

仙游县人民政府文件

仙政规〔2023〕4号

仙游县人民政府关于印发仙游县农村宅基地 “一户一宅”认定标准指导意见的通知

各乡镇人民政府、鲤城街道办事处，县直有关单位：

《仙游县农村宅基地“一户一宅”认定标准指导意见》已经县政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

仙游县人民政府

2023年8月3日

（此件主动公开）

仙游县农村宅基地“一户一宅” 认定标准指导意见

为深入推进我县农村宅基地和村民住宅建设管理工作，规范农村宅基地“一户一宅”的认定标准，按照“以成员认定、以户取得”原则，细化以户为单位分配取得农村宅基地的具体条件和实施办法。根据《福建省人民政府关于进一步加强农村宅基地和村民住宅建设管理的若干意见(试行)》（闽政〔2021〕2号）、《福建省人民政府办公厅关于进一步强化农村建房安全管理的通知》（闽政办〔2021〕55号）、《莆田市人民政府关于进一步规范农村宅基地和建房管理的通知》（莆政综〔2020〕58号）、《莆田市人民政府办公室关于进一步强化农村建房审批与建设安全管理的通知》（莆政办〔2021〕72号）等文件精神，结合我县实际，制定本指导意见。

一、适用范围

本指导意见适用于我县行政区域内，农村村民申请宅基地建造个人住宅及其管理。在进行村民个人申请审查时，由各乡镇人民政府（街道办事处）、村（居）民委员会（集体经济组织）结合村民自治，依法对村民是否符合“一户一宅”申请条件进行认定。

二、农村宅基地分配资格认定原则

（一）农村宅基地申请对象资格条件

农村申请宅基地建房对象必须符合农村集体产权制度改革

认定的农村集体经济组织成员资格。农村集体经济组织成员身份确认，遵循以下原则：

1. 农村集体资产股份合作制改革时，已经成为本村集体经济组织成员（即拥有完全人口股的股东）的，且户籍在本村的，可以直接认定为本村集体经济组织成员。

2. 农村集体资产股份合作制改革后，符合以下情形之一的，可以认定为本村集体经济组织成员：

（1）户籍在本村，父母双方或一方为本村集体经济组织成员的新生人口；

（2）因合法婚姻关系落户本村集体经济组织且原集体经济组织成员身份丧失的；

（3）因本村集体经济组织成员依法收养落户的；

（4）政策性移民落户的；

（5）符合法律、法规、规章、章程和国家、省、市有关规定的其他人员。

3. 具有以下情形之一的，不予认定为本村集体经济组织成员：

（1）自然人死亡或依法宣告死亡的；

（2）户籍迁出的（除全日制大中专学校的在校学生，现役军人，服刑人员外）；

（3）已取得其他村集体经济组织成员资格的；

（4）公务员和事业单位、国有企业在编人员及离退休人员；

（5）移居港澳台地区或国外，并取得永久居住权或中国国

籍以外的他国国籍的；

（6）符合法律、法规、规章、章程和国家、省、市有关规定的其他人员；

（7）村集体经济组织按照村规民约自行规定认定或取消本村集体经济组织成员身份的其他情形〔村集体经济组织认定或取消本村集体经济组织成员身份，须经本村集体经济组织成员（代表）大会应到成员（代表）三分之二以上表决通过，公示 7 天期满无异议后，报乡镇（街道）农业农村部门备案〕。

（二）申请宅基地建房条件

农村宅基地分配使用，要遵循“以成员认定、以户取得、限定面积”的原则，严格落实“一户一宅”的法律规定，农村村民一户只能拥有一处宅基地。农村村民符合下列条件之一的，可以以户为单位申请使用宅基地建房：

1. 因无住宅或现有宅基地面积明显低于法定标准且人均住宅建筑面积未超过 60 平方米，需要新建或扩建住宅的；

2. 同户中兄弟姐妹或者子女已达到法定结婚年龄要求分户，且人均住宅建筑面积未超过 60 平方米的；

3. 因国家或者集体建设、实施城镇、乡、村庄规划以及进行公共设施与公益事业建设，需要拆迁安置的；

4. 因发生或防御自然灾害，需要安置的；

5. 原有住宅属 D 级危房需要拆除重建的；

6. 向中心村、集镇、小城镇或者农村住宅小区集聚的；

7. 其他经审核符合规定的宅基地建房申请。

（三）农村村民建房申请有下列情形之一的，不予批准：

1. 宅基地面积或宅基地上住宅建筑面积已达标的；
2. 非农村集体经济组织成员（法律、法规另有规定的除外）的；
3. 严格落实“建新拆旧”制度，农村村民申请异地新建住宅，不同意将旧宅基地退回村集体的；
4. 农村村民将原有住宅出卖、出租或赠与、有偿退出后再申请宅基地的；
5. 违法违规情形造成“一户多宅”的；
6. 拟建用地范围不符合宅基地面积或层数标准的；
7. 已列入规划改造范围的；
8. 申请范围不符合乡镇（街道）国土空间规划、村庄规划和土地利用总体规划的；
9. 其他经审核不符合法律法规及政策规定的情形。

三、农村宅基地“一户一宅”认定原则

（一）“户”的认定

“户”是指具有本村常住户口且享受集体资产分配、履行集体成员义务的集体经济组织成员组成的，具有血缘婚姻或收养关系的“家庭户”。对“户”的认定应当遵循以下原则：

1. 夫妻间户籍分开的只能认定为一户，离异后户籍分开且未再婚的可以认定分户；
2. 离异后无房一方再婚且配偶无房的可认定为一户；
3. 户口未迁出的外嫁女（入赘他户男）和未达法定婚龄的子

女不能与父母分户；

4. 丧偶(须出示已故配偶死亡证明)未再婚无子女的可以认定为一户；

5. 父母只有一个子女的，父母与子女只能认定为一户；

6. 父母有两个及两个以上子女，父母应当与子女之一共同申请分户认定，不得另行分户，且父母的农村宅基地资格权不得重复使用；

7. 分户认定严格实行申请、审核、公示制度。

综上，夫妻只能认定一户；未达法定婚龄的子女应当与父母认定一户；父母应当与子女之一认定一户；特殊情形需由成员申请，经本村集体经济组织成员(代表)大会应到成员(代表)三分之二以上表决通过，公示7天期满无异议后，报乡镇(街道)农业农村部门认定。

8. 户内成员的确定原则上以公安部门户籍登记为基础：

(1) 人户分离，户口不在本村的，不认定为申请宅基地的户内成员；

(2) 集体经济组织成员身份确认基准日后，因合法婚姻关系落户本村集体经济组织的及新出生的人口，经所在集体经济组织确认，可按照不重复享有的原则，认定为户内成员；

(3) 原户籍在本集体经济组织的大中专院校学生、现役军人、服刑人员以及法律法规政策规定的其他情形人员，因外出求学、服兵役、服刑等原因，暂时将户籍迁出的，可认定为户内成员。

（二）“宅”的认定

“宅”是指宅基地，通常是以村民实际占有的农村集体土地性质的住宅用地进行认定，包括合法登记在册的宅基地，以及经调查属实的未经审批建设的农村住宅所占用的农村集体土地。

“宅”的认定应当遵循以下原则：

1. 对入住本乡镇（街道）农村新型住宅小区，单体独户和购买农民公寓楼的，应当认定为一宅；

2. 农村祖厝、公妈厅等与他人混用（共用）、产权复杂且每户用地面积少于 20 平方米的，可不计为“宅”，农户新申请宅基地时，应承诺将份属该户的农村集体土地归还村集体；

3. 已拥有一处宅基地（宅基地面积或宅基地上住宅建筑面积已达标）的，不得在本村及外村再申请宅基地或购买集体土地性质住宅；

4. 原住宅没有不动产登记证的，可提供权籍调查报告（向测绘机构申请办理）、土地来源依据（审批单、村委会证明等）及宅基地历史遗留问题处理表，经本村村民（代表）大会或集体经济组织成员（代表）大会审议通过，村委会出具的“四至清楚、无权属争议”证明，乡镇（街道）自然资源所地类确认后，报乡镇人民政府（街道办事处）一事一议认定。

其他特殊情形经本村村民（代表）大会或集体经济组织成员（代表）大会审议通过，公示 7 天期满无异议后，报乡镇（街道）农业农村部门认定。

四、违法违规情形造成“一户多宅”的认定

（一）建新不拆旧的“一户多宅”：农户因地质灾害及扶贫搬迁、新农村建设、移民安置、能源、交通、水利、土地整治等情况，异地新建住宅后，原宅未按规定拆除或签订原宅拆除协议但未履行的；

（二）未批先建的“一户多宅”：农户已有农村住宅，未经批准或采取欺骗手段骗取批准进行农村住宅房屋建设的；

（三）因非法买卖宅基地等其他原因造成“一户多宅”的；

（四）其他违法违规情形造成“一户多宅”的。

五、其他事项

（一）各乡镇人民政府（街道办事处）要高度重视“一户一宅”认定工作，重点把握分户的合理性，防止违反规定以分户名义多次、多处申请宅基地。各乡镇（街道）农村宅基地协调机制要汇总各部门、各环节核查材料，以户为单位，形成“一户一宅”认定材料，完善档案管理。

（二）本指导意见自公布之日起施行，有效期5年。本指导意见施行后，国家法律法规或上级政策文件有规定的，从其规定。