

惠安县人民政府办公室文件

惠政办规〔2023〕1号

惠安县人民政府办公室关于印发惠安县农村宅基地 “一户一宅”认定指导意见（试行）的通知

各镇人民政府，县直有关部门：

《惠安县农村宅基地“一户一宅”认定指导意见（试行）》已经县委常委第34次常委会会议、县政府第27次常务会议研究同意，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。

惠安县人民政府办公室

2023年1月17日

（此件主动公开）

惠安县农村宅基地“一户一宅” 认定指导意见（试行）

为认真贯彻落实《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）、《泉州市人民政府办公室关于进一步加强农村宅基地和村民住宅建设管理有关规定的补充通知》（泉政办〔2021〕20号）等文件精神，稳妥有序推进惠安县农村宅基地制度改革，严格执行农村宅基地审批“一户一宅”政策，根据《中华人民共和国土地管理法》等有关法律法规的规定，结合本县实际情况，制定本指导意见。

一、适用范围

（一）本意见适用于本县行政区域内农村集体土地上村民新建、扩建、改建个人住宅申报审批及其管理。

（二）本意见所称的“一户一宅”是指依法享有宅基地资格权的本村集体经济组织成员在村内一户只能拥有一处宅基地。

（三）本意见所称农村集体经济组织成员，是指在该集体经济组织（经济合作社）生产生活，并与该集体经济组织发生权利和义务关系的人。判定标准按照《惠安县农村产权制度改革工作领导小组办公室关于印发惠安县农村集体经济组织成员身份确认指导意见的通知》（惠农产改办〔2019〕1号）规定执行。

二、宅基地分配资格认定

农村集体经济组织成员拥有农村宅基地分配资格权。农村宅基地分配使用，应遵循“以成员认定、以户取得、一户一宅”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。

（四）符合下列情形之一的，可取得农村宅基地资格权

1. 成员取得。具有本村集体经济组织成员身份的人员。
2. 出生取得。村集体经济组织成员通过人口自然繁衍生育或收养的后代，且户籍在本村的人员。
3. 婚嫁取得。与本村集体经济组织成员或其后代结婚（以婚姻登记为准），且户籍在本村的配偶及子女。
4. 政策取得。因政府行政命令或国家政策进行村组搬迁、撤并，或者移民，将户籍迁入本村集体经济组织生产、生活的人员及其配偶和生育的后代（含依法收养子女）。

（五）符合下列情形之一的，宅基地资格权丧失

1. 死亡人员。死亡（包括生理死亡和宣告死亡）的人员，其宅基地资格权自死亡或宣告死亡时起丧失。
2. 放弃人员。以书面形式向村集体经济组织申请自愿放弃本村宅基地资格权的，自放弃申请公告之日起丧失。
3. 重复人员。已取得其他村集体经济组织宅基地资格权的人员，从重复取得之日起丧失本村宅基地资格权。
4. 录编人员。已经纳入公务员序列、事业单位编制或成为国有企业、国有控股企业、县级以上大型集体企业（含县级）

正式在编的人员(以下统称“录编人员”),自纳入国家公务员序列、事业单位编制或成为国有企业、国有控股企业、县级以上大集体企业(含县级)正式在编人员之日起其原有的宅基地资格权丧失。

三、农村宅基地“一户一宅”认定

(六) “一户”的认定

农村宅基地管理中的“户”是指以公安机关登记的户籍资料为基础,同时,还要遵循公序良俗及以下原则:

1. 夫妻关系存续期间不可分户认定;夫妻离婚两周年以上且连续两周年未共同生活的,或者离婚后一方又另行结婚的,可以认定分户。

2. 父母与未达法定年龄的子女共同认定为一户。

3. 农户只有一个子女的,原则上父母与子女应共同认定为一户。

4. 农户有两个及以上子女,父母与其中一子女认定为一户。若农户有两个或两个以上儿子,有儿子已婚或符合结婚条件的,可以认定分户。若女儿已结婚且男方入赘并长期于本村生活,可再认定为一户。若女儿长期未出嫁(大于45周岁)或离异后将户口迁入父母户籍地且两年内未再婚及两年内未有与前夫共同生活过的可认定为一户。

5. 四代同堂或三代同堂的认定为一户,若第三代、第四代已婚或符合结婚条件的,三代同住一宅且现有人均住宅建筑面积不超过60平方米,可以认定分户。

（七）“一宅”的认定

农村宅基地管理中的“宅”是指以审批申请手续和自然资源部门确权登记的《集体建设用地使用证》、不动产权证为基础，镇、村两级应严格落实“四到场”制度，现场查验；同时，以下情况也作为“一户一宅”认定依据：

1. 具备合法权属来源、合法登记在册的宅基地；早期建设但未办理相关手续的宅基地、经调查属实的未经审批的农房等，可认定为一宅。

2. 已合法取得一处农村房屋，又通过依法继承、受遗赠房屋取得宅基地使用权的，不认定为“多宅”，但仅允许一处旧宅进行原址翻建。

3. 已合法取得一处农村房屋，又通过司法裁判受法律保护的方式取得宅基地使用权的，不认定为“多宅”。

4. 一户虽有两处或两处以上宅基地，但面积总和未超过我省规定宅基地面积标准的，可认定为一宅。

5. 两个及以上家庭户共处父辈名下产权的房屋，且都没有其他宅基地，若其中符合分户条件的一户分户申请新建住宅用地，承诺放弃今后继承父辈房屋所有权的，可视为符合“一户一宅”。

（八）存在以下情形之一的，不得再申请宅基地

1. 存在“一户多宅”情形的。
2. 不符合分户条件的。
3. 将原有住宅出卖、出租、赠与他人的。

4. 原有住宅改为经营场所等非生活居住用途，或被人民法院强制拍卖的。

5. 违反“建新拆旧”政策，申请易地新建住宅不承诺拆除旧宅，不将旧宅基地退回给集体经济组织的。

6. 有宅基地住房被依法征收已得到货币补偿、或宅基地安置、或住房安置或其他产权调换安置方式的。

7. 法律法规和相关政策规定不得申请宅基地的其他情形。

四、制度保障

（九）组织保障。各镇人民政府应高度重视“一户一宅”认定工作，各成员单位各司其职密切配合，确保信息准确、真实、合法。镇领导小组汇总各部门、各环节核查材料，以户为单位，形成“一户一宅”认定卷宗，完善档案管理。

（十）监督检查制度。各镇人民政府对“一户一宅”认定结果负主责，县农业农村局对各镇“一户一宅”审查结果进行抽检，以便发现问题及时纠正，防止误诊漏查。

五、其他事项

（十一）各镇人民政府应按照本指导意见的规定，切实加强农村宅基地的管理。对本指导意见中其他未涉及“一户一宅”问题，采取“一事一议”，经集体经济组织成员大会、成员代表大会或村民代表会议通过后报镇人民政府讨论决定。

（十二）本指导意见自印发之日起30日后施行，有效期2年。施行后法律法规或有关国家政策有新规定的，从其规定。

县直有关部门：县司法局、民政局、农业农村局、信访局。

惠安县人民政府办公室

2023年1月17日印发
