



《深圳市深汕特别合作区农村宅基地审批管理实施细则（试行）》

政策解读

目录



1 政策背景



宅基地是保障农民安居乐业和农村社会稳定的重要基础。加强宅基地管理，对于保护农民权益、推进美丽乡村建设和实施乡村振兴战略具有十分重要的意义。为切实加强农村宅基地的监督管理，维护农村宅基地管理秩序，规范村民宅基地使用行为，保护农村集体经济组织成员宅基地合法权益，结合我区实际制定《深圳市深汕特别合作区农村宅基地审批管理实施细则（试行）》（以下简称《细则》）。

2 政策依据



中央政策

《中华人民共和国土地管理法》

《中华人民共和国土地管理法实施条例》

《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》

《中央农村工作领导小组办公室 农业农村部关于进一步加强农村宅基地管理的通知》

2 政策依据



广东省政策

《广东省农业农村厅 广东省自然资源厅关于规范农村宅基地审批管理的通知》

3 目标任务



☉ 贯彻落实国家、省关于宅基地管理的决策部署。

中央、省委、省政府高度重视宅基地问题，将农村宅基地管理列为农村改革的重要内容，因此，出台本实施细则有利于贯彻落实国家、省关于宅基地管理与改革工作的决策部署。

☉ 规范我区农村宅基地审批管理。

当前，我区农村村民住宅建设中存在村民一户多宅、超面积、综合管理不到位等共性问题，有必要制定出台宅基地审批管理细则来推进我区宅基地管理与改革工作走上正轨。

4 主要内容

1



明确“一户”认定标准

符合下列情形之一的，可认定为“一户”：

- 1、夫妻与未达到法定婚龄子女为一户；
- 2、有兄弟姐妹的，其中一人应与其父母为一户，其他兄弟姐妹达到法定婚龄或结婚后，原有宅基地不能安置的，可申请分户；
- 3、离异后仍为该村集体经济组织成员，无房的一方再婚且配偶无房的为一户。



明确宅基地分配资格户认定标准

符合下列条件的农村村民，在其集体经济组织享有农村宅基地分配资格：

- （一）具有集体经济组织成员资格。
- （二）未享受过宅基地分配待遇。
- （三）原家庭不存在一户多宅。
- （四）符合分户条件。

法律、法规、政策特别规定的其他情形，按照特别规定执行。



明确申请宅基地建房的条件

符合下列条件之一的，可以以户为单位向有宅基地的村民小组申请使用宅基地：

- （一）享有农村宅基地分配资格且无宅基地的。
- （二）因村镇规划调整、国家、集体建设需要或者移民搬迁，需要异址新建的。
- （三）原有宅基地及其地上房屋因自然灾害或者其他原因损毁，需要原址重建或异址新建的。
- （四）原有的宅基地面积低于规定标准，同意自行拆除旧房并将原宅基地交回村集体使用而重新申请的。

法律、法规、政策特别规定的其他情形，按照特别规定执行。

4 主要内容

4



宅基地的申请方式

农村村民申请宅基地的，应当以户为单位向农村集体经济组织提出申请；没有设立农村集体经济组织的，直接向所在的村民小组提出申请；没有分设村民小组的，直接向所在的村民委员会提出申请。

已成立集体经济组织的村（组），召开成员大会或成员代表会议审定宅基地事项；未成立农村集体经济组织的村（组），村民委员会或村民小组通过召开村民（代表）会议或村民小组会议审定宅基地事项。

4 主要内容

5



明确新增宅基地用地标准

宅基地用地标准依照《深圳市深汕特别合作区村民非商品住宅建设工作指引》有关规定执行。



明确不得再申请宅基地的条件

存在以下情形之一的，不得再申请宅基地：

- （一）不符合分户条件的。
- （二）存在“一户多宅”情形的。
- （三）将原有住宅出卖、出租、赠与他人的。
- （四）已视为多户合并建房，并认定为“一户一宅”的每一单户。
- （五）违反“拆旧建新”政策，未将原宅基地退回给集体经济组织的。
- （六）已参与农村集体建房，住房权益已得到保障的。
- （七）已签订房屋补偿安置协议，且已享受过“一户一宅”补偿安置权益的。
- （八）有违法用地或者有违法住房建设行为未经处理的。

法律、法规、政策特别规定的其他情形，按照特别规定执行。



明确可以收回宅基地使用权的条件

有下列情形之一的，报经原审批机关批准，农村集体经济组织可以收回宅基地使用权：

- （一）公共设施和公益事业建设需要的。
- （二）不按照批准的用途使用宅基地的。
- （三）闲置或房屋坍塌、拆除两年以上未恢复使用的。
- （四）因撤销、迁移等原因而停止使用宅基地的。
- （五）宅基地使用权人死亡，无人继承宅基地地上房屋的。
- （六）批准异址新建的原宅基地。
- （七）其他依法应当收回的情形。

属于情形（一）收回宅基地使用权的，应给予适当补偿。

农村村民宅基地审批流程图

