**宅基地使用权**

宅基地使用权，是指农村村民依法对集体所有的土地享有的建造并保有住宅及其附属设施的用益物权。宅基地使用权具有如下特性。

（一）宅基地使用权的主体具有特定性，原则上限于农村居民。《民法典》第362条将宅基地使用权的主体界定为“宅基地使用权人”。在现行规则之下，宅基地使用权人是符合申请宅基地条件的农村集体经济组织成员。从宅基地所承载的社会保障功能以及宅基地初始取得的无偿性的角度来看，这一规定是妥适的。

（二）宅基地使用权的客体具有特定性，限于集体所有土地。《民法典》第362条将宅基地使用权的客体界定为“集体所有的土地”，排除了在国有土地上设定宅基地使用权的可能性。

（三）宅基地使用权的内容具有特定性，仅限于依法建造并保有个人住宅及其附属设施。《民法典》第362条将宅基地使用权的内容界定为“占有和使用”“集体所有的土地”,“利用该土地建造住宅及其附属设施”，包括农村村民所建住房以及与居住生活有关的其他建筑物和设施，如住房、车库、厕所、沼气池、牛棚、猪圈等。

（四）宅基地使用权的初始取得具有无偿性。宅基地使用权是一种带有社会福利性质的权利，由集体经济组织成员无偿取得、无偿使用。

（五）宅基地使用权没有期限限制。我国现行法律没有对宅基地使用权的期限进行限制性规定，宅基地使用权不因期限届满而消灭。因此，宅基地使用权是没有使用期限限制的用益物权。