

宣区政办〔2020〕20号

关于印发宣州区农村村民个人建房管理 暂行办法的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，区直有关单位：

现将《宣州区农村村民个人建房管理暂行办法》印发给你们，
请结合工作实际，认真贯彻落实。

宣州区农村村民个人建房管理暂行办法

第一章 总则

第一条 为进一步加强农村宅基地管理,规范农村村民个人建房行为,合理利用农村集体土地,保护耕地,改善农村人居环境,建设美丽乡村,促进城乡融合发展,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)和《安徽省农业农村厅 安徽省自然资源厅关于进一步加强农村宅基地审批管理的实施意见》(皖农合〔2020〕38号)等法律法规和政策规定,结合我区实际,制定本办法。

第二条 本办法所称农村村民个人建房,是指本集体经济组织成员依法在集体土地上新建、拆建、改建、扩建自用住房的行为。适用于《宣城市城市规划区农民建房空间规划管理办法》(宣政办〔2019〕18号)文件中城市规划区三类区域即青弋江大道、宣南铜高速公路、南漪湖大道、泰和路等围合区域以外范围农村村民个人建房的审批和管理。主要包括水阳镇、水东镇、孙埠镇、狸桥镇、沈村镇、洪林镇、古泉镇、文昌镇、寒亭镇、杨柳镇、

周王镇、新田镇、溪口镇、养贤乡、朱桥乡、五星乡、黄渡乡、向阳街道等 18 个乡镇街道。

第三条 农村村民个人建房管理必须遵循“符合规划、节约用地、依法审批、集约建设、保护环境、注重风貌”的原则。严格执行关于农村乱占耕地建房“八不准”的政策要求。

第四条 村民委员会或者村集体经济组织(以下简称村级组织)应积极宣传有关土地、规划等法律法规和文件精神,加强对辖区内个人建房的监管;强化巡查,发现违法违规建房苗头,应立即劝导,做好化解工作;发现违法违规建房行为,应立即制止,并向当地政府报告。

乡镇人民政府负责本辖区内宅基地审批和监督管理工作。乡镇人民政府建立宅基地统一管理机制,统筹协调相关部门履行宅基地用地审查、乡村建设规划许可、农房建设设计方案审定、农房建设监管等职责,推行一个窗口对外受理、多部门内部联动运行,建立宅基地和农房乡镇联审联办制度,为农民群众提供便捷高效的服务。

农业农村部门负责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报自然资源和规划行政主管部门;参与编制国土空间规划和村庄规划。

自然资源和规划部门负责国土空间规划、土地利用计划、乡

村规划许可和房地一体登记等工作，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。

住房和城乡建设部门负责农村住房建设的设计和技术指导工作，承担编制和指导示范图集推广、农村建筑工匠培训等。

公安、财政、城管、交通、水利、供电等有关主管部门要加强配合和协调，强化信息共享互通，各司其职，共同做好宅基地管理的相关工作。

区政府成立以区长为组长、分管副区长为副组长，区政府办、区农业农村局、区财政局、区自然资源和规划局、区住建局、区水利局、区交运局、区公安分局、区生态环境分局、区城管执法局、区信访局、区司法局、区文旅局、区数据资源局、区农业综合行政执法队等单位主要负责人为成员的农村村民个人建房管理领导小组，领导小组负责全区农村村民个人建房管理工作，研究解决工作中的重大事项。领导小组下设办公室，区农业农村局主要负责人为办公室主任，办公室具体负责全区农村村民个人建房管理日常工作。

第五条 乡镇建立农民建房协管员制度。村级组织配备村级农民建房协管员 1-2 名，负责本村宅基地管理及村民建房相关工作。

第六条 乡镇人民政府成立以主要负责人为组长、分管农业负责人为副组长，乡镇农业农村、自然资源和规划、城建、城管、

公安、司法等部门负责人为成员的农村村民个人建房管理领导小组，下设办公室（设在乡镇农业农村部门），具体负责农村村民个人建房日常监管工作。

第二章 信息化管理

第七条 农业农村部门结合国土调查、宅基地使用权确权登记颁证等工作，全面摸清区内宅基地规模、布局、利用等情况，与自然资源和规划部门实现信息共享互通。

第八条 农业农村局指导乡镇以自然资源和规划、公安等部门提供的信息为基础，逐步建立农村宅基地管理台账，包括村庄类型、人口户数、面积、宅基地权属、是否发证、使用及闲置情况以及农户宅基地需求等。

第九条 农业农村局逐步建立宅基地基础信息数据库和管理信息系统，推进宅基地申请、审批、流转、利用、退出、违法用地查处等的信息化管理。

第十条 自然资源和规划部门负责建立农村地籍调查数据库和不动产登记信息系统，宅基地使用权和农房确权登记。经费由区财政据实保障。

第三章 规划管理

第十一条 自然资源和规划、农业农村、住建、生态环境等部门指导乡镇人民政府，按照因地制宜、合理布局、节约用地、保护生态、完善功能、综合防灾等原则，及时编制或修改完善国土空间规划及村庄规划，并负责组织实施和监督管理，引导村民合理、有序进行房屋建设。

第十二条 农民安置区、集中建房点修建性详细规划，必须符合国土空间规划和村庄规划。

第十三条 公路（铁路）沿线建筑应与公路（铁路）保持规定的距离，从公路（铁路）边沟外缘起：互通立交、特大型桥梁、高铁不少于 50 米，高速公路、铁路干线不少于 30 米，国道不少于 20 米，省道不少于 15 米，县道不少于 10 米，乡道不少于 5 米；水阳江、青弋江、南漪湖、宛溪河堤防背水侧堤脚不少于 20 米，其他河道不少于 10 米。水源地保护区、生态红线控制区和河道、村镇道路控制区按照相关规定严格控制。

第十四条 农村村民个人建房应当集中规划建设，对原村庄基础设施条件能够满足村民生产生活需求的，村民应在原村庄规划区内建设；对规划实施、地质灾害、交通不便等原因确需易地搬迁的，乡镇人民政府应征求村民意见，符合国土空间规划和村庄规划，每个行政村应按中心村布点规划集中建房，由农户单独或者联合申报审批宅基地。

第十五条 风景名胜区、文物保护单位和历史文化名镇、名村、传统村落等所划定的禁止建设范围，生态红线控制区、山体

和水系保护用地、公路、铁路、地质灾害隐患点、高陡边坡等控制区域，禁止个人建房。

文物保护单位，历史文化名镇、名村、传统村落，历史建筑等保护范围内农村村民个人建房，应当符合相关法律法规及保护规划相关要求。

合理布局皖赣、宣杭铁路、商合杭高铁、宣绩高铁（在建）、沪渝高速、宣南铜、宁宣杭、溧广高速等主要交通干线两侧，芜湖宣州机场周边，以及水阳江、青弋江干流范围等重点区域的农村村民个人建房点，引导农户依法、合理、有序建设。对划出的禁止建设区域，所在乡镇及相关部门要予以公示并加大管控力度。

第十六条 农村村民个人建房总层数原则上不超过 3 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、绿色、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，体现地方文化特色，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。

区域范围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）。

第四章 宅基地管理

第十七条 农村村民个人建房应使用本集体经济组织的土地（但确因地质灾害搬迁避让、库区移民、生态环境保护、美丽乡村建设、项目拆迁安置等政策性搬迁因素需易地建住房的，按照相关政策执行），农村村民个人建房用地必须符合国土空间规划和村庄规划的要求。

第十八条 宅基地是农村村民用于建造住宅及其附属设施的集体建设用地，包括住房、附属用房和庭院等用地。农村村民一户只能拥有一处宅基地，宅基地面积不超过 160 平方米。

农村村民个人建房应当充分利用原有宅基地和村内空闲地和未利用地，不得占用基本农田。

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

第十九条 农村村民个人符合下列条件之一的，可以申请使用农村宅基地：

（一）因结婚等原因确需建房分户的，原宅基地面积低于分户标准的；

（二）因自然灾害或者实施村镇规划需要搬迁的；

（三）外来落户成为本村集体经济组织成员的农村村民，经村级组织村民代表大会表决通过，没有宅基地的；

（四）经县级以上人民政府批准回原籍落户，没有住房需要新建房的；

（五）原有宅基地被依法征收，或者因公共设施和公益事业建设被占用的；

（六）法律法规规定的其他条件。

第二十条 农村村民个人申请宅基地，有下列情形之一的，不予批准：

（一）不符合“一户一宅”申请条件的；

（二）宅基地选址不符合国土空间规划和村庄规划的；

（三）申请另址新建住房，未签订退出原有宅基地协议的；

（四）原有宅基地面积高于分户标准，要求分户的；

（五）将原有房屋或宅基地出卖、出租、赠与或者改作生产经营等用途的；

（六）未满 18 周岁申请宅基地的；

（七）原住宅（含宅基地）被征收已安置或实行货币化补偿安置的；

（八）占用永久基本农田或生态红线控制区；

（九）在地质灾害易发区选址建房可能引发地质灾害的；

（十）其他不符合法律法规和政策规定的情形。

第二十一条 探索农村宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”，盘活农村闲置农房（宅基地），支持乡村新产业新业态和返乡下乡创业。

原有房屋继承人是本集体经济组织成员的，符合宅基地申请条件，经批准后可对原有房屋进行翻建、改建、扩建。

第二十二条 探索建立宅基地退出、退还激励机制，鼓励农村村民自愿有偿退出宅基地。对村民自愿退出因历史原因多占的宅基地、或将原宅基地复垦为耕地退还给本集体经济组织的，经相关部门认定，本集体经济组织要予以适当补偿。退出的宅基地复垦为耕地的，原使用该宗地的农户有优先承包经营权。

第五章 审批流程及建设管理

第二十三条 农村村民个人建房应当按照本办法和有关法律法规的规定，依法办理土地、规划等审批手续。

第二十四条 农村村民个人建房用地由乡镇人民政府审核批准，依托乡镇农业农村部门，统筹协调相关部门（城建、自然资源和规划等部门）履行宅基地用地审查、乡村建设规划许可、农房建设监管等职责。涉及农用地转为建设用地审批的，由自然资源和规划行政主管部门依法办理农用地转为建设用地审批后，由乡镇人民政府分配管理使用。

加强农村村民个人建房（宅基地）档案管理，由乡镇农业农村部门负责农村宅基地审批相关档案管理工作。

第二十五条 农村村民个人建房按下列程序办理申请及审批手续：

（一）农村村民个人建房申请程序。

1. 申请。农村村民个人需要宅基地用地建房的，应填写《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》，提交相关申请要件，以户为单位向所在村民小组提出宅基地和建房（规划许可）书面申请。

2. 公示。村民小组收到申请后，应当在 10 个工作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（拟建农房设计选用方案、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 个工作日。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。

3. 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。村级组织应当在收到材料后 5 个工作日内完成，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、是否征求了拟用地建房相邻权利人意见等。

4. 报送。审查通过的，由村级组织在《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乡镇人民政府。

没有分设村民小组或者宅基地和建房申请等事项已统一由村级组织办理的，农户直接向村级组织提出申请，经村民代表会

议讨论通过并在本集体经济组织范围内公示后，由村级组织签署意见，报送乡镇人民政府。

对农村村民个人申请在符合村庄规划的现有宅基地上改建住宅的，在不突破规定宅基地面积、符合农房规划设计要求、不涉及切坡建房的情况下，确需改建的，可采取简易程序办理。

（二）农村村民个人建房审批流程。

1. 部门联审。乡镇人民政府受理农村村民宅基地和建房（规划许可）申请后，应当在 10 个工作日内，组织乡镇农业农村、自然资源和规划等相关部门完成联合审核工作。乡镇农业农村部门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、宅基地和建房（规划许可）申请是否经过村组审核公示等，并综合各有关部门意见提出审批建议。自然资源和规划部门负责审查用地建房是否符合国土空间规划、用途管制要求；涉及占用农用地的，是否办理了农用地转用审批手续。涉及乡镇城建、水利、电力、交通等部门的，要及时征求意见。

2. 乡镇审批。乡镇人民政府根据各部门联审结果，对农村村民宅基地申请进行审批。经审核认为宅基地申请和用地审批符合申请条件、报送材料完备的，应当自联审合格之日起，在 5 个工作日内予以批准，发放《农村宅基地批准书》和乡村建设规划许可证，并同步将审批情况书面报区农业农村局、自然资源和规划行政主管部门备案。

经联审不符合宅基地和用地审批申请条件的，乡镇人民政府

应当在3个工作日内依法答复申请人，并说明理由；属报送材料不完备的，应在3个工作日内一次性告知申请人需要补正的材料和相关要求。

（三）村级组织应当向乡镇人民政府报送以下申报材料：

1. 《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》；
2. 《农村宅基地使用承诺书》；
3. 拟建农房设计选用方案；
4. 家庭户口簿复印件和户主及申请人身份证复印件；
5. 婚姻状况材料；
6. 其他应提交的材料。

第二十六条 乡镇人民政府应加强农村村民个人建房的监管，建立健全农村住房建设常态化管理制度，在宅基地审批过程中做到“四到场”：

（一）申请审查到场：受理宅基地申请后，要到实地审查申请人是否符合条件、拟用地是否符合规划等；

（二）丈量批放到场：宅基地经合法批准后，要到实地根据用地批准文件和建筑方案丈量放样、确定四至范围及面积；

（三）施工查验到场：建房户在施工过程中，乡镇人民政府应组织相关部门、村干部、协管员等进行巡查，对发现未按建筑方案及图纸施工的应及时处置，督促整改，并记录在案；

（四）竣工核查到场：农村村民个人建房结束后，村民申请验收，由村级组织通知乡镇，乡镇组织相关人员到现场进行实地

核实验收，并出具规划核实和用地验收意见。经验收合格后，建房户凭相关材料申请办理不动产登记和生活用电入户手续。

第二十七条 实行拆旧建新。已有住房申请新建的，应当签订农村宅基地使用承诺书，承诺在新房建设完成后三个月内拆除旧房，并无偿退出原有宅基地。

第二十八条 有下列情形之一的，村级组织报经原批准用地的人民政府批准，依法依规收回宅基地使用权：

- （一）为乡镇公共设施和公益事业建设，需要占用宅基地的；
- （二）为实施空间规划、村庄规划进行旧村改造，需要调整宅基地的；
- （三）擅自改变宅基地用途或非法转让宅基地的；
- （四）因撤销、迁移等原因而停止使用土地的；
- （五）住宅所有权人死亡，没有继承人的；
- （六）自宅基地使用批准文件之日起一年六个月内未开工建设或空闲、房屋坍塌、拆除两年以上未恢复使用的宅基地的；
- （七）法律法规规定的其他情形。

依照前款第（一）项、第（二）项规定收回宅基地，对土地使用权人应当给与适当补偿。

第二十九条 农户需按批准用地和建筑方案要求组织施工，村级组织、乡镇人民政府实施监督，确保按方案施工。建房农户对其建房质量、安全等负总责；设计、施工等单位和个人依法分别承担相应责任。

第三十条 申请人在取得乡村建设规划许可证之日起一年内，应开工建设。确需延迟开工建设的，应当在期限届满 30 日前向批准机关申请延期，延期期限不得超过 6 个月。逾期未申请延期或申请未获批准的，原规划许可等审批文件自行失效。

第六章 日常监管

第三十一条 建立动态巡查制度。区级人民政府建立完善动态巡查制度，将农村宅基地执法纳入农业综合行政执法范围，并推进行政执法权限和力量向基层延伸和下沉。

区农业农村、自然资源和规划、住建、城管、交通、水利、生态环境、文物等职能部门要加强各自职能范围的巡查指导工作。

乡镇人民政府要加强对辖区范围内农村村民个人建房行为的日常巡查工作，实行“分片巡查、定村到人、责任考核”的动态巡查机制，及时掌握违法建设情况。

第三十二条 区农业农村局要按照信息公开规定，组织建立农村村民个人建房审批信息“区、乡、村”三级信息公开平台，将农村村民个人建房用地申请条件、申报审批程序、审批工作时限、审批权限等相关规定向社会公开。经依法批准的农村宅基地，乡镇人民政府和村级组织应及时公开审批结果，特别是《农村宅基地批准书》和乡村建设规划许可证。

村级组织应加强对农村村民个人建房的管理和服务，做好宅基地分配、调换、信息公示、农村新居建设和管理，以及政策法规宣传、权属纠纷调处等基础性工作。在乡镇人民政府指导下拟定含有农村村民个人建房自治管理内容的村规民约，经村民会议讨论通过后实施；指导村民依法实施农村村民个人建房活动，为村民提供建房审批等事项的代办服务。

第三十三条 建立投诉举报制度。乡镇人民政府和市、区有关部门应设立投诉举报电话和受理机构，并向社会公开。

第三十四条 及时查处违法用地行为。乡镇人民政府和市、区相关职能部门严格按照法律法规要求，切实履行监管和查处职能，做到对违法用地行为早发现、早制止、早查处。

第三十五条 区政府与乡镇人民政府、乡镇人民政府与村级组织签订农村村民个人建房管理目标责任书，细化目标任务，将农村村民个人建房管理工作作为一项重点工作来抓。发生有农民违法用地违法建房的，对相关责任人予以问责。

第七章 法律责任

第三十六条 本办法实施后，在乡、村庄规划区内农村村民个人建房未依法取得批准或未按照规划要求进行建设的，由乡镇人民政府责令其停止建设、限期改正；逾期不改正的，依法拆除。

超过已批准宅基地面积标准进行建设的，多占的土地以非法占用土地论处。

第三十七条 违法建房个人及相关人员妨害、阻碍国家工作人员依法执行公务的，依照《中华人民共和国治安管理处罚法》的有关规定予以处罚；涉嫌犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十八条 在农村村民个人建房审批、监管、查处工作中，乡镇人民政府和市、区相关部门工作人员玩忽职守、滥用职权、循私舞弊、索贿受贿的，按相关党纪政纪处理；涉嫌犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章 附则

第三十九条 国土空间规划未编制批准执行前，仍执行现行乡镇总体规划和土地利用总体规划。

第四十条 根据社会经济发展和农村宅基地管理实际情况，适时修订本办法。

第四十一条 城市规划区内街道办事处在农村村民个人建房可参照本办法执行。

第四十二条 本办法由区农业农村局、自然资源和规划局负责解释。

第四十三条 本办法自公布之日起施行，暂行三年。此前发布的有关规定与本办法不一致的，以本办法为准。法律法规另有规定的，按法律法规规定执行。