

宁波市镇海区人民政府文件

镇政发〔2007〕18号

关于《宁波市镇海区农村宅基地管理办法》 的补充意见

各镇人民政府、街道办事处，区政府各部门、各直属单位：

为进一步加强农村宅基地管理，根据《关于进一步加强农村宅基地管理的意见》（浙土资发〔2005〕94号）和《宁波市镇海区农村宅基地管理办法》（镇政发〔2004〕66号）文件精神，现对我区农村宅基地管理提出如下补充意见：

一、农村宅基地保障的重点

农村私人建房用地保障的重点是农村住房困难户建房用地。住房困难户指农户现行住宅人均占地面积不足18平方米。

二、申请宅基地的条件

- 1、常住农业户口在本村的村民。虽有常住户口，但系寄居、寄养、寄读的人员除外。
- 2、用地选址符合村镇建设规划和土地利用总体规划。

三、可计入申请宅基地的人口

- 1、原常住户口在本村的现役军人（包括义务兵和未在异地安家落户的志愿兵）。
- 2、原常住户口在本村的尚在劳教劳改的服刑人员。
- 3、失地农民参保农转非、撤村建居农转非和小城镇户籍改革就地农转非人员。
- 4、其他法律法规和政策另有规定的人口。

四、计户标准

符合申请建房条件的农户，计户标准为：

- 1、全为农业户口的户，若有两个以上儿子且未分户的，其中一个已满法定婚龄的，允许分户，但父母亲必须与其中一个儿子合户计算；入赘女婿（以户口迁入为准，并有原所在村和当地土地管理部门出具的未享受宅基地证明）参照儿子标准对待。
- 2、既有农业户口又有非农业户口的户，按一户计算。但该户若有两个以上儿子且未分户的，

父母亲必须与其中一个农业户口的儿子合户计算，非农业户口的儿子也必须与父母亲挂靠。若无农业户口的儿子，仍按一户计算。

父母亲将原有房屋继承、分户析产给非农业户口子女的，在今后拆迁、建房时必须按继承、分户析产前的原有宅基地面积合并计算。房屋继承、分户析产应办理公证。

3、户口和生活基础都在农村的且原有宅基地房屋的本村非农村民，按一户计算。

4、有两个以上“农嫁非”女儿的，其中一个女儿必须与父母合户计算。未婚女儿必须与父母亲合户计算。

5、夫妻双方离婚后三年内，一方尚未再婚的，必须与原家庭成员合户计算。

五、宅基地面积标准

符合计户标准的农户，宅基地面积标准为：

1、全为农业户口的户，1-3人农户用地面积不超过80平方米；4-5人农户用地面积不超过120平方米；6人以上（含6人）农户用地面积不超过140平方米，使用耕地的用地面积不超过125平方米。

对已领独生子女证的，可增加20平方米以内的用地面积，其中双农独女户在此基础上再增加5平方米用地面积，但最高不得超过6人以上户的用地面积。

2、既有农业户口又有非农业户口的户，农业户口人员按每人24平方米计算用地面积，非农业户口人员（迁入农村的非农业户口除外）按每人20平方米计算用地面积，但最高不得超过同类户型农户的用地面积。

3、户口和生活基础都在农村的且原有宅基地房屋的本村非农村民，按每人20平方米计算用地面积，每户最高不得超过80平方米。

4、农村宅基地面积按建筑物及附属设施的垂直投影占地面积计算。

六、有下列情形之一的，其它基地申请不予批准

1、已有宅基地并达到规定面积标准90%的。

2、出租、出卖或者以其他形式转让宅基地及其地上建筑物，或者将住宅改作他用的。

3、以所有家庭成员作为一户达到宅基地面积标准，不具备分户条件的。

4、在原批准的宅基地以外尚有违法建筑的。

5、以户为单位家庭成员中已享受过住房优惠政策的。

6、在拆迁中已实行货币方式或调产方式安置住宅的。

7、已享受过联建多层住宅的或住房困难家庭安置政策的。

8、列入城市建设规划控制范围内的。

9、其他不符合申请建房条件的。

七、本意见由区土地行政管理部门负责解释。

八、本意见自 2007 年 8 月 1 日起施行,本意见与镇政发〔2004〕66 号文件规定不一致的,按本意见执行。

二〇〇七年七月二十七日