

农业农村部办公厅文件

农办经〔2024〕7号

农业农村部办公厅关于严守法律政策底线红线 进一步规范农村宅基地管理与利用的通知

各省、自治区、直辖市农业农村(农牧)厅(局、委),新疆生产建设兵团农业农村局:

宅基地是保障农民安居乐业和农村社会稳定的重要基础,严守相关法律政策底线红线,事关农民切身利益和农村社会稳定发展大局。各地要完整准确全面学习领会习近平总书记关于农村宅基地工作的重要指示精神,进一步提高政治站位、强化责任落实,全面加强宅基地规范管理和有序利用,更好地维护和实现农民合法权益。现就有关事项通知如下。

一、城里人到农村买宅基地的口子不能开

我国宪法明确,农村宅基地属于集体所有。按照《中华人民共和国农村集体经济组织法》规定,只有集体经济组织成员才能依法申请取得宅基地使用权。中央有关政策规定,严禁城镇居民到农村购买宅基地和住房,严禁为城镇居民在农村违法建造和购买的住房确权发证。各地要严格贯彻执行,坚决杜绝城镇居民到农村买地建房等违法行为,更不得擅自出政策、搞变通,以所谓的“特殊资格权”、村民决议等变相给城镇居民包括回乡退休干部分配宅基地建房。

二、严禁下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆

宅基地是农村村民的基本居住保障。《中华人民共和国土地管理法》规定,农村村民一户只能拥有一处宅基地,其宅基地的面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。农村村民应严格按照批准的面积和规划要求建设住宅,不得超面积占地,不得超标准建房。党中央、国务院三令五申,坚决禁止下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。各地要严格用地建房审批,严格土地用途管制,严禁各类主体打着盘活利用等名义,下乡圈占宅基地建设别墅大院和私人会馆。

三、严禁违法违规买卖宅基地和违规搞合作建房

党的二十届三中全会通过的《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》(以下简称《决定》)明确,允许农户合法拥有的住房通过出租、入股、合作等方式盘活利用。《中华

《中华人民共和国民法典》规定,租赁期限不得超过二十年。城镇居民、社会资本等租赁农户住房居住或开展经营的,要严格遵守法律规定,租赁期限不得超过二十年。严禁借流转之名违法违规买卖宅基地,严禁“明租实买”等行为。城乡居民合作建房必须依法申请、依规建设,不得违反宅基地管理法律政策规定,不得改变宅基地住宅用地性质,不得搞房地产开发;宅基地使用权和房屋所有权属于农户,合作建房人可以按照法律规定和合同约定,以租赁方式取得相应农户住房的使用权,期限不得超过二十年。

四、不得违背农民意愿强制退出宅基地

《中华人民共和国土地管理法》规定,允许进城落户的农村村民依法自愿有偿退出宅基地。《决定》强调,保障进城落户农民合法土地权益,依法维护进城落户农民宅基地使用权,探索建立自愿有偿退出的办法。各地在研究出台相关政策时,要坚持稳慎、切勿刮风,要为农民长远利益着想,给进城农民留后路。不得以任何名义违背农民意愿强制退出宅基地和强迫农民“上楼”,不得违法收回农户合法取得的宅基地,不得以退出宅基地作为农民进城落户的条件。

五、扎实做好相关排查整改工作

各地要认真贯彻党的二十届三中全会精神,按照党中央、国务院关于农村宅基地工作的决策部署,聚焦保障居住、管住乱建、盘活闲置,以坚守宅基地法律政策底线红线为前提,着力健全制度、强化监管,不断提升宅基地管理能力水平。同时,对照法律和政策

规定,组织开展相关排查整改。

一是对 2021 年以来出台的宅基地有关文件进行梳理,发现违反法律和中央政策精神的要立即纠正。

二是对 2021 年以来审批的宅基地申请人资格进行核实,特别是对非集体经济组织成员获批宅基地的情况开展摸排,存在违法违规问题的要严肃处理、整改到位。

三是对 2020 年深化农村宅基地制度改革试点启动以来,试点地区开展的宅基地跨集体取得情况进行摸排,逐宗建立台账,对不符合法律政策要求的要坚决整改。

各地排查整改情况请于 9 月 30 日前书面报我部。

联系人及电话:王海鹏,010-59193140

附件:1. 2021 年以来出台的宅基地有关文件排查整改情况表

2. 2021 年以来审批的宅基地申请人资格核查情况表

3. 农村宅基地制度改革试点地区跨集体取得宅基地农户信息台账

农业农村部办公厅

2024 年 8 月 20 日

2021年以来出台的宅基地有关文件排查整改情况表

____省（区、市）农业农村（农牧）厅（局、委）

时间：2024年 月 日

序号	文件名称	发文时间	发文主体	排查结果	整改情况
示例	关于进一步加强农村宅基地管理的通知	2019/9/11	中央农办、农业农村部	不存在违反法律法规内容。 (如存在，简要列出问题描述)	(如存在问题，简要列出整改情况)
1					
2					
...					
1.总体情况：XX省（区、市）共排查宅基地有关文件XX份，存在问题文件XX份，已整改XX份。其中排查省级文件XX份，含地方性法规XX份、省级党委政府文件XX份、部门文件XX份；排查地市级文件XX份，含地方性法规XX份、地市级党委政府文件XX份、部门文件XX份；排查县级文件XX份，县级党委政府文件XX份、部门文件XX份。					
2.问题描述：存在的问题主要包括.....					
3.整改情况：整改措施主要包括.....					

附件2

2021年以来审批的宅基地申请人资格核查情况表

_____省（区、市）农业农村（农牧）厅（局、委）

单位：宗

指标	按年份审批情况				合计
	2021	2022	2023	2024	
总宗数					
一、本集体成员					
1.原址翻建					
2.改扩建					
3.新建					
二、外集体成员					
1.原址翻建					
2.改扩建					
3.新建					
三、城镇居民					
1.原址翻建					
2.改扩建					
3.新建					

农村宅基地制度改革试点地区跨集体取得宅基地农户信息台账

____省（区、市）____市（州、盟）____县（市、区）

(一) 农户基本信息					(二) 取得宅基地情况					(三) 宅基地审批情况						
户主姓名	联系方式	是否为集体经济组织成员 (是/否)	成员身份所在村 (行政村)	取得前是否拥有宅基地 (是/否)	取得前是否拥有宅基地 (是/否)		取得方式 (申请/转让)	取得宅基地所在村 (行政村)	取得宅基地的面积 (平方米)	取得的宅基地期限 (**年/长期)	取得费用 (元)	跨集体取得宅基地的主要原因	宅基地所在乡镇政府审批时间 (**年*月*日)	是否在县级主管部门备案 (含农业农村部门、自然资源部门等) (是/否)	是否完成确权登记颁证 (是/否)	备注
					原宅基地是否已退出 (是/否)	原宅基地是否已退出 (是/否)										
张三	****	是	*县*镇*村	是	是	是	申请	*县*镇*村	120	70年	8000	就近上学	2022年5月25日	是	是	示例
...							申请									
							...									
李四	****	否	无	否			转让	*县*镇*村	100	长期	8000	政策性搬迁	2021年9月10日	是	否	示例
...							转让									
							...									

备注：跨集体取得宅基地的主要原因通常包括本村无新增宅基地建房指标、就近工作、就近上学、政策性搬迁等（仅供参考），其他情况请注明。

