



精选 视频 时事 财经 思想 问政 生活 问吧 订阅

登录 注册 报料

问政 > 南海发布

# 南海出台在建宅基地分批处置办法，补办手续允许恢复建设

南海发布

2018-04-17 13:28 来源:澎湃新闻 问政

字号

日前，南海区出台《佛山市南海区农村宅基地管理规定》（下称《规定》），并印发了《佛山市南海区在建宅基地分类处置工作方案》（下称《方案》）。

《规定》在宅基地的规划与管控、宅基地资格准入与审批、针对宅基地历史遗留问题的处理方案、宅基地流转等方面作出明确规定；《方案》明确了“两违”宅基地类型及处置方式，给南海人如何依法建设宅基地提供明确指引！

## 划定宅基地禁建区、限建区、可建区

《规定》要求，各镇人民政府（街道办事处）负责对辖区内农村居民点合理划定宅基地禁建区、限建区、可建区。

一旦被划为禁建区，将停止新增单家独院类型的宅基地审批；而在可建区内，将按照“一户一宅，面积不超80平方米”的规定进行新增单家独院类型的宅基地审批。

各镇街区域划定后，应报区规划、国土部门备案，并及时向社会公布。

### 热新闻

一天 三天 一周

白宫下周发布对华千亿美元征税清单？商务部：坚决回击

商务部：正审查高通并购恩智浦案，该交易对市场竞争可能不利

一桩疑因“粪坑”引发的命案：大连一家四口被杀案现场直击

商务部再谈美国封杀中兴：行动针对中国，但伤害的是其自身

央视曝光河南产值百亿“污染园区”：村民收钱不愿反映问题

广东两路巡查鸿茅药酒广告，一旦发现违法立即取证移送

前高管告诉你中兴通讯遭制裁相和应对策略

猜你喜欢

工证实：个人住房贷款借款人最高年龄已延长至70周岁

国务院调整首届中国国际进口博览会筹委会组成人员

内蒙古食药监回应鸿茅药酒事件：已组成调查组，将进一步核查

禁建区包括各镇（街道）已纳入旧村改造片区、已立项或实施村居社区公寓建设的农村集体经济组织以及各镇（街道）列入禁建的其它区域。禁建区停止新增单家独院类型的宅基地审批，禁止农村住宅改建、扩建、迁建，大力推进旧村改造和村居社区公寓建设。经鉴定为危房的农村住宅，可允许其在不超过原有批准面积的情况下进行改建。

限建区包括各镇（街道）中心城区、城乡结合处以及各镇（街道）列入限建的其它区域。限建区暂停新增单家独院类型的宅基地审批，允许农村住宅改建、扩建、迁建，积极推进村居社区公寓建设。

可建区指各镇（街道）除禁建区和限建区以外的其它区域。可建区允许单家独院建设，按照“一户一宅，面积不超80平方米”的规定进行新增单家独院类型的宅基地审批，允许农村住宅改建、扩建、迁建，鼓励推进村居社区公寓建设。

## 两违宅基地坚决遏制

### 分批处置在建宅基地

《方案》中明确指出，在建宅基地，是指在2018年2月26日前地块已开工建设但工程尚未完工的宅基地。对于违法新建、抢建宅基地的行为，南海将坚决遏制；同时，南海将以尊重历史为前提，按照分类处置、高效处理的原则，分期分批对在建宅基地进行处置。

#### （一）有土地证、有报建手续的在建宅基地

1. 在建宅基地占地面积未超出证载面积，且按报建要求建设的，允许恢复建设。
2. 在建宅基地占地面积未超出证载面积，但未按报建要求建设的，须按报建要求整改到位后，允许恢复建设。
3. 在建宅基地占地面积超出证载面积，但建筑高度未超出所在镇（街道）规定限高的，须按规定缴纳宅基地超标使用费，并重新办理用地手续和报建手续后，允许恢复建设。

若在建宅基地占地面积超过150平方米，须整改退缩至150平方米以下后，方可按本条规定重新办理用地手续。若证载面积超过150平方米，须先退缩至证载面积范围内后，方可按本条规定重新办理用地手续。

# 澎湃招聘

视觉中心邀请您的加入

澎湃新闻APP下载



## 热话题

一天 三天 一周

我是北大环境学院E20研究院副院长薛涛,关于水污染防治的问题,问我吧!

我是清华环境学院教授刘建国,推动垃圾分类难在哪儿,问我吧!

我在四川师大讲授先秦史,上古三代夏商周的谜团与争议,问我吧!

我研究刑事司法制度,韩国检察官为何可以起诉总统,问我吧!

我是军事专家干里岩,为什么美国要“精确打击”叙利亚,问我吧!

## 热门推荐

4. 在建宅基地占地面积超出证载面积且建筑高度超出所在镇（街道）规定限高的，须先自行拆除超高部分，同时按上述第3类情形进行处置，并重新办理用地手续和报建手续后，允许恢复建设。

5. 上述情形未按要求落实整改的，由各镇（街道）登记造册，并进行后续监管，纳入网格化管理，不允许恢复建设。

#### （二）有土地证、无报建手续的在建宅基地

1. 在建宅基地占地面积未超出证载面积，且建筑高度未超出所在镇（街道）规定限高的，须先补办报建手续后，允许恢复建设。

2. 在建宅基地占地面积未超出证载面积，但建筑高度超出所在镇（街道）规定限高的，须自行拆除超高部分，并补办报建手续后，允许恢复建设。

3. 在建宅基地占地面积超出证载面积的，参考“有土地证、有报建手续”中对在建宅基地占地面积超证载面积的处理方式进行处理。

4. 上述情形未按要求落实整改的，由各镇（街道）登记造册，并进行后续监管，纳入网格化管理，不允许恢复建设。

#### （三）无土地证、无报建手续的在建宅基地

1. 在建宅基地行为人符合《管理规定》中“一户一宅”条件，宅基地面积低于150平方米且符合土地利用总体规划和城乡规划（控规或村庄规划）的，分以下四种情况处置：

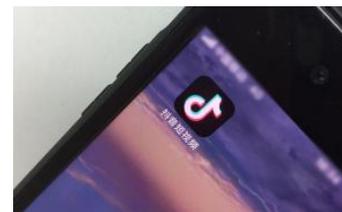
（1）在建宅基地占地面积未超80平方米，且建筑高度未超出所在镇（街道）规定限高的，须按规定补办用地手续、报建手续后，允许恢复建设。

（2）在建宅基地占地面积未超80平方米，但建筑高度超出所在镇（街道）规定限高的，须自行拆除超高部分，并完成补办用地手续、报建手续后，允许恢复建设。

（3）在建宅基地占地面积超出80平方米，但建筑高度未超出所在镇（街道）规定限高的，须按规定缴纳宅基地超标使用费，并完成补办用地手续和报建手续后，允许恢复建设。



澳大利亚对中国产铁道轮毂发起“双反”调查



北京工商约谈“抖音”，要求即时阻断违规直播



央行：降准1个百分点置换MLF，释放增量资金4000亿元



外交部发言人当场怼外媒记者：台湾只有地区领导人

(4) 在建宅基地占地面积超出80平方米且建筑高度超出所在镇(街道)规定限高的,须先自行拆除超高部分,并按规定缴纳宅基地超标使用费,完成补办用地手续和报建手续后,允许恢复建设。

2. 上述情形未按要求落实整改的,或涉及行为人不符合《管理规定》中“一户一宅”条件、行为人为非本集体经济组织成员、在建宅基地占地面积大于150平方米、宅基地不符合土地利用总体规划和城乡规划(控规或村庄规划)等情形之一的,由各镇(街道)登记造册,并进行后续监管,纳入网格化管理,不允许恢复建设。各镇人民政府(街道办事处)负责对纳入监管的在建宅基地采取相关措施确保安全,对于不听劝阻擅自恢复建设的,有权组织相关部门进行拆除。

#### (四) 未经农村集体经济组织同意,违法霸地建房

未经农村集体经济组织同意,违法霸地建房的,责令其自行整改、拆除,逾期未整改、拆除的,由镇人民政府(街道办事处)组织相关部门进行拆除。

《方案》对分工提出要求:

6月30日前,各镇(街道)以现有法律法规为基础,用地手续、报建手续的操作指引,对符合要求的在建宅基地,加快办理用地手续和报建手续等工作。

8月31日前,各镇(街道)对于不按《方案》要求落实整改,或者因处置难度较大、存在较大争议等暂时无法处置的在建宅基地,通过登记造册的形式予以严格管控,后续再结合宅基地制度改革工作的相关政策措施,逐步予以理顺。

#### 在建宅基地如何补办用地手续?

《方案》指出,符合条件的在建宅基地补办用地手续后,允许恢复建设。

步骤一:申请补办用地手续。申请人填写《南海区在建宅基地补办用地手续申请表》,并根据《南海区在建宅基地补办用地手续操作指引》要求提交相关材料,向所在镇(街道)国土部门申请补办用地手续。

## 社論

长期以来,我国使用的“城镇登记失业率”不能真实反映城镇非农业劳动力的失业情况。

**【社论】失业率从“登记”到调查,中国跨出了这一步**

步骤二：申请规划报批。取得用地手续后，申请人按《南海区在建宅基地规划报批操作指引》要求提交相关材料，向所在镇（街道）规划部门申请办理规划报批。

步骤三：申请施工报备。规划报批审核通过后，申请人填写《南海区在建宅基地施工报备申请表》，同时按《南海区在建宅基地施工报备操作指引》要求，提交有关材料向所在镇（街道）建设部门申请办理施工报备手续。

关于补办手续详细流程，市民可以到各镇（街道）国土部门了解。

## 宅基地历史遗留问题

### 能否办理不动产证？

没有合法用地手续就建起来的宅基地、报50㎡建80㎡的能否办理不动产证？《规定》中也有明确，将宅基地历史遗留问题按不同时间阶段不同类型划分为三类：

（一）历史建成：1986年12月31日前已建成房屋，房屋至今无改建、扩建，未办理合法用地手续的宅基地。

对于此类宅基地，可按历史遗留宅基地确权方式经农村集体经济组织和村（居）委会初审、镇（街道）国土部门复审并报镇人民政府（街道办事处）核准后办理土地不动产登记。

但如有下列情形之一的，宅基地确权申请不予核准：

- （一）申请地块权属不清晰或存在争议的；
- （二）申请地块不符合土地利用总体规划的；
- （三）在水利用地或水利防护地范围内且水利部门不同意办理的；
- （四）其他不符合批准的情形。

（二）未批先建：1987年1月1日至文件印发之日期间未办理合法用地手续但已建成房屋的宅基地；

（三）批少用多：1987年1月1日至文件印发之日期间只办理部分土地合法用地手续但已建成房屋的宅基地。

以上两种宅基地可按有关规定申请补办用地手续和房屋规划施工验收备案。

但是：

对于“未批先建”的宅基地，有下列情形之一的，补办申请不予批准：

（一）申请人（或其配偶）名下已有宅基地，或自2008年4月30日之后出卖、赠与或者以其他形式转让宅基地、其地上建筑物或社区公寓，或将宅基地改为经营场所等非生活居住用途的；

（二）申请人或其配偶已申购社区公寓不退出的；

（三）征地拆迁时已有住宅安置或承诺放弃宅基地安排的；

（四）申请地块存在权属争议或面积超过150平方米的；

（五）申请地块不符合土地利用总体规划、城乡规划或控制性详细规划（或村庄规划）等法定规划情形的；

（六）申请地块上建筑物超过镇人民政府（街道办事处）规定的建设高度控制指标的或存在安全隐患的；

（七）其他不符合批准的情形。对于“批少用多”的宅基地，有下列情形之一的，补办申请不予批准：

（一）申请地块存在权属争议或面积超过150平方米的；

（二）申请地块不符合土地利用总体规划、城乡规划或控制性详细规划（或村庄规划）等法定规划情形的；

（三）申请地块上建筑物超过镇人民政府（街道办事处）规定的建设高度控制指标的或存在安全隐患的；

（四）其他不符合批准的情形。

此外，属于“未批先建”宗地面积超过80平方米的土地,以及属于“批少用多”宗地面积超过80平方米且超过原批准面积的土地，须按照《宅基地超标使用费缴纳计算标准》向所在村

(居)委会缴纳宅基地超标使用费。

费用标准如下：

(点击可查看大图)

宅基地超标使用费缴纳计算标准			
未办理合法用地手续的 用地面积范围	缴纳金额(元/平方米)		
	桂城街道、 大沥镇	里水镇、狮山镇 (原罗村街道)	狮山镇(除原罗村街道外 的其他区域)、九江镇、西 樵镇、丹灶镇
超过80平方米至 100平方米的部分	1000	800	600
超过100平方米至 120平方米的部分	1500	1200	900
超过120平方米至 150平方米的部分	2000	1600	1200
备注:宅基地超标使用费缴纳标准根据佛山市南海区2014年集体住宅用地区片基准地价平均价取整确定。			

而在不动产登记方面，对属于“未批先建”和“批少用多”历史遗留问题类型的宅基地和地上房屋，申请人可凭补发的《农村宅基地建设许可证书》、《农村居民自建住宅规划竣工验收备案意见书》以及相关材料办理土地和房屋的不动产统一登记。

但《规定》同时提出，自规定印发之日起，对农村居民未取得规划报建手续进行建设或未按规划报建要求擅自加建、扩建、改建的，将由镇人民政府(街道办事处)下发停工通知书，责令自行拆除、整改；未自行拆除、整改的，由镇人民政府(街道办事处)对违法建设部分逐行拆除。

《规定》及《方案》出台后，南海各镇街结合两违整治实际，迅速召开相关会议部署具体工作，详情可看：

抢建、违建有可能会被纳入南海失信“黑名单”，受到相关部门联合约束，对个人生活造成影响；如涉及非法转让宅基地或者占用基本农田的，还会触犯法律。

本文原标题：《重磅！南海出台在建宅基地分批处置办法，补办手续允许恢复建设！》

南海发布编辑部；来源：南海区国土城建和水务局（国土）

发送邮件至zhengwu@thepaper.cn申请加入澎湃政务号或媒体团

1

收藏

评论 (0)



我要跟贴

已输入0字

发表

[关于澎湃](#)

[在澎湃工作](#)

[联系我们](#)

[版权声明](#)

[澎湃广告](#)

[友情链接](#)

[澎湃新闻举报受理和处置办法](#)

Copyright © 2014~2018 The Paper All rights reserved.上海东方报业股份有限公司 | 沪ICP证：沪B2-20170116 | 沪ICP备14003370号 | 互联网新闻信息服务许可证：31120170006



沪公网安备 31010602000299号