浮梁县经公桥镇人民政府文件

经府发〔2022〕15号

关于印发《经公桥镇农村“一户多宅”分类处置试行办法》的通知

各村（居）场：

为深化农村宅基地制度改革试点工作，进一步加强和规范我县农村宅基地管理，贯彻落实农村村民“一户一宅”要求，根据《中华人民共和国土地管理法》以及省市县相关政策规定，结合我镇实际，特制定本试行办法。

第一条：农村村民“一户一宅”是指农村村民一户只能拥有一处宅基地，且宅基地面积符合宅基地户用地限额标准（包括住房、附属用房和庭院等用地）。

农村村民一户虽然拥有两处以上宅基地，但每处宅基地面积均不超过限额标准的70%，且总面积符合宅基地户用地限额标准的，视为“一户一宅”

第二条：农村村民“一户多宅”是指农村村民一户拥有两处及以上宅基地，且面积超过宅基地户用地限额标准的。

农村村民一户拥有一处宅基地，但面积超过宅基地户用地限额标准的，按“面积超占”处理。

第三条：农村村民一户宅基地面积是指县域范围内拥有宅基地面积的总和。

宅基地包含家庭成员原有报批房屋、继承或受赠房屋、村内调剂使用房屋，按限额批建的宅基地、拆迁安置的宅基地、未审批建造的房屋（含附属房、庭院）占地等。

第四条：农村村民宅基地户用地限额标准：

1、每户宅基地（含住房<120 平方米>，附属房、庭院<合计 60 平方米>等）总面积不得超过 180 平方米。

2、涉及占用耕地的，宅基地面积不得超过 120 平方米。

农村村民应当严格按照批准面积建设住宅，禁止未批先建、超面积占用宅基地。超过规定的标准，多占的宅基地以非法占用土地论处。

第五条：农村村民合法住宅的认定：

（一）已取得合法手续的住宅（合法手续包括土地使用权证、房屋所有权证、不动产权证、相关部门批准建房的批文或证件）；

（二）1987 年 1 月 1 日前建造的住宅；

（三）其他可认定为合法的。

第六条：农村村民非法住宅的认定：

（一）非法占地建住宅（含擅自拆建、少批多占等）；

（二）以异地拆旧建新方式审批宅基地，旧房应拆未拆、拆除未到位的；

（三）水库移民搬迁、地灾移民搬迁、移民建镇、土地综合整治、新农村建设等取得新宅基地建房后，旧房应拆未拆的住宅。

（四）其他违反相关法律、法规、政策规定，应认定为违法的住宅。

第七条：农村村民由于合法取得，形成“一户多宅”的宅基地，由本集体经济组织鼓励和引导村民自愿退出多余宅基地；，宅基地退出的方式有本集体无偿收回、有偿退出、村内调剂、有偿使用等。

（一）闲置、倒塌、废弃房屋和附属设施，宅基地由本集体经济组织无偿收回。

（二）农户已拥有一处宅基地，因规划调整、项目实施等原因又另外占地建房的，由本集体经济组织无偿收回老宅基地。

（三）本集体经济组织成员因买卖、继承房屋形成“一户多宅”的，按自愿有偿退出处理。买受人、继承人不愿退出一宅以外的宅基地且不影响村庄规划的，经本集体经济组织同意后，按有偿使用处理。

（四）非本集体经济组织成员，因买卖、继承房屋占用农村宅基地或丧失宅基地资格权占用农村宅基地的，按自愿有偿退出处理。如继承人、买受人、非本集体宅基地资格权人要求继

续使用的，按有偿使用处理。

第八条：农村村民因第六条情形，形成的“一户多宅”，按下列情形予以分别处理：

(一)违反第六条（一）项规定的，由本户选择符合规划并且符合户用地限额标准的宅基地予以保留，由本户自行拆除应拆除部分后，保留部分按相关要求办理审批手续；本户未按规定自行拆除应拆除部分的，由乡（镇）人民政府组织拆除全部非法住宅。

(二)违反第六条（二）、（三）项规定的，本户应当自行拆除旧住宅，不自行拆除的，由本集体经济组织上报撤销原有批文或注销权证，并由乡（镇）人民政府组织拆除。

(三)旧宅列入保护建筑或其他有一定保护价值，并经乡(镇)人民政府、自然资源、住建、文物保护等相关单位认定的，可不予拆除；但农户须对房屋进行腾空，腾空的房屋产权登记在本集体经济组织名下。

(四)确因房屋结构、安全等原因暂时难以拆除的应拆房屋，经乡（镇）人民政府审查认定后，可暂时保留；但农户须与本集体经济组织签订退宅协议、腾空房屋，腾空的房屋产权登记在本集体经济组织名下，由本集体经济组织收回或处理。

第九条：宅基地超出户用地限额标准，按以下方式分别处理：

（一）住房占地超面积（120平方米）的，超标准面积部分实行有偿使用，如住房、厨房一体的可放宽至160平方米，平

房的可放至180平方米，但总建筑面积不得超过350平方米。

（二）附属房、庭院超标准面积，符合村庄规划的，经本集体经济组织同意，合并住房计算占地面积后按有偿使用处理；不符合村庄规划和村民会议决定的，不管宅基地面积超不超占，都必须自行拆除附属设施、庭院，宅基地收归本集体经济组织。

第十条：跨集体经济组织成员占用宅基地的，宅基地所有权不变，经宅基地所在集体经济组织成员会议同意，进行有偿使用。

第十一条：本集体经济组织成员、享有宅基地资格权的，宅基地有偿使用费收取按照审批面积为起征点；没有审批手续的，按照乡政府新制定的宅基地户用地限额标准为起征点。

第十二条：宅基地有偿使用费按照“村收组用、乡财监管、收入分成、收支公开”的方式，按照有偿使用面积梯次收取：

(一)本集体经济组织成员、享有宅基地资格权的，宅基地超出规定面积50平方米以内的部分，有偿使用费每年不低于5元/平方米；超出规定面积51-100平方米的部分，有偿使用费每年不低于10元/平方米；超出规定面积101-150平方米的部分，有偿使用费每年不低于15元/平方米；以此类推。

(二)原本村村民及其子女或直系亲属的现有老宅或通过继承、受赠房屋等方式合法占有宅基地的，在规定户用地限额标准面积内的部分,有偿使用费按不低于2元/平方米的标准缴纳；超出户用地规定面积的，按本集体经济组织成员有偿使用费的同等标准缴纳。对以其他方式占有宅基地建房的非本集体经济

组织成员户按原本村村民户有偿使用费的双倍标准缴纳。

(三)宅基地有偿使用费原则上实行5年一交。一次性交纳10年有偿使用费的可优惠20%;一次性交纳20年的,可优惠30%。续交的应在上一时间段末交纳下一时间段有偿使用费。中途申请退出宅基地的，按未使用年限退回有偿使用费。各集体经济组织要因地制宜，按照超出面积梯次收取有偿使用费的原则制定具体的收费标准。

(四)超过规定时间不交宅基地有偿使用费的，每延期1日，按5年有偿使用费1%的比例累计加收滞纳金。

拒缴有偿使用费及滞纳金的，在建房审批前应缴清费用。宅基地被征收的，集体经济组织应在征地补偿款中扣除累计拒缴有偿使用费及滞纳金数额之后予以分配。村民理事会可以讨论决定其他的合法方式促进宅基地有偿使用费收缴到位。

以上宅基地有偿使用费收入的70%返还原组织集体，并对其使用途径进行监管。

第十三条：宅基地有偿使用费收取原则上以《集体土地使用证》或《不动产登记证》记载面积为计费面积标准，与实际使用面积不符的，按实际占地使用面积为计费面积标准。

第十四条：宅基地有偿使用按以下流程操作：

(一)申请。符合条件的人员向本集体经济组织提出书面申请及相关材料。

(二)公示。本集体经济组织受理申请后，应提交成员会或成员代表会议表决，经2/3以上成员或成员代表同意，并将拟

有有偿使用的地块四至、对象、面积、缴交有偿使用费金额等进行公示，公示期不得少于5天。

（三）审批。公示期满无异议且审核符合规定的，由本集体经济组织提交至村（居）委会初审，初审通过后，由村（居）委会报镇人民政府审批。

（四）签订协议。本集体经济组织与宅基地有偿使用对象签订《浮梁县农村宅基地有偿使用合同》。

（五）缴费。宅基地有偿使用对象按合同约定，按时、足额向本集体经济组织缴交宅基地有偿使用。

第十五条：各村（居、场）要按照因地制宜、宜建则建、宜绿则绿、宜垦则垦的原则，结合美丽乡村建设、全域土地综合整治等，有效推进农村村民“一户多宅”清理。

第十六条：试点村集体经济组织已制定“一户多宅”处置方案的，可从其规定；未制订方案的，根据本试行办法，制定具体的实施办法。

第十七条：本试行办法由镇宅改办负责解释。

经公桥镇人民政府

2022年6月14日