

达拉特旗人民政府关于印发《达拉特旗农村牧区 宅基地及住宅管理办法》的通知

各苏木镇人民政府，旗直各有关部门：

《达拉特旗农村牧区宅基地及住宅管理办法》经旗人民政府2026年第1次常务会议审议通过，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。

达拉特旗人民政府

2026年2月10日

达拉特旗农村牧区宅基地及住宅管理办法

第一章 总则

第一条 为进一步加强我旗农村牧区宅基地管理，保障农牧民居住权益，改善农村居住条件，节约、集约合理利用土地，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中央农村工作领导小组办公室 农业农村部关于进一步加强农村宅基地管理的通知》（中农发〔2019〕11号）《农业农村部 自然资源部关于规范农村宅基地审批管理的通知》（农经发〔2019〕6号）《内蒙古自治区住房和城乡建设厅等5部门关于加强农村牧区房屋建设管理的实施意见》（内建村〔2024〕156号）《鄂尔多斯市农牧局 鄂尔多斯市自然资源局 鄂尔多斯市林业和草原局 鄂尔多斯市住房和城乡建设局关于进一步规范农村牧区宅基地审批管理工作的通知》（鄂农牧发〔2025〕249号）等法律法规和政策规定，结合我旗实际，制定本办法。

第二条 本办法所称农村牧区宅基地是指农村牧区农牧民用于建造住宅及其附属设施的集体建设用地，包括住宅、附属用房和生活庭院等用地；

所称农村牧区农牧民是指具有本集体经济组织成员身份的人员；

所称嘎查村级组织是指嘎查村民委员会或嘎查村股份经济合作社，具体以当地实际承担宅基地管理职责的组织为准。

所称“户”是指取得本集体经济组织成员资格，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家庭。

第三条 达拉特旗行政区域内农村牧区宅基地及农牧民建房的用地标准、申请、审批、使用、出租、转让、退出、收回和监督管理等适用于本办法。

第四条 农村牧区宅基地的所有权属于农牧民集体所有，农牧户（农牧民）只有使用权，没有所有权。依法取得的宅基地使用权受法律保护。

第五条 苏木镇人民政府是宅基地审批和管理的责任主体，负责组织编制本行政辖区内的国土空间总体规划和村庄规划，编制规划时应广泛征求农牧民意见，并报旗人民政府依法批准后及时向社会公布；负责本辖区内农村牧区宅基地审核批准和监管，指导嘎查村级组织开展宅基地管理，要健全工作机构，保障工作人员，切实承担起宅基地审批和管理职责；要建立宅基地统一管理机制，明确宅基地审批和建房规划许可办理流程 and 要件以及受理部门，推行一个窗口对外受理、多部门内部联动运行的宅基地及建房联审联办制度，为农牧民提供便捷高效的服务。

嘎查村级组织负责健全本嘎查村宅基地申请审核制度，明确嘎查村级宅基地协管员，协助开展宅基地日常监管，及时收集掌握农村宅基地使用、农房建设施工等状况，对违法违规建设情况

早发现、早报告。

旗农牧部门负责农村牧区宅基地改革和管理有关工作，指导农村牧区宅基地合理布局、分配、使用、流转；指导苏木镇开展闲置农村牧区住宅利用、宅基地违法用地查处等；组织开展农村牧区宅基地现状和需求情况调查统计，及时将农村牧区村民住宅建设新增宅基地需求通报同级自然资源部门，配合自然资源部门调查上报农村牧区村民住宅建设用地计划指标需求；参与编制国土空间总体规划和村庄规划。

旗自然资源部门负责村庄规划管理的指导和监督工作。加强对村庄规划编制、实施的监督检查。在国土空间总体规划或“通则式”技术管理规定中统筹安排农村牧区宅基地用地规模和布局。会同农牧部门上报农村牧区村民住宅建设用地计划指标需求，依法办理农村牧区农用地转用和未利用地转用审批，依法办理农村牧区宅基地及其地上住宅的不动产登记。

旗林草部门负责指导苏木镇人民政府宅基地使用林地草原组件，依法办理农村牧区宅基地使用林地草原审核手续。

旗住建部门负责指导和监督苏木乡镇人民政府落实农村牧区住宅建设（标准图）工程设计、引导使用全旗自建房全生命周期管理系统、质量安全技术指导和服务，组织开展乡村建设工匠培训等，引导乡村建筑风貌提升。

旗文旅部门负责对农村牧区宅基地用地选址范围内有无文物遗存提出意见，协助依法办理农村牧区宅基地有关文物审查手

续。

旗城管执法部门负责中心城区规划控制范围内农牧民住宅建设项目建设行为的管理与监督工作，对违反农村宅基地管理相关法律法规的行为进行依法查处。

旗交通、水利、电力等有关部门按照职责配合做好农村牧区宅基地和住宅建设管理有关工作。

第二章 规划和管理

第六条 严格落实土地用途管制。农村牧区农牧民建设住宅应当符合达拉特旗国土空间总体规划、苏木镇国土空间规划、村庄规划和“通则式”规划技术管理规定。

第七条 达拉特旗中心城区规划控制范围内农牧民建设住宅，须符合达拉特旗城市总体规划、达拉特旗国土空间总体规划和各类下位规划（专项规划、近期建设规划、棚改计划等）。中心城区规划控制范围内农牧民申请建设住宅的，需先报请旗自然资源部门审核其是否符合以上各项规划要求，符合要求的再按照本办法第十六条审批程序进行申请。（本办法所称中心城区规划控制范围拟定为东至绕城公路、南至 G65 高速关碾房立交、西至 G65 高速、北至北绕城，具体以旗自然资源部门确定的城市规划图为准。）

第八条 提倡并鼓励利用村内空闲地等建设用地，集中建设

住宅，营造良好居住环境。农村牧区宅基地的使用应遵循节约和合理利用土地、切实保护耕地的原则，严格控制新增宅基地占用农用地，不得占用基本农田。涉及占用农用地的应当依法先行办理农用地转用手续。

第九条 农牧民建设住宅，应当依法取得土地使用权，禁止非法占用土地建设住宅；经批准的农村牧区宅基地，只能用于农牧民住房及其生活附属设施建设，不得改变土地用途，国家法律法规或政策另有规定的除外。

第十条 农牧民一户只能拥有一处宅基地，宅基地占地面积牧区每户不超过 500 平方米、农区每户不超过 400 平方米，建筑占地面积比例不超过 70%；中心城区规划控制范围内（6 个街道辖区外）宅基地面积不超过 240 平方米，建筑面积比例不超过 75%。

住宅层数原则上不超过二层，其中建设一层住宅的，主房和附属用房高度均不得超过 3.5 米；建设二层住宅的，主房檐口高度不超过 7.2 米，附属用房建筑高度不超过 3.5 米。所建设的住宅要符合村庄规划、质量安全、统一风貌等要求，建设二层住宅的要采用具有相应资质的设计单位设计，或者采用旗住建部门提供的统一设计。

因村社整体发展的需求，按照“统一规划、统一设计、统一建设、集中居住”的原则，由苏木镇人民政府请示旗人民政府，征得同意后，可根据规划及设计要求进行建设。

第十一条 农牧民要严格按照批准面积和建房标准建设住宅，禁止未批先建、超面积占用宅基地。经批准异址建造住宅的，应依法退还原有宅基地。

第十二条 严禁违法违规买卖宅基地和违规搞合作建房；严禁城镇居民到农村购买宅基地和住房；严禁下乡利用农村牧区宅基地建设别墅大院和私人会馆；不得变相给回乡退休干部等非农村集体经济组织成员分配宅基地建房。

第三章 申请与审批

第十三条 凡年满 18 周岁的集体经济组织成员符合下列条件之一的，可以以户为单位申请宅基地：

（一）农牧民家庭无宅基地的；

（二）符合政策规定迁入嘎查村集体组织落户为正式成员且在原籍没有宅基地的；

（三）因发生或者防御自然灾害、实施城市、村庄规划以及进行公共设施和公益事业建设，需要搬迁重建的；

（四）符合有关法律规定，因子女结婚等原因确需分户且现有宅基地面积低于标准的；

（五）符合法律法规规定的其他情形。

第十四条 从外村迁入户籍的农牧民，必须将原有宅基地退还，并将原宅基地相关证件注销登记后，方可向迁入地申请宅基

地。

第十五条 农牧民申请宅基地，有下列情形之一的，不予批准使用宅基地：

- （一）不符合“一户一宅”或宅基地用地标准规定的；
- （二）申请新建但未签订退出原宅基地协议的；
- （三）原有宅基地的面积已经达到规定标准或者能够解决分户需要的；宅基地面积虽低于规定标准，但住房空置2年以上的；
- （四）单独立户的夫妻双方，一方已有宅基地的；
- （五）原有宅基地及住宅被征收，已依法进行补偿安置的；
- （六）将宅基地使用权赠予、转让他人，或将地上房屋出卖、出租、赠予他人，再申请宅基地的；
- （七）不符合村庄规划和“通则式”规划技术管理规定的；
- （八）占用基本农田或占用行洪河道建房的；
- （九）在地质灾害多发易发地段建房的；
- （十）公路建筑控制区范围内的（即从公路外缘起向外，高速公路两侧30米以内、国道20米以内、省道15米以内、县道10米以内、乡道5米以内）；
- （十一）架空电力线路和地下电力电缆保护区内的（各级电压导线边线在计算导线最大风偏情况下，距建筑物的水平安全距离如下：1千伏以下：1.0米；1千—10千伏：1.5米；35千伏：3.0米；66千—110千伏：4.0米；154千—220千伏：5.0米；330千伏：6.0米；500千伏：8.5米。地下电力电缆保护区的宽度为

地下电力电缆线路地面标桩两侧各 0.75 米所形成两平行线内区域);

第十六条 符合农村牧区宅基地申请条件的农牧户，按下列程序审批:

(一) 农牧户申请。以户为单位向农牧民小组(社)提出书面申请，填写《农村宅基地和建房(规划许可)申请表》，并提交以下资料:

- 1.《农牧民建房申请及承诺书》
- 2.《农村牧区宅基地和建房(规划许可)申请表》;
- 3.原有旧房土地使用证或其他权属来源材料;
- 4.分户协议、无房证明或危房鉴定书等;
- 5.户主身份证明、结婚证、户口簿。

(二) 农牧民小组(社)初审公示。农牧民小组(社)收到申请后，提交农牧民小组会议讨论，对申请人是否符合申请条件进行初审，并将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房高度和面积等情况在本小组范围内进行公示，公示时间不少于 10 天。公示无异议或异议不成立的，农牧民小组(社)在《农村宅基地和建房(规划许可)申请表》中签署意见后，一并将农牧户申请、农牧民小组(社)会议记录等材料报送嘎查村级组织审查。公示内容包括:

- 1.申请人(夫妻双方)的姓名;
- 2.家庭人口、原有房屋宅基地情况;

3.申请建房的位置、四至界址、地类、用地面积、建筑面积、建筑高度；

4.公示的期限；

5.有异议的处理方法、途径。

（三）嘎查村级组织审查。嘎查村级组织收到提交的申请材料后，重点审查是否真实有效、拟用地建房是否符合村庄规划、是否符合宅基地申请条件等（重点审查是否符合“一户一宅”标准）。审查通过的由嘎查村级组织在《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》中签署意见后，一并将其他申请材料报送苏木镇人民政府审批。

没有分设农牧民小组（社）的，农牧户可直接向嘎查村级组织提交申请，经嘎查村级组织成员代表会议讨论通过并在本集体经济组织范围内公示（公示内容与要求同本条第二款）。公示无异议的，由嘎查村级组织签署意见后，一并将其他申请材料报送苏木镇人民政府审批。

（四）苏木镇人民政府审批。苏木镇审批职能机构收到提交的申请材料后，对符合申请条件、材料完备的，应当予以受理，全面落实相关要求。

1.宅基地申请审查到场。苏木镇审批职能机构受理申请后5个工作日内，组织内部相关机构开展选址现场踏勘审查，并对申请资料和内容进行审查。内部承担农业农村事务的机构负责审查申请人是否符合申请条件、拟用地是否符合宅基地合理布局要求

和面积标准，是否经过村组审核、公示，是否征求相邻权利人意见等情况；内部承担自然资源事务的机构负责审查用地建房是否符合国土空间规划或村庄规划、用途管制要求等；内部承担住建事务的机构负责审查设计方案并指导工匠等。完成联合审查后，苏木镇各职能机构在《农村牧区宅基地和建房（规划许可）审批表》中签署意见。苏木镇根据各机构联审结果进行审批，其中异址新建和扩建的核发《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》（对暂不具备核发《乡村建设规划许可证》的，暂以函代证出具相关批复文件），原址翻建和改建的核发《乡村建设规划许可证》（原址翻建指按照原住房占地面积和四至，在原址上翻新建住房。改建指对既有建筑将其一部分拆除，在建设规模或体量不变的情况下，进行重新建设的行为或项目；或因建筑使用性质、结构体系改变而进行的建设行为或项目）。同时要将审批结果在申请人所在嘎查村级组织范围内进行公布。

前款实地审查中，农牧户建房拟用地块涉及林草、文旅、交通、电力、水利等相关事项，由相应主管部门审批，手续由苏木乡镇人民政府代办或村民自办。涉及占用农用地和未利用地的，应当依法办理农用地转用和未利用地转用审批手续。

宅基地选址确实无法避让耕地、林草地的，占用一般耕地的由苏木镇向旗自然资源局申请办理补耕手续，旗自然资源局对苏木镇组件上报的农用地转用申请及相关资料进行审查，申报要件材料齐全且符合相关法律法规规定的，出具审查意见上报旗人民

政府批准，在用地批复下发 10 日内，将农用地转用批复及审批资料备案至内蒙古自治区用途管制监管系统。占用林草地的，苏木乡镇需将待审批农牧户审批资料统一打包，并出具立项文件后到旗林草局办理林草地审批手续(立项文件需明确宅基地所属村社、四至坐标)，经批准后，到旗自然资源局办理农用地转用审批。

2.批准后丈量批放到场。经批准用地建房的农牧民，应当在开工前向苏木乡镇人民政府或授权的牵头职能机构申请划定宅基地用地范围，苏木乡镇人民政府要及时组织其内部承担农业农村、自然资源、住建事务的机构以及综合执法机构到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置。

3.住宅建成后核查到场。农牧民建房完工后，苏木乡镇人民政府组织其内部承担农业农村、自然资源的机构以及综合执法部门进行验收，实地检查村民是否按照批准面积、四至等要求使用宅基地，是否按照批准面积和规划要求建设住房，并出具《农村牧区宅基地和建房（规划许可）验收意见表》，同时，完成实地地籍调查程序后，出具《地籍调查表》，不符合要求的限期整改，限期不整改的，按违法建筑由苏木镇人民政府处理。

第十七条 农牧民联户联建的参与户数不超过 3 户且为近亲属（父母子女、兄弟姐妹等）。

中心城区规划控制范围内（6 个街道辖区外）的城郊接合部、矿区周边联户联建的，由苏木镇牵头会同农牧、自然资源、林草、

住建等相关部门联合核查审批。

第十八条 苏木镇要建立宅基地用地建房审批管理台账，有关资料归档留存，同时做好档案电子化工作，并填报《农村牧区宅基地和建房（规划许可）审批备案表》。

第十九条 办理不动产权证书。申请人持以下资料到不动产登记部门申请办理不动产登记。

- （一）《农村牧区宅基地和建房（规划许可）申请表》；
- （二）《农牧民建房申请及承诺书》；
- （三）《农村牧区宅基地和建房（规划许可）审批表》；
- （四）《乡村建设规划许可证》；
- （五）《农村宅基地批准书》及附图；
- （六）《农村牧区宅基地和建房（规划许可）验收意见表》；
- （七）不动产登记部门需要的其他材料。

第二十条 农牧民危房改造，由苏木镇人民政府依法审批后，方可实施拆迁改造，必须原址原面积建设。在中心城区规划控制范围内的，需报请旗自然资源、住建部门审批。

第四章 出租、转让、退出与收回

第二十一条 鼓励嘎查村集体经济组织及其成员通过自主经营、合作经营、委托经营等方式盘活利用闲置住宅。

第二十二条 农村牧区住宅出租的，出租人和承租人应依照

相关法律法规订立租赁合同，明确双方当事人的权利义务，约定租赁期限、用途、租金及其支付方式等内容。租赁合同期限不得超过二十年，超过二十年的，超过部分无效。

出租人应当将住宅出租情况向宅基地所有权人（嘎查村级组织）报备。

禁止借出租名义买卖宅基地。

第二十三条 经宅基地所有权人同意，宅基地使用权可以在本集体经济组织范围内互换，也可以转让或赠予给符合宅基地申请条件的本集体经济组织成员，附着于该土地上的住宅及其附属设施应当一并处分。转让人、赠予人不得再申请宅基地。

第二十四条 依法维护进城落户农牧民的宅基地使用权，禁止以退出宅基地作为农牧民进城落户的条件。允许进城落户的农牧民依法自愿有偿退出宅基地。

第二十五条 对历史形成的“一户多宅”、宅基地面积超标且没有违反当时法律法规和政策规定的，鼓励通过自愿有偿方式退出多占的宅基地。

第二十六条 有下列情形之一的，嘎查村级组织报经苏木镇人民政府批准，嘎查村级组织可以收回宅基地使用权：

（一）为实施城市规划和集镇规划进行村庄改造需要调整的宅基地；

（二）为进行苏木镇、嘎查村公共设施和公益事业建设需要占用的宅基地；

(三) 农牧民经批准异地新建住宅或已集中安置，原宅基地应当依法收回的；

(四) 农牧户消亡且无人继承宅基地上住宅及其附属设施的；

(五) 自取得农牧民建房审批手续之日起，连续 2 年未按照批准的用途使用的；

(六) 不按照批准的用途使用宅基地的；

(七) 未经批准或者采取欺骗手段骗取批准占用宅基地建住宅的；

(八) 法律法规规定的其他情形。

依照前款第(一)项、第(二)项规定收回农牧民宅基地的，对宅基地使用权人应当给予适当补偿，或再行分配宅基地。

第二十七条 宅基地使用权依法发生变更，宅基地使用权人要按规定到旗不动产中心办理变更登记。

第五章 监督管理

第二十八条 按照“谁审批、谁管理”的原则，苏木镇人民政府要充实人员力量，建立健全机构机制，全面履行村庄规划编制实施、宅基地及住宅建设审批、巡查执法等职责。其中涉及中心城区规划控制范围内农牧民新建住房的，由达拉特旗城市管理综合行政执法局查处。

第二十九条 旗农牧、自然资源、住建等部门要加强政策业

务指导，并对苏木镇、嘎查村宅基地及建房审核、审批情况开展联合抽查，纠正和处置发现的问题，确保审批高效规范。

第三十条 苏木镇人民政府要制定本辖区宅基地动态巡查制度，切实加强宅基地的日常监管，杜绝出现未批先建、批建不符（批小建大、私自移位）等行为，坚决遏制新增宅基地审批违法违规问题，及时发现和处置宅基地使用和建房规划的各类违法违规行为。

第三十一条 苏木镇人民政府应及时受理群众举报，对农牧民未经审批违规建房的举报信息，应及时组织内部相关职能机构现场查证，及时制止，将违建行为消灭在萌芽状态。

第三十二条 村级组织应当履行宅基地所有权人职责，规范管理和合理利用宅基地，配备宅基地及建房协管员，对本片内宅基地及建房进行日常巡查，及时掌握本片农牧户建房动态，确保第一时间发现违法建设、第一时间进行制止并报告。

第六章 附则

第三十三条 本办法由达拉特旗农牧局负责解释。

第三十四条 本办法自印发之日起施行，有效期5年，2021年出台的《达拉特旗农村牧区宅基地及建房管理办法（试行）》同时废止。本办法施行后，若上级有新规定，按新规定执行。

- 附件： 1.农村牧区宅基地及建房审批流程
2.农村宅基地批准书
3.乡村建设规划许可证
4.有关资料参考模板 1-14