



旌德县人民政府办公室 关于印发《旌德县农村宅基地管理 暂行办法》的通知

政办〔2020〕76号

各镇人民政府，县直有关单位：

《旌德县农村宅基地管理暂行办法》已经县政府常务会研究通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

旌德县人民政府办公室

2020年11月2日

（此件公开发布）



旌德县农村宅基地管理暂行办法

第一章 总 则

第一条 为进一步加强我县农村宅基地管理，切实保护耕地，促进节约集约利用土地，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》《不动产登记暂行条例》《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》《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》《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管理的实施意见》等法律法规和政策规定，结合我县实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于《旌德县城市规划区个人建房安置管理暂行办法的通知》（政办〔2016〕80号文件）一级控制区以外范围内农村宅基地管理。

本办法所称的农村宅基地（以下简称宅基地），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其附属设施的土地，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。



第三条 镇人民政府负责本辖区内宅基地审批和监督管理工作。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，建立宅基地和农房镇级联审办制度，为农民群众提供便捷高效的服务，并及时将审批结果报县农业农村水利局、县自然资源和规划局等部门备案。

县农业农村水利局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县自然资源和规划局；参与编制国土空间规划和村庄规划。

县自然资源和规划局负责国土空间规划、土地利用计划、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。

县住房和城乡建设管理局负责村民建房活动的质量监督管理，负责农村建筑工匠的技术指导和管理工作的。

县公安、财政、交通、林业、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。

第四条 宅基地审批应遵循以下原则：

（一）严格落实土地用途管制。农村宅基地选址必须符合镇国土空间规划和村庄规划，与旧村改造、土地整治、美好乡村建设相结合，从严控制占用耕地，严禁占用永久基本农田，严禁在国土空间规划确定的建设用地范围外建设住宅。

（二）坚持节约集约利用土地。农户建房要依法申请镇国土空间规划确定的集体建设用地，优先利用原有宅基地、村内空闲建设用地和未利用地。涉及占用农用地的，应当依法先行办理农用地转用手续，其中占用耕地的，要落实耕地占补平衡。鼓励集中建设农民新村，有计划地逐步向中心村、小城镇集中。

（三）合理安排宅基地用地计划。农村宅基地占用新增建设用地应纳入年度计划，县自然资源和规划局在分配、使用年度新增建设用地计划时，统筹安排农村宅基地计划。同时，在实施城乡建设用地增减挂钩项目时，建新地块要优先保障拆迁安置的农村宅基地用地需求。



（四）农民个人建房管理要遵循“先规划、后建设，先审批、后用地，相对集中、节约用地”原则。严格落实“一户一宅”规定，遵循一户一宅，严格按照规定的宅基地标准使用土地。

（五）依法保护农民合法权益。要充分保障宅基地农户资格权和农民房屋财产权。不得违法收回农户合法取得的宅基地，不得以退出宅基地作为农民进城落户的条件。严禁城镇居民到农村购买宅基地，严禁买卖宅基地。在规划撤并的村庄范围内，除危房改造外，停止审批新建、重建、改建住宅。涉及重点工程项目拆迁安置的，原则统一进行还建安置，或在规划设置的还建点建房。

（六）凡农村居民新建、迁建、扩建和重建住宅的，均应依法办理用地审批手续。

第二章 信息化管理

第五条 县农业农村水利局结合国土调查、宅基地使用权确权登记颁证等工作，全面摸清县内宅基地规模、布局、利用等情况，与县自然资源和规划局实现信息共享互通。

第六条 县农业农村水利局以县自然资源和规划局提供的信息为基础，以自然村为基本单元，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。



第七条 县农业农村水利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。

第三章 规划管理

第八条 镇人民政府编制乡镇国土空间规划和村庄规划，充分考虑农村居民点及宅基地的规模和具体位置。

第九条 村庄规划和农民安置区、集中建房点修建性详细规划必须符合县、镇国土空间规划。

第十条 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，历史建设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。

第十一条 农村个人建房总层数原则上不超过3层，单层建筑，檐口高度不超过4米；两层建筑，檐口高度不超过7米；三层建筑，檐口高度不超过10米。农民建房设计应结合农民生产、生活习惯，做到功能合理、整体风貌协调，体现地方文化特色，符合国际和省市有关节约资源、防灾减灾的规定。



第十二条 宅基地占用农用地的，纳入县土地利用年度计划，在市下达我县土地利用计划中安排。鼓励镇人民政府实施城乡建设用地增减挂钩项目，通过城乡建设用地增减挂钩争取的周转指标优先用于安排农村宅基地用地需求。

第十三条 宅基地经批准占用耕地的，由镇人民政府组织开垦同等数量和质量的耕地给予补充，落实耕地占补平衡；耕地占用税按现行的标准由农户在宅基地农转用审批后缴纳。

第四章 申请和审批

第十四条 有下列情形之一的，可以申请宅基地：

（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）成为本村集体经济组织成员的外来落户人员，没有宅基地的；

（四）经县政府批准回原籍落户的，没有住宅需要新建住宅的；

（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）县政府规定的其他条件。

第十五条 申请宅基地有下列情形之一的，不予批准：

（一）申请人年龄未满 18 周岁的；

（二）宅基地选址不符合乡镇国土空间规划和村庄规划的；

（三）占用永久基本农田的；

（四）申请另址新建住房，未签订退出原有宅基地协议的；

（五）申请位置在已查明的地质灾害隐患点、可能造成切坡建房的；

（六）将原有住房出租、出卖、赠与、以其他形式转让或者改作生产经营用途的；

（七）原有宅基地面积已达到两户及两户以上宅基地面积标准，要求分户的；

（八）其他不符合法律、法规政策规定的情形。

第十六条 有下列情形之一的，农村居民不得改建、扩建原住宅，但是危房改造除外：

（一）已安排新宅基地的；

（二）原住宅已被列入征地范围的；

（三）原住宅不符合国土空间规划的；

（四）原住宅属文物保护单位或者省级以上历史文化名村（镇）保护规划确定的保留建筑风貌的；



（五）法律、法规规定的其他情形。

第十七条 农村居民一户只能拥有一处宅基地。每户宅基地面积(包括附属用房、庭院用地等)最高不超过 160 平方米，建筑层数应当符合村庄规划要求。

第十八条 农村宅基地申请程序

（一）**申请**。村民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》，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，并提供以下材料：

- 1.《农村宅基地和建房（规划）申请表》；
- 2.拟建农房设计选用方案；
- 3.《农村宅基地使用承诺书》；
- 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。

（二）**公示**。村民小组收到申请后，应当在 10 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 10 日。公示有异议的，由村集体经济组织或村民委员会（以下简称村级组织）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。

（四）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镇人民政府，各镇人民政府设立农村宅基地申请统一受理窗口。

在原宅基地拆旧重建，按照本条规定的程序办理。

宅基地和建房申请等事项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，报送镇人民政府。

第十九条 农村宅基地审批流程

（一）部门联审。镇人民政府受理农户宅基地和建房（规划许可）申请后，镇人民政府要及时组织农业农村水利、自然资源和规划部门现场勘查，填写《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》，并在 10 个工作日之内，组织农业农村水利、自然资源等相关部门联合审核。县农业农村水利局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。县自然资源和规划局负责审查用地建房是否符合国土空间规划、用途管制要求。其中涉及占用农用地的，应先办理农用地转用审批手续。涉及水利、林业、电力事项的应征求相关主管部门意见。

（二）镇级审批。镇人民政府根据各部门联审结果，对农民宅基地申请进行审批。不涉及农用地转用，经审核认为符合申请条件、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《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》，镇人民政府和村级组织要建立宅基地用地建房审批管理台账，有关资料归档留存，并在之后的3个工作日内将审批情况报县农业农村水利局、自然资源和规划局等部门备案。

经联审不符合宅基地申请条件的，镇人民政府应当依法答复申请人，并说明理由；属报送材料不完备的，应在5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。

第二十条 农民宅基地涉及农用地的，根据农村村民住宅建设的实际需要，由镇人民政府和县农业农村水利局提出农用地转用申请。符合农用地转用条件的，县自然资源和规划局按有关规定，报经有批准权省市人民政府批准后，镇政府方可审批宅基地。

第二十一条 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。

第二十二条 积极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。

第二十三条 对历史遗留未经批准但符合“一户一宅”和规定使用面积的农村宅基地，符合国土空间规划和村庄规划及建设管理要求，经镇人民政府依法处理后，可补办审批手续。

第二十四条 农户需按照批准用地和建筑方案要求组织施工，村级组织、镇人民政府实施监督，确保按方案施工。建房农户对其建筑质量、安全等负总责。

第二十五条 实行拆旧建新。已有住房申请建新的，应当先拆除旧房后房开工建设。

第二十六条 申请人在取得建设工程规划许可证一年内，应开工建设。确需延迟开工建设的，应当在期限届满 30 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动失效。

第五章 批后管理

第二十七条 镇人民政府和村级组织要加强宅基地用地建房的全过程监督，把违法违规问题消除于萌芽状态。农户经批准用



地建房后，镇人民政府要组织农业农村水利部门、自然资源部门到现场开工查验，实地丈量批准的宅基地，确定建房位置，做好现场工作记录和影像资料保存，指导农户按照批准面积和要求使用土地。

农户建房过程中，镇政府要组织农业农村水利、自然资源和规划部门联合村级组织进行过程监督检查，重点检查是否按照批准位置、面积、四至、农房设计方案等要求使用宅基地，发现问题,及时整改。

住宅竣工后，镇人民政府要及时组织农业农村水利、自然资源和规划部门对宅基地使用权人是否按照批准的面积和用途使用宅基地进行实地核查，并出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》，与审批情况一致的，宅基地使用者向县自然资源和规划局不动产登记部门提出土地登记申请，核发《不动产权证》。涉及退出原宅基地的，在退出原宅基地后核发《不动产权证》。

第二十八条 有下列情形之一的，农村集体经济组织报经镇人民政府批准，可以收回宅基地使用权：

- （一）为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两年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 农村村民因房产继承等合法原因形成的多处农村住宅，可以出租给其他人，也可以在征得本集体经济组织同意后转让或赠与符合宅基地使用权申请分配条件的本集体经济组织内部成员。因上述原因发生土地使用权和房屋转移的应当到县自然资源和规划局依法办理变更或注销登记手续。

第三十条 县农业农村水利局要按照信息公开规定，组织建立农村宅基地审批信息“县、镇、村”三级信息公开平台，将农村宅基地用地申请条件、申报审批程序、审批工作时限、审批权限等相关规定和年度用地计划向社会公开。经依法批准的农村宅基地，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》。

第三十一条 县自然资源和规划局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初始登记;县农业农村水利局负责建立农村宅基地管理数据库和信息管理系统。经费由县财政据实保障。

第六章 日常监管

第三十二条 按照“谁审批、谁管理”的原则,镇人民政府负责辖区内农村宅基地管理工作,镇政府主要负责同志为第一责任人,分管同志为直接责任人,各镇人民政府、村(居)委会组织要建立完善农村用地建房动态巡查制度,及时发现和处置涉及宅基地使用和建房规划的各类违法违规行为。

(一)受理群众举报。各镇政府应及时受理群众举报,对外公布宅基地违法举报电话,畅通受理举报渠道,对农民未经审批违规建房的举报信息,应及时组织镇农业农村水利、自然资源和规划、公安、司法、水利、林业等部门现场查证,及时制止,将违建行为消灭在萌芽状态。

(二)开展日常巡查。各镇政府要经常组织镇农业农村水利、自然资源和规划部门开展农村宅基地巡查监管,及时发现农民违规建房,及时劝阻,对不听从劝阻的要加强执法力度,及时下达停建通知书,查封施工现场,以避免违法后果的扩大,违章建筑,限期拆除,对逾期不拆除的,由镇政府牵头组织,县农业农村水



利部门会同县自然资源和规划、公安、住建、城管执法等部门依照法律规定强制拆除。

（三）建立宅基地协管员制度。村民委员会或者村集体经济组织（以下简称村级组织）配备村级宅基地协管员不少于一名，负责本村宅基地管理相关工作。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；加强巡查，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。

（四）镇人民政府成立以主要负责人为组长、分管负责人为副组长，镇农业农村水利、自然资源、城建、城管执法、公安、司法等部门负责人为成员的农村建房管理领导小组，下设办公室（设在镇农业农村水利部门），具体负责农村宅基地管理和农民建房日常监管工作。

第三十三条 将农村宅基地违法查处纳入农业行政综合执法范围，自 2020 年 1 月 1 日起，农村宅基地违法案件由县农业农村水利局牵头查处，自然资源和规划局配合。

（一）对违反国土空间规划和村庄规划，擅自将农用地改为建设用地的，由县自然资源和规划局责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，恢复土地原状。



（二）农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，违法占用土地建设住宅的，由县农业农村水利局会同镇人民政府、县自然资源和规划局按照有关规定进行查处。

（三）对土地卫片执法发现农民违法违规建房，在宅基地规划范围内确实属于农民违法建造住宅的，移交县农业农村局水利查处，不符合城乡规划的和规划内违规建造非住宅的由自然资源和规划局按照规定处理。

（四）历史遗留问题处理。2020年1月1日之前历史形成的宅基地面积超标、“一户多宅”等问题，要在县委县政府的统一领导下，由农业农村水利、自然资源和规划等有关部门和镇人民政府组成工作专班，联查联办，按照宅基地占用时国家和地方有关法规政策分类认定，妥善处理。

第三十四条 违反本规定，异地迁建住宅后，未在规定期限内退出原宅基地的，由镇人民政府责令退还原宅基地，限期拆除原宅基地上的住宅及其附属设施。

第三十五条 县农业农村水利局要坚持改革创新，积极探索闲置宅基地及农房盘活利用方式。支持农户或集体经济组织在不丧失农户房屋所有权和宅基地使用权的前提下，以自主经营、合作经营、委托经营等方式，利用闲置宅基地和农房依法依规发展农家乐、民宿、乡村旅游等，增加农民财产性收入；按照国家统



一部署，允许村集体在农民自愿前提下，依法把有偿收回的闲置宅基地、废弃的集体公益性建设用地转变为集体经营性建设用地入市。

第七章 责任追究

第三十六条 违反本规定，超越批准权限非法批准占用宅基地的，或者违反法定程序批准占用宅基地的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。非法批准、使用的宅基地应当收回，有关当事人拒不归还的，以非法占用土地论处。

非法批准使用宅基地，对当事人造成损失的，依法承担赔偿责任。

第三十七条 县农业农村水利局、自然资源和规划局定期通报各镇农民违法建房情况和农民违法建房整改情况，不定期通报履职不力的部门和单位。对监管不力、履职不到位的单位及相关责任人，严格实施问责，涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究。

第三十八条 各村（居）辖区内新增违法用地未发现的，或发现未制止的，或制止未果后又不报告的，对包片村干进行诫勉谈话；镇辖区内新增违法用地未发现的，或发现不制止的，或制止未果后又不及时组织拆除的，对镇政府主要负责人、分管负责



人、镇农业农村水利部门负责人、镇自然资源和规划部门负责人进行诫勉谈话；情节严重的由县纪检监察部门对上述人员实施问责。

第八章 附 则

第三十九条 法律法规和上级文件另有规定的，按照法律法规和上级文件规定执行。

第四十条 本规定由县农业农村水利局、自然资源和规划局负责解释。

第四十一条 本规定自发布之日起施行。