

000001

海口市琼山区人民政府文件

琼山府规〔2022〕3号

海口市琼山区人民政府 关于印发《海口市琼山区农村宅基地资格权 认定及管理办法（试行）》的通知

区委各部门、区政府直属各单位、各镇街：

《海口市琼山区农村宅基地资格权认定及管理办法（试行）》已经区政府常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻落实。



（此件主动公开；联系人：王倩雯，电话：13976993197）

海口市琼山区农村宅基地 资格权认定及管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为规范农村宅基地管理，保障农村集体经济组织及其成员合法的宅基地权益，根据《中华人民共和国土地管理法》（2019修订版）、《海南省农村宅基地管理试点办法》（2019年）、《海南省自然资源和规划厅 海南省农业农村厅关于印发〈海南省农民建房办事指南〉的通知》（琼自然资函〔2021〕1664号，以下简称《建房办事指南》）、《关于印发〈海口市琼山区农村宅基地制度改革试点实施方案〉的通知》（海府函〔2021〕32号）、《关于印发〈海口市琼山区农村宅基地有偿使用管理办法（试行）〉的通知》（琼山府规〔2022〕1号，以下简称《有偿使用办法》）、《关于印发〈海口市琼山区农村宅基地有偿退出管理办法（试行）〉的通知》（琼山府规〔2022〕2号，以下简称《有偿退出办法》），制定本办法。

第二条 海口市琼山区行政区域内实施农村宅基地资格权认定及管理，适用本办法。

第三条 本办法所称宅基地资格权，是指农村集体经济组织成员或符合特定条件的非农村集体经济组织成员，通过集体经济

组织成员（代表）大会，认定其享有按宅基地审批管理政策建房（含新建、改建、扩建），实现户有所居的资格权利。

宅基地资格权认定到人，实现按户申请，户内其他人员为不具备资格权的非本集体经济组织成员或已有宅基地的集体经济组织成员时，不能作为共同权利人一并申请。

第四条 宅基地资格权经村集体经济组织按程序认定并登记造册，上报镇人民政府（街道办事处）审核并公告后生效。资格权认定生效后，资格权人以户按《建房办事指南》要求向村集体提出宅基地和建房申请，村集体根据本村宅基地实际情况，组织召开集体经济组织成员（代表）大会对申请进行讨论，讨论通过后，按程序公示、签署意见并报送镇人民政府（街道办事处）。

第二章 资格权认定条件

第五条 已在本村集体合法取得宅基地和农房的本村集体经济组织成员，认定其获得宅基地资格权并实现户有所居。此外，本村集体经济组织成员符合下列条件之一的，可以按户获得在本集体无偿申请一处宅基地的资格权：

（一）符合达到法定婚龄或者已依法登记结婚的立户条件且无宅基地的；

（二）因土地征收、实施村庄规划或者村庄改造等拆迁、搬

迁需要重新安排宅基地的；

（三）经鉴定因自然灾害等不可抗力原因导致宅基地无法使用的；

（四）现有房屋鉴定为危房或者户人均占有建筑面积不足20平方米、住房困难，确实需要异地新建房屋，且同意拆除旧房、退还现有宅基地的；

（五）法律、法规规定的其他情形。

集体经济组织成员中存在列入机关事业单位编制管理且缴交机关事业单位养老保险的不予认定。

属前款第（一）种情形的本村集体经济组织成员，如户中有多名子女的，应保留一子或一女随父母为“一户”，其他成年子女达到法定婚龄或者已依法登记结婚的，可按户获得在本集体无偿申请一处宅基地的资格权。

第六条 本村集体经济组织成员有下列情形之一的，不得申请获得宅基地资格权，其已合法取得的宅基地和农房，不允许新建、改建、扩建：

（一）享受财政供养的在职、离退休等人员，具有稳定的生活保障；

（二）仅户籍登记在集体经济组织，但不在集体经济组织实际生产、生活的“空挂户”人员及其子女；

（三）义务兵、士官在部队服役期间已纳入军官系列的。

第七条 原籍在本村的非集体经济组织成员需回村长期生产

生活，具备以下条件之一的，经集体经济组织成员（代表）大会表决同意的，可获得在本集体无偿申请一处宅基地的资格权：

（一）外嫁女（入赘男）等已将户籍迁出本村，但在本村仍存在家庭承包方式的土地承包关系，在本村和迁入村（琼山区区域范围内）均未申请分配宅基地的，在本村和迁入村均可获得宅基地资格权，但在其中一村申请分配宅基地之后，其在另一村的宅基地资格权视为自动丧失；

（二）户口迁出本村，到城镇读书的大中专、在校学生，到部队参军服役，毕业、退伍后未列入机关事业编制管理且未缴交机关事业养老保险的；

（三）原籍在本村的外出务工人员（享受财政供养的在职、离退休人员，具有稳定生活保障的除外）；

（四）经市人民政府侨务工作部门审核认定为华侨、归侨及侨眷身份，其要求在土改时期政府确定给其使用的宅基地上建房的，或者因其原有宅基地已被占用、无法退回，申请另外安排宅基地的；

（五）因扶贫搬迁、地质灾害防治、新农村建设、移民安置等按照政府统一规划和批准使用宅基地，且退出原宅基地并注销登记的；

（六）法律法规规定的其他情形。

第八条 符合本办法第五条宅基地资格权申请条件的村集体经济组织成员，因生产、生活等需要搬迁到本镇（街道）其他村

并拟申请该村宅基地的，经迁入村集体经济组织成员（代表）大会表决同意的，可以按户获得在该村申请有偿使用一处宅基地的资格权。

有偿使用的收费标准和流程参照《有偿使用办法》，由申请人和迁入村集体协商确认。村集体经济组织成员在其他村集体申请并取得宅基地后，丧失原村集体宅基地资格权。

第九条 根据《有偿退出办法》规定暂时退出宅基地使用权、保留资格权的权利人，暂时退出期满后，可以获得按户在本村集体无偿申请一处宅基地的资格权。

第三章 认定程序

第十条 宅基地资格权按下列程序进行认定：

（一）申请和表决。符合宅基地资格权认定条件的申请人，填写《农村宅基地资格权认定申请表》，向村集体提出宅基地资格权认定申请，经村集体经济组织成员（代表）大会表决同意后，将认定信息在村集体内部公示，公示期不得少于5日，公示期满无异议或异议不成立的，报村委会复核。

（二）复核。村委会在收到申请后，应组织人员在15日内对资格权认定流程、结果、公示情况等进行复核，复核通过后报镇人民政府（街道办事处）进行审核。

(三) 审核和公告。镇人民政府(街道办事处)在收到申请后,应组织人员在15日内对申请人身份、宅基地使用登记情况、认定条件等进行查验。符合要求的,予以通过,并在申请表上做出意见;不符合要求的,说明不符合要求的具体原因,并在申请表上做出意见。

审核通过后,由镇人民政府(街道办事处)在村公共场合进行公告,公告期不得少于7日。

(四) 登记造册。公告期满无异议或异议不成立的,村集体编制《农村宅基地资格权登记台账》,记载资格权实现、保留、转让、丧失、重获等信息,并将台账信息及时报送镇人民政府(街道办事处)备案。

第十一条 已获得《不动产权证》的本村集体成员,其资格权由村集体统一记载到《农村宅基地资格权登记台账》并公示,公示期不得少于5日,公示期满无异议或异议不成立的,上报镇人民政府(街道办事处)备案后生效。

第四章 资格权管理

第十二条 各村集体可结合本村实际,在尊重资格权人意愿的基础上,通过以下途径分区分类落实资格权,实现户有所居。

(一) 对在本村长期生产生活的资格权人,首次申请宅基地

时，在符合村庄规划的前提下，以户为单位按《建房办事指南》的申请审批流程，优先予以报建审批。

（二）对已依法、合理取得宅基地的村民，户内新增的符合分户条件的资格权人，引导其在符合村庄规划的前提下，经镇人民政府（街道办事处）审批，按照建筑层数不超过3层、建筑高度不超过12米的限制，以在原有宅基地上适当增加建筑面积的方式，缓解村民住房紧张，实现户有所居。

（三）对已经在城镇稳定就业并纳入城镇职工社会保障体系的资格权人，可通过纳入本区居民住房保障体系实现户有所居。无宅基地但已享受保障性住房的村民，村集体不得再为其提供宅基地。

（四）对具备条件的村集体，在充分尊重村民意愿的基础上，可统一规划，鼓励村集体结合集体经营性建设用地入市，按《海口市人民政府关于印发〈海口市进一步规范农村宅基地审批及建房管理实施方案〉的通知》（海府函〔2020〕258号）要求，采取集中统建、多户联建的方式，引导宅基地资格权人集中居住，实现户有所居。

（五）对因本村集体宅基地用地紧张，无法通过上述四种途径实现户有所居的资格权人，可通过合理安排农转用指标、村庄土地整治新增建设用地、废旧宅基地腾退、资格权转让等多种方式提供宅基地空间，实现户有所居。

第十三条 已有合法房屋的集体经济组织成员，因房屋长期

闲置，可按《有偿退出办法》的条件和程序，申请暂时退出，将房屋及宅基地退出给村集体，并在暂时退出期间保留宅基地资格权。

第十四条 资格权未实现及保留期间，资格权人可将资格权有偿转让给本村集体或镇域范围内其他村集体符合农房报建申请条件的农户，有偿使用费可参照《有偿使用办法》，由资格权人、本村集体经济组织和资格权转入方协商确认。

第十五条 资格权人有下列情形之一的，丧失农村宅基地资格权：

（一）宅基地资格权人死亡的；

（二）宅基地资格权人被招录为国家公务员、事业单位等正式编制工作人员的；

（三）军人转业后享受房改或住房优惠政策等住房保障待遇的；

（四）自愿放弃宅基地资格权的；

（五）已转让宅基地资格权的；

（六）其他法律、法规或政策规定丧失宅基地资格权的。

资格权人丧失农村宅基地资格权后，不得申请新增宅基地，原有已建成的农房，不允许改扩建和翻建。

第十六条 因土地征收、实施村庄规划、村庄土地综合整治或者村庄改造等拆迁、搬迁造成原宅基地灭失，因自然灾害等不可抗力原因导致宅基地不能使用，需要重新申请宅基地的，宅基

地资格权人应退出原宅基地，并注销原《不动产权证》，按宅基地资格权认定条件和程序，经申请可重获宅基地资格权，并按《建房办事指南》的申请审批流程，申请宅基地。

第十七条 镇人民政府（街道办事处）收集村集体备案的资格权台账并做好台账整理归档工作，同时将宅基地资格权认定和变动信息同步到区农村宅基地管理信息平台或全国农村集体监督管理平台等信息化平台上。

第五章 权益情况

第十八条 本村集体经济组织成员宅基地资格权的认定以农村集体产权制度改革成员身份认定的成员为基础，未认定为成员但具备成员认定条件的农户，可按农村集体产权制度改革成员身份认定流程，先完成成员身份认定后，再申请认定宅基地资格权。

第十九条 非本村集体经济组织成员按资格权认定条件和流程获得宅基地资格权的，其只获得在本集体申请宅基地建房的资格，不获得土地家庭承包经营、集体收益分享等集体经济组织成员权益。

第二十条 镇人民政府（街道办事处）应当加强宅基地资格权的管理和监督，及时发现、制止、查处宅基地资格权认定和管理中存在的违法违规行为。

第六章 附则

第二十一条 本办法由海口市琼山区农业农村局负责解释。

第二十二条 本办法自发布之日起 30 日以后施行，有效期 3 年。

- 附件：
1. 农村宅基地资格权认定申请表
 2. 集体经济组织成员（代表）会议及决议
 3. 农村宅基地资格权认定申请公示
 4. 农村宅基地资格权认定公告
 5. 农村宅基地资格权登记台账
 6. 农村宅基地资格权转让协议