部门要深入持久地开展宣传教育活动,广泛宣传土地国策国情和法规政策,提高干部群众遵守土地法律和珍惜土地的意识,增强依法管地用地、集约用地和保护耕地的自觉性。

(十三)严格日常监管制度。各地要进一步健全和完善动态巡查制度,切实加强农村村民住宅建设用地的日常监管,及时发现和制止各类土地违法行为。要重点加强城乡结合部地区农村宅基地的监督管理。严禁城镇居民在农村购置宅基地,严禁为城镇居民在农村购买和违法建造的住宅发放土地使用证。

要强化乡(镇)国土资源管理机构和职能,充分发挥乡(镇)国土资源管理所在宅基地管理中的作用。积极探索防范土地违法行为的有效措施,充分发挥社会公众的监督作用。对严重违法行为,要公开曝光,用典型案例教育群众。