

舟山市人民政府办公室文件

舟政办发〔2024〕7号

舟山市人民政府办公室关于印发 舟山市渔农村宅基地管理暂行办法的通知

各县（区）人民政府，各功能区管委会，市政府直属各单位：

《舟山市渔农村宅基地管理暂行办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

舟山市人民政府办公室

2024年2月2日

（此件公开发布）

舟山市渔农村宅基地管理暂行办法

第一章 总 则

第一条 为进一步加强我市渔农村宅基地管理，保障渔农户居住权益，加快和美乡村建设，深入推进乡村振兴战略实施，根据《中华人民共和国土地管理法》《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》（农经发〔2019〕6号）、《浙江省土地管理条例》等要求，结合本市实际，制定本暂行办法。

第二条 本市行政区域内的渔农村宅基地管理，适用本办法，相关法律法规及政策另有规定的除外。

本办法所指的渔农村宅基地，是指渔农村村民（以下简称“村民”）合法使用或者经依法批准，用于建造住宅及其附属设施的集体建设用地，包括住房、附属用房和生活庭院等用地。

本办法所指的村民，是指具有或者保留本村集体经济组织成员资格的人员。符合相关法律法规及政策规定的其他人员，参照本办法管理实施。

第三条 本办法所指的村民申请建房，是指村民以户为单位，依法依规申请原址翻建（重建）、扩建、新建住宅的活动。

本办法所指的原址翻建（重建），是指原则上在原土地使用权登记确权面积范围内对原有住宅进行拆除重新建房。房屋四至在满足规划控制、公共需要等情况下可在原土地使用权登记确权

面积范围内进行调整。原址翻建在满足相关规定的条件下可增加原有房屋高度，原址重建不得改变原有房屋高度。因规划控制、公共需要等特殊原因确需对原宅基地进行整体移位的，移位部分占地面积不得超过原土地使用权登记确权面积。

本办法所指的扩建，是指在原土地使用权登记确权面积基础上扩大宅基地面积建房。

本办法所指的新建，是指渔农户因无渔农村住宅，或自愿、无偿放弃原有渔农村住宅等情况申请宅基地建房。

第四条 渔农户实施翻建（重建）、扩建、新建等，应依法办理宅基地用地审批手续。

第五条 宅基地管理应当坚持以下原则：

（一）坚持“一户一宅”。村民一户只能拥有一处宅基地，所使用的宅基地面积不得超过省、市、县规定的面积标准。对历史形成的宅基地面积超标、“一户多宅”、未批先建、违规审批等历史遗留问题，应当依据有关政策规定分类进行认定和处置。

（二）坚持户有所居。县（区）人民政府、功能区管委会和相关部门应当依法依规保障村民居住权。因相关法律法规及政策规定不能翻建（重建）、扩建、新建住宅导致渔农户无房或者住房困难，县（区）人民政府、功能区管委会应当因地制宜采取其他住房形式或者安置形式保障渔农户住房需求。

（三）坚持节约集约。渔农村宅基地的安排与使用应当坚持最严格的耕地保护制度和节约集约用地制度，遵循规划先行、标

准控制的原则；严格控制占用耕地，不得占用永久基本农田；合理利用宅基地资源，推进节约集约用地。

（四）坚持严格监管。推行一个窗口对外受理、多部门内部联动的运行机制，深化应用渔农民建房数字审批办理系统，为村民提供便捷高效的服务。加强对宅基地申请、审批、使用的全程监管，落实宅基地申请审查到场、批准后丈量批放到场、房屋施工过程到场、房屋建成后核查到场等“四到场”制度和审批程序公开、申请条件公开、建房名单公开、审批结果公开等“四公开”制度。开展渔农村宅基地动态巡查，及时发现和处置涉及宅基地的各类违法违规行爲。

第六条 宅基地管理按照市县主导，乡级主责，村社主体的管理机制分级落实。县（区）人民政府、功能区管委会，乡（镇）人民政府、街道办事处承担属地责任；各级政府相关部门负责行业管理，在职责范围内共同做好渔农户建房的管理工作。

县级以上农业农村部门负责渔农村宅基地改革和管理有关工作，具体负责建立健全宅基地分配、使用、流转、监督检查等管理制度，并做好制度落实、监督和指导；完善宅基地用地标准，指导宅基地合理布局、闲置宅基地和闲置农房盘活利用；组织开展渔农村宅基地现状和需求情况统计调查，合理编排年度渔农户建房任务及新增建设需求计划，并将渔农户建房新增建设用地需求报送同级资源规划部门和上级农业农村部门。

县级以上资源规划部门负责相关国土空间规划编制管理工

作，指导村庄规划编制；负责宅基地用地计划指标安排，完善渔农户建房规划审批技术规范；委托乡（镇）人民政府、街道办事处办理规划许可工作，并做好监督和指导；依法办理农用地转用审批，办理宅基地及其地上房屋的不动产登记等。

县级以上住房和城乡建设部门负责渔农户住房的设计、风貌引导、建设安全；委托乡（镇）人民政府、街道办事处办理建筑工程施工许可审批，并做好监督和指导；组织开展渔农村建筑工匠培训，渔农村住宅建设管理等工作。

县级以上综合行政执法部门负责对移送的村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建住宅违法行为进行行政处罚。

县级以上发改、公安、民政、司法、生态环境、交通、文化旅游、应急等有关部门按照各自职责，协同实施本办法。

乡（镇）人民政府、街道办事处负责渔农村宅基地审批和档案管理、日常巡查监管、建设规划许可，依据有关规定查处宅基地违法行为、落实宅基地新增占用耕地的耕地占补平衡，履行渔农村住宅建设管理等工作职责；指导村民委员会或者村集体经济组织（以下简称“村级组织”）加强村民自治，落实宅基地民主决策、民主管理和民主监督制度，及时将宅基地审批情况报县（区）人民政府、功能区管委会农业农村、资源规划、住房建设、综合行政执法等部门备案。

村级组织应当履行宅基地所有权人权利义务，贯彻落实宅基

地管理有关规定和制度,为渔农户提供建房线上申请、有关审批、用地和规划核实手续等事项代办服务,对建房申请材料及时进行审核、公示、上报。

第二章 村民宅基地资格权认定及程序

第七条 村民宅基地资格权是指村民依法享有申请、取得、使用宅基地的权利。

第八条 村民宅基地资格权认定遵循“依据法律、村民自治、实事求是、公平合理”的原则,依照《浙江省村经济合作社组织条例》中关于“社员”相关规定予以确定,做到“资格到人、不重不漏、按户实现、户有所居”。

第九条 村民宅基地资格权按照“一户一宅”的原则只能在一个村级组织进行认定,并且只能实现一次。

第十条 村民宅基地资格权认定应当遵循以下程序:

(一)初审及公示。村级组织发布宅基地资格权人认定公告,对本村村民的宅基地资格权进行初审,提出初步人员名单并进行公示,公示期为7个工作日。

(二)认定及再公示。初审公示无异议或者有异议排除后村级组织出具无异议证明,提交村集体经济组织大会或者成员代表大会讨论,对讨论通过的人员名单再次进行公示,公示期为7个工作日。再次公示无异议或者有异议排除后村级组织出具无异议证明,并签注审核意见,提交至乡(镇)人民政府、街道办事处审核。

（三）审核报备。乡（镇）人民政府、街道办事处对村级组织上报的宅基地资格权人公示通过名单等相关材料进行审核，并签注审核意见。核准通过后由村级组织再次公示7个工作日，公示无异议或者有异议排除后，出具无异议证明报乡（镇）人民政府、街道办事处报备。乡（镇）人民政府、街道办事处再报县级农业农村部门报备，纳入渔农村宅基地资格权人登记名录库管理。

第十一条 县（区）人民政府、功能区管委会应建立本区域内统一的渔农村宅基地资格权人登记名录库，并实行动态调整管理。

第三章 渔农户申请宅基地分户

第十二条 本办法所称的“渔农户”，是指具有或者保留本村集体经济组织成员资格的人员所组成的渔农村家庭户，即以配偶双方及其直系亲属以及直系亲属的配偶为基本构成，按照风俗习惯、历史传统，结合家庭成员关系、人员组成结构等因素综合确定。成员同时符合两个及以上渔农村家庭户构成条件的，以亲等就近原则确定所属渔农户。

第十三条 本办法所称的“分户”，是指遵循公序良俗、“一户一宅”原则，将一个渔农户所有成员使用的住宅，按照一定的规则予以分割，变更成两个（含）以上的新的渔农户。

因分户析产引起宅基地使用范围和房屋产权变更、转移的，参照宅基地使用权和住房所有权转让、赠与相关条件进行审查。

第十四条 乡（镇）人民政府、街道办事处要结合公安机关户籍登记信息和村级组织出具的相关证明材料综合予以审定户内成员及人数。原则上，不再以户籍分户登记作为宅基地审批的前置条件。

第四章 使用宅基地申请条件

第十五条 渔农户翻建（重建）、扩建、新建需要使用宅基地的，应向村级组织提出申请。

第十六条 翻建（重建）、扩建条件。

在现有宅基地上进行住宅翻建（重建）、扩建应当符合以下条件：

（一）符合相关国土空间规划和村庄规划；

（二）符合“一户一宅”；

（三）渔农户不存在未经批准、不存在骗取批准非法占用土地建设住宅等违法违规行为，或者存在以上行为已依法依规处理完成；

（四）渔农户应当持有《宅基地使用权证书》或者相关不动产证书，且住宅产权无争议；

（五）原址位移翻建（重建）的，确因规划控制、公共需要等特殊需要。

第十七条 新建条件。

（一）申请新建的渔农户，应当符合下列情形之一：

1.无房户：经村级组织认定，未在本村申请过宅基地且无其

他渔农村住宅的渔农户，或者自愿、无偿放弃原有渔农村住宅的渔农户；

2.其他符合相关法律法规及政策规定的情形。

（二）申请新建的渔农户，有下列情形之一的，不予批准：

1.不符合“一户一宅”的；

2.不符合相关国土空间规划和村庄规划的；

3.宅基地面积已达到有关规定的标准再申请新宅基地的；

4.户口已合法迁入，但在其他村集体经济组织已享有宅基地且尚未退还给原村集体经济组织的；

5.已享受房改房、集资房、经济适用房、农民公寓房、住房补贴等福利性住房保障的；

6.夫妻双方任何一方享受过实物分房的；

7.将原住宅出卖、出租、赠与他人或者以其他形式转让的；

8.原住宅被征收，已得到安置、补偿的；

9.在婚姻关系存续期间以夫妻分户为由或者以父母与未成年子女之间分户为由等不符合分户申请宅基地条件而提出申请的；

10.继承住宅时，应继承面积已经达到户额面积标准而继承人放弃继承，或者分户析产时，应分面积已经达到户额面积标准的一方放弃应得份额，又以无住宅为由提出申请的；

11.违法占地或者违法建房未处理完成的；

12.相关法律法规及政策规定的其他不符合申请宅基地建房

条件的。

第五章 宅基地用地供给、使用标准和户内人口计算

第十八条 渔农户新建住宅，应当尽量使用原有宅基地和村内闲置建设用地。

确需占用农用地的，应当依法先行办理农用地转用审批手续。不得占用永久基本农田。

对使用原宅基地等存量建设用地的宅基地用地申请，由乡（镇）人民政府、街道办事处直接审批；对涉及新增土地的宅基地审批，由资源规划部门依法办理农用地转用等审批手续，农用地转用批准后由乡（镇）人民政府、街道办事处办理宅基地供地审批。

第十九条 每户宅基地面积标准如下：

（一）2人（含）以下为小户，使用耕地（含部分其他土地）的，不得超过80平方米；使用其他土地的，不得超过100平方米；

（二）3至4人为中户，使用耕地（含部分其他土地）的，不得超过100平方米；使用其他土地的，不得超过120平方米；

（三）5人（含）以上为大户，使用耕地（含部分其他土地）的，不得超过125平方米；使用其他土地的，不得超过140平方米。

第二十条 原址翻建（重建）的宅基地限额标准原则上允许按本办法第十九条规定标准“高套一档”，最大不得超过原宅基

地使用面积，不得超过 140 平方米。父母子女分户虽不符合规定，但均已各自取得确权宅基地的，允许申请原址翻建（重建）。

第二十一条 继承住宅时，继承人放弃部分应得面积，或者分户析产时，一方放弃部分应分面积，造成对方面积超出户额标准的，对方超出部分计入放弃一方家庭户应批宅基地面积。

第二十二条 原渔农户宅基地登记面积较大，分户后家庭户超过户额标准的，允许保留使用，但在申请宅基地原址翻建（重建）时应当将超出部分退还给村级组织。

第二十三条 渔农户申请宅基地审批时，其合法继承的宅基地面积应记入其户额面积，超出部分应当退还给村级组织。

第二十四条 分户后，申请宅基地的渔农户成员人数最多可按符合条件的人数计算。其中，独生子女可按 2 人计入人数。

第二十五条 具有或者保留宅基地资格权但户籍不在本村的村民，不得单独申请宅基地。如符合第十七条新建条件的，按照亲等就近原则，可计入符合申请宅基地家庭户人数。

第六章 宅基地审批及程序

第二十六条 渔农户宅基地审批程序如下：

（一）申请。符合宅基地申请建房条件的渔农户，向所在村村级组织提出宅基地和建房规划申请，提供申请所需材料。

（二）审查。村级组织收到渔农户申请后在规定的时限内及时审查，经村级组织讨论通过并在本组织范围内公示后，形成会议纪要，由村级组织在申请表上签署意见，连同相关材料，

上报至乡（镇）人民政府、街道办事处审核。

（三）审核。乡（镇）人民政府、街道办事处收到渔农户建房申请材料后，在规定的时限内组织相关部门和村级组织实地进行联合踏勘。对符合申请条件的，组织召开会议进行联合会审，并在所在村进行公示。公示期满且无异议或者异议排除的，由乡（镇）人民政府、街道办事处核准申请人渔农村宅基地审批，并核发渔农村宅基地批准书。

（四）许可。受县（区）人民政府、功能区管委会资源规划部门和住房建设部门委托，乡（镇）人民政府、街道办事处在规定的时限内对渔农户建房申请进行审查、审核、公示，对符合规划和建设施工条件的，作出建房规划许可和建筑工程施工许可。

（五）放样验槽。申请人取得相关审批证书后两年内，且与建筑施工单位或者渔农村建筑工匠签订施工合同后，向乡（镇）人民政府、街道办事处申请开工放样，提供相关材料。乡（镇）人民政府、街道办事处在规定的时限内组织相关部门和村级组织到现场进行开工放样。基槽开挖结束后，建房申请人再申请验槽，乡（镇）人民政府、街道办事处再组织相关部门和村级组织进行放样核验。

（六）竣工验收。建房申请人建房完工后，向乡（镇）人民政府、街道办事处提出竣工验收申请。乡（镇）人民政府、街道办事处在规定的时限内组织相关部门、村级组织和相关参与建设主体到现场进行验收。符合要求的，出具验收意见表。

(七) 确权登记。竣工验收合格后，建房申请人持验收意见及相关材料，向属地不动产登记机构申请不动产登记。

第七章 渔农村宅基地使用权流转和收回

第二十七条 渔农户依法取得的渔农村宅基地使用权和住房所有权，可通过转让、赠与等方式在同一村级经济组织内部流转。转让、赠与渔农村宅基地使用权和住房所有权应当符合以下条件：

- (一) 渔农村宅基地使用权和住房所有权权属清晰无争议；
- (二) 受让方、受赠方应当符合渔农村宅基地申请条件；
- (三) 相关法律法规及政策规定的其他条件。

第二十八条 转让、赠与渔农村宅基地使用权和住房所有权，双方当事人应当共同向所在的村级组织申请审查，由所在村级组织将双方的相关信息在本村级组织进行公示，公示期限不少于7个工作日。公示无异议或者异议被排除的，由村级组织出具审查同意意见。

村级组织审查同意后，渔农村宅基地使用权和住房所有权转让、赠与双方当事人应签订流转协议，约定各自的权利义务，并依法办理不动产登记。

第二十九条 有下列情形之一的，渔农村宅基地所属的村级组织报经原批准用地的机关批准（原批准机关已撤销或职能调整的，可由现批准用地机关批准），应收回渔农户的原宅基地或者未按规定利用的宅基地：

(一) 渔农户按批准实施异地建房竣工后，应当退回原渔农村宅基地而未退回的；

(二) 申请分配到足额面积的农民公寓房，应当在分配到新房后退回原渔农村宅基地而未退回的；

(三) 户内成员全部死亡，所遗留渔农村住宅无人继承或者受遗赠的；

(四) 因公共利益需要使用原渔农村宅基地，所在的村级组织已给予原渔农村宅基地使用权人合理的货币补偿，或已异地安排渔农村宅基地重建渔农村住宅，或已提供安置房的；

(五) 经依法批准取得渔农村宅基地使用权，《渔农村宅基地批准书》《乡村建设规划许可证》或者《建设工程规划许可证》有效期届满仍未开工建设且没有按规定申请延期的；

(六) 渔农村住宅灭失后，该渔农村住宅占用的宅基地两年以上未重新建设住宅的；

(七) 相关法律法规及政策规定的其他情形。

第三十条 渔农村宅基地不能单独继承，依法继承渔农村住宅占用渔农村宅基地的，在住宅存续期间可以使用宅基地，并可以按照相关规定办理不动产登记。

本村村民，通过继承或者其他合法途径获得渔农村住宅且符合“一户一宅”的，因村集体公益事业建设、村庄规划调整等原因需拆除的，且村级组织具备土地资源条件的，可以依申请安排新建；不具备条件的，应当予以合理补偿。

第八章 渔农民建房监督管理

第三十一条 县级以上农业农村、资源规划、住房建设、综合行政执法等部门依据各自职责加强宅基地业务指导、监督和执法工作。

乡（镇）人民政府、街道办事处应当对本行政区域内渔农村宅基地审批和住房建设活动进行监督检查，建立健全动态巡查机制，组织落实渔农村宅基地相关制度，及时发现、处置渔农户非法占用土地建设住宅和未报批擅自施工的行为。

村级组织应当引导渔农户依法实施用地建设住宅活动，及时发现和劝阻违法建设行为，并向乡（镇）人民政府、街道办事处报告。

乡（镇）人民政府、街道办事处及村级组织应加强人民调解组织建设，有效开展辖区内宅基地管理纠纷调解工作。

第九章 附则

第三十二条 各县（区）人民政府、功能区管委会可以根据本办法，从风俗习惯、历史传统和政策连续性的角度出发，重点在宅基地资格权人认定、宅基地分户和人口计算、渔农户建房监督管理等方面制定适合本地实际的渔农村宅基地管理实施细则。

第三十三条 本办法自 2024 年 3 月 8 日起施行，《舟山市人民政府关于印发舟山市市区农村宅基地管理办法的通知》（舟政发〔2008〕65 号）同时废止。

抄送：市委各部门，市人大常委会、市政协办公室，舟山警备区，市监委，
市法院，市检察院，部、省属在舟单位，驻舟部队。

舟山市人民政府办公室

2024年2月6日印发
