

**郎溪县郎步街道办事处**  
**关于印发郎步街道农村宅基地及附属用房**  
**管理办法（试行）的通知**

郎步办〔2023〕50号

各村（社区），各部门（中心）：

现将《郎步街道农村宅基地及附属用房管理办法（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。

郎溪县郎步街道办事处

2023年7月1日

# 郎步街道农村宅基地及附属用房管理办法（试行）

为加强郎步街道农村建房的规范管理，保护耕地资源，规范农民个人建房行为，改善农村人居环境，建设美丽乡村，助推乡村振兴战略，依据《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国建筑法》等和省市相关法律法规及县相关规定。结合我街道实际，制定本办法：

**一、本办法适用于郎步街道所辖各村（西郊村、三岔村、松林村、朱侯村）。**本办法所称的农村宅基地，是指农村居民依法取得本集体经济组织内土地使用权用于建设住宅及期附属设施的土地，包括住房、附属用房和庭院等用地，不包括与宅基地相连的农业生产性用地，农户超出宅基地范围占用的空闲地等土地。农村居民是指本集体经济组织范围内的农村集体经济组织成员。

**二、农村村民个人建房管理必须遵循“先规划、后建设、先审批、后用地，相对集中、节约用地”的原则。**

**三、农村居民一户只能拥有一处宅基地，面积不超过 160 m<sup>2</sup>。**农村村民个人建房应当坚持合理用地、节约集约用地的原则，充分利用原有宅基地和村内空闲地和未利用地，严格控制占用基本农田。凡本村内原有宅基地或者空闲地未利用

的，不得批准占用新增用地。

任何单位和个人不得非法买卖或者以其他形式转让宅基地。禁止城镇居民在农村购买宅基地。

**四、住房建设高度原则上不超过三层。**单层建筑，檐口高度不得超过4米；两层建筑，檐口高度不得超过7米；三层建筑，檐口高度不得超过10米。农村村民个人建房设计应当符合适用、经济、环保、美观的要求，结合农民生产、生活习惯，做到功能合理、整体风貌协调，推广简约徽派风格，设置雨污分流，接入地下管网。村内暂时未设置雨污分流地下管网的，在建设时必须预留好管网接口。符合国家和省市有关节约资源、防灾减灾的规定，积极推行使用通用标准。

辖区内的农村村民个人建房，其房型、立面、层高、色彩等实行带方案审批（带方案审批是指农户在申请建房时，须提交宅基地建筑平面图、外立面图、层数、高度等，点线面需与周边协调一致，建筑方案可选用宣城市村民建房图集）。

#### **五、以下范围内严禁农村新建、拆建住房。**

（一）自然生态保护区、饮用水源地保护区、道路控制区（高铁沿线50米范围内、高速公路、铁路干线沿线30米范围内、国道沿线20米范围内、省道沿线15米范围内、县道沿线10米范围内、乡道沿线5米范围内、村道沿线3米范围内）；

- (二) 河道内及堤防管理 40 米范围内；
- (三) 规划中的重点项目控制区范围内；
- (四) 高压线 50 米范围内；
- (五) 郎溪县县城规划中心区内。

在村庄、集镇内，拆除重建的个人住房，退让达不到上述要求的，由街道农综站会同规划建设办、自规所、经发办、应急办、水利站等相关部门结合实际情况并审查同意后予以审批。

**六、经审核符合建房条件的农户，街道依据相关法律法规和村庄布点规划严格履行报批程序，按照“农户申请、村级审查、部门审核、街道审批”的程序办理，确保村民建房先批后建。**村级组织负责本辖区农村宅基地及附属用房日常监管工作，如有违法建设行为的应立即制止并同步上报街道办。

## **七、申报程序。**

(一) 申请。村民以户为单位填写《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》，签署《农村宅基地使用承诺书》，向所在村民小组提出书面申请。

(二) 公示。村民小组收到申请后，应当在 5 日内提交村民小组会议讨论，并将申请理由、宅基地分配方案（拟用地位置和面积）和建房（规划许可）方案（拟建房层高和面积）等情况在本小组范围内公示。公示时间不得少于 5 日。

公示有异议的，由村级组织进行调查，经调查异议成立的，撤销或修改宅基地方案和建房（规划许可）方案再予以公示；异议不成立的，按程序上报审查。

（三）审查。公示无异议或异议不成立的，村民小组将农户申请、村民小组会议记录等材料交村级组织审查。村级组织应当在3个工作日内重点审查提交的材料是否真实有效、拟用地建房是否符合村庄规划（没有编制村庄规划的，审查是否符合乡镇国土空间规划中明确的村国土空间用途管制规则和建设管控要求）、是否征求了用地建房相邻权利人意见等。

（四）报送。审查通过后，村级组织在《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》签署意见，连同申请人提交的其他相关材料一并报送街道办农综站。

（五）农综站应当在3个工作日内，会同村及相关部门到实地踏勘，形成初步意见；

（六）街道规划建设委员会每月10日召开会议，由农综站牵头，各相关部门会审审批；

## 八、申报材料

（一）《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》；

（二）《农村宅基地使用承诺书》；

（三）家庭户口簿复印件和户主及家庭成员身份证复印件；

(四) 婚姻状况材料;

(五) 其他应提交的材料。

## 九、附属用房及临时建筑。

1.附属用房指即除主体房屋以外的厨房、卫生间、圈舍等。附属用房一般在符合村镇规划和村庄整体风貌,不损害公共利益,不侵犯相邻合法权益的前提下,在本户宅基地上申请报建一处附属用房。农户建设住房要对附属用房进行修缮,达到符合村庄整体风貌,控制建筑面积。

2.原则上街道不予审批临时建筑,确需临时搭建的单位或个人,应向所在地的村进行申请,由所在地的村委会会同街道农综站、自规所、规划建设办、水利站、应急办、经发办等单位现场勘察,对拟建的土地性质、建设用途等方面进行审核后,报街道规划建设委员会会议研究备案后。

临时建筑由村集体或村委会统一建设,申请人承租。

3.临时建设工程使用期限不得超过一年。确需延长使用期限的,使用人应当在期满三十日前向所在村申请延期。临时建设工程使用期限届满,或者因重点建设项目、规划调整等需要提前拆除的,应当自使用期限届满之日或者接到拆除通知之日起十五日内自行无偿拆除,并清理场地。

**十、农综站负责农村宅基地改革和管理工作,建立健全宅基地分配、使用、流转、违法用地查处等管理制度,完善宅基地用地标准,指导宅基地合理布局、闲置宅基地和闲置**

**农房利用；**组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查，及时将农民建房新增建设用地需求通报自规所；参与编制国土空间规划和村庄规划。自规所负责国土空间规划、土地利用计划和规划许可等工作，在国土空间规划中统筹安排宅基地用地规模和布局，满足合理的宅基地需求，依法办理农用地转用审批和规划许可等相关手续。街道农综站、规划建设办、自规所、经发办、应急办、水利站等单位建立宅基地和农房、临时建筑、设施农业用地街道联审联办、联合执法的工作机制。

**十一、农民建房规划建设管理工作实行属地管理制度，各村委会主要领导负总责，专派一名建设信息员具体负责该项工作，年度纳入村考核范围。对申请农村建房户必须实地勘察，收集相关基本信息，严把初审关。**

**十二、申请人在进行建设过程中，应当严格按照批准内容、规定进行施工，并保证工程施工安全和质量安全。街道规划建设委员会办公室、所在村委会各负其责进行监管。**

**十三、本办法自 2023 年 7 月 1 日起施行，试行一年。其他未尽事项，由街道规划建设委员会会议研究决定。**