



# 关于印发绩溪县农村村民建房管理办法的 通 知

绩政〔2020〕19号

各乡镇人民政府，县直各有关单位：

《绩溪县农村村民建房管理办法》业经县政府第35次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

绩溪县人民政府办公室

2020年3月17日



# 绩溪县农村村民建房管理办法

## 第一章 总 则

第一条 为规范农村村民建房行为，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》《安徽省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《安徽省城乡规划条例》和《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》等有关规定，结合我县实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于县城规划区外的农村村民建房。

本办法所称的农村村民，是指县城规划区外农村集体经济组织成员。

本办法所称的村庄是指农村村民居住和从事各种生产的聚居点。农村宅基地是指农村村民个人经依法批准，用于建造住宅及附属用房（包括住房、厨房、厕所、畜禽栏舍和庭院等）的用地。

## 第二章 规划管理

第三条 科学编制村庄规划，优化村庄布局，认真落实规划用途管制。农村村民建房应当符合县、乡镇国土空间规划、乡镇总体规划、土地利用总体规划和村庄规划。



第四条 农村村民建房要与旧村改造、土地整治相结合，优先利用村内空闲地、空闲宅基地和未利用地。凡村内有空闲宅基地的，不得批准新增建设用地。严格控制新增宅基地占用农用地，不得占用永久基本农田。涉及占用农用地的，应当依法先行办理农用地转用手续。严禁在土地利用总体规划确定的建设用地范围外建设住宅。鼓励和引导村集体按照村庄规划集中建设新居。在规划近期撤并的村庄范围内，除危房改造外，不得审批新建、扩建住宅用地。

第五条 农村村民建房申请宅基地面积标准每户不得超过150平方米，在审批的占地范围之外，不得以硬化等方式改变土地用途，不得将未审批土地圈入院内或纳入建设范围，严格依法控制建设规模。农户应将设计图纸（包括平面位置图、立面图、抛面图等）提交当地乡镇人民政府审查。

农村村民建房要严格执行《安徽省农房建设技术导则（试行）》《安徽省农房建设抗震技术规定（试行）》等有关要求，达到国家规定的抗震设防标准。

乡镇人民政府应当将已建切坡建房纳入地质灾害群测群防体系实施管理。

第六条 下列区域禁止建设：



- （一）不符合国土空间规划、城乡规划和土地利用规划的区域；
- （二）纳入近期规划改造和开发建设的区域；
- （三）国道、省道、县道、乡道两侧 20 米、15 米、10 米、5 米范围区域。高速公路自两侧隔离栅外缘起 30 米范围区域。高速铁路、皖赣铁路两侧 50 米、20 米范围区域；
- （四）园林绿化、水系及防洪排涝需要控制的区域；
- （五）地质灾害防治规划确定的禁止建设区域；
- （六）在基本农田保护区、文物保护单位的保护范围及控制地带内、水源保护区、风景名胜保护区、历史文化街区、名镇、名村核心保护范围内等有明确规定禁止建房的区域；
- （七）桥梁、地下管线、高压走廊等重要基础设施和公共服务设施用地控制区域；
- （八）涉及交通、环保、安全、卫生防护等要求控制的区域；
- （九）法律、法规和政策规定明确禁止的其他区域。

第七条 高速公路、铁路、国道、省道、县道和主干道沿线、传统村落、历史文化名村采用徽派建筑风貌，建筑立面色彩以黑、白、灰色为主色调，严禁使用跳跃性色彩，外墙不得使用瓷砖贴面。其它区域鼓励并引导采用徽派建筑风格。在各级道路沿线选



址建设的农民建房，其建筑退让应按照相关规定保持一致，建筑贴线率应达到 80%以上。

建筑檐口高度控制在 10 米以内。屋顶、雨棚等不得使用彩色钢瓦，已经使用的应结合农村人居环境整治，依法逐步拆除改造。

历史文化名村、传统村落和文物保护单位的保护范围及控制地带内还须符合以下要求：核心保护区内不得进行新建、扩建活动。经审批的改建建筑不得增加高度及规模，且改建建筑檐口高度控制在 6.5 米以内、脊线高度控制在 9 米以内。建设控制地带内的建筑檐口高度控制在 9.5 米以内，脊线高度控制在 12 米以内。

### 第三章 申请条件

第八条 坚持“一户一宅”的法律规定，农村村民只能在本集体经济组织内拥有一处宅基地。农村村民符合下列条件之一，可以申请使用宅基地：

- 1、因结婚等原因，确需分户建房的，原宅基地面积低于分户标准的；
- 2、因自然灾害或实施村镇规划需要搬迁的；
- 3、经县级以上人民政府批准回原籍落户，确无住房的；



4、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；

5、因古民居保护，经乡镇人民政府、文物管理部门认定不得改建需要易址建设的；

6、县级以上人民政府规定的其他条件。

第九条 申请宅基地有下列情形之一的，不予批准：

1、选址不符合县、乡镇国土空间规划、乡镇总体规划、土地利用规划和村庄规划；

2、将原有住房出卖、出租、赠与或者改作生产经营用途，再申请宅基地的；

3、非本集体经济组织成员的；

4、原有宅基地面积确能解决分户需要的；

5、申请另址新建住房，未签订退出宅基地协议的；

6、在确定实施撤并的自然村现有宅基地上改扩建的；

7、不符合相关法律法规和政策规定的。

### 第四章 申请审批程序

第十条 申请程序。符合申请条件的农村村民可申请宅基地建房。



1、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。

2、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。

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。

村级组织应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）申请表》《农村宅基地使用承诺书》；

2、家庭户口簿复印件和户主及申请人身份证复印件；

3、婚姻状况材料。

第十一条 审批程序。农村村民建房由乡镇人民政府负责审核审批。

乡镇人民政府受理农户宅基地和建房（规划许可）申请后，应在 10 个工作日之内，组织镇直农业农村、自然资源和村镇规划等相关部门联合审核。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，其中涉及占用农用地的，依法办理农用地转用审批手续。涉及林业、电力等部门要及时征求意见。





乡镇人民政府根据镇直各部门联审结果，对农民宅基地申请进行审批。经联审不符合申请条件的，乡镇人民政府应当依法答复，并说明理由；属报送材料不完备的，应当在 5 个工作日内一次性告知申请人需要补正的全部要求。经审核认为符合申请条件、报送材料不完备的，应当自联审合格之日起 5 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》，并在之后的 3 个工作日内将审批情况报县级农业农村、自然资源和规划等部门备案。

对确需占用农用地建房的，乡镇人民政府在联合审核后 10 日内将需办理农用地转用审批手续的建房申请材料书面报县自然资源局。县自然资源局按批次组织上报办理农用地转用审批手续，乡镇人民政府在收到农用地转用批准文件后按照上述程序审批。

第十二条 农村村民使用原有宅基地建房的，申请人可直接向所在地乡镇人民政府提出乡村建设规划许可申请，由所在地乡镇人民政府组织镇直农业农村、自然资源、村镇规划等部门进行现场踏勘，联合审查。乡镇人民政府根据各部门联审结果，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 5 日内予以批准，颁发《乡村建设规划许可证》，对房屋徽派建筑风格、朝向、层高、色彩等提出明确要求，并在之后的 3 个工



作日内将审批情况报县级农业农村、自然资源等部门备案。不符合申请条件的,不予建设规划许可,依法答复申请人并说明理由。

第十三条 批后监管。乡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。

使用原有宅基地和新申请宅基地进行建房的,申请人应当在开工前报乡镇人民政府,由乡镇人民政府组织镇直农业农村、自然资源和村镇规划等部门到现场进行开工查验,实地丈量批放宅基地,确定建房位置后方可开工建设。

农村村民在房屋竣工后一个月内,向乡镇人民政府申请验收。由乡镇人民政府组织验收合格后,出具《农村宅基地和建房(规划许可)验收意见表》,申请人可依法申请办理不动产登记手续。

严禁买卖和转让《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》,严禁擅自变更已审定的规划要求。农村村民建房应在取得乡村建设规划许可证之日起一年内开工建设,无法在规定期限内开工的,可以在期满前 30 日内向原批准机关申请延期一次,延期不得超过半年。逾期未申请延期或申请延期未获批准的,乡村建设规划许可证自行失效。

农村村民建房应在取得农村宅基地批准书之日起两年内开工建设,逾期未开工建设的由县政府依法无偿收回宅基地土地使

用权，该幅土地原为农民集体所有的，由原农村集体经济组织管理，可以耕种的由原农村集体经济组织恢复耕种。

## 第五章 日常监管与法律责任

第十四条 乡镇人民政府履行农村宅基地直接管理职责，负责村土地利用规划的组织实施、农村宅基地的使用监管，切实优化审批流程，严格审批程序，提高审批效率，为农村村民提供便捷高效的服务，并依法及时公开审批结果。指导村级组织完善宅基地民主管理程序，健全宅基地申请审核有关制度，确保宅基地分配使用公开、公平、公正。村级组织负责村民宅基地申请核实，以及宅基地用地调整、宅基地退出处置和村民宅基地违法用地的现场劝止、及时报告等相关工作。

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。自然资源和规划部门负责国土空间规划、土地利用规划和规划许可等工作，统筹安排宅基地用地规模和布局，依法办理农用地转用审批手续。农业农村、自然资源和规划等部门要建立协调机制，做好信息共享互通，推进管理下沉。财政、住建、林业、电力等部门，依照各自职能，共同做好农村村民建房管理工作。



第十五条 县政府统筹组织农业农村、自然资源和规划等部门依法履行职责，形成农村用地建房的监管合力，共同遏制新增违法违规行为，妥善处理历史遗留问题。乡镇人民政府在各村设立宅基地协管员，落实网格化管理的要求，建立动态巡查制度，及时发现和处置涉及宅基地使用和建房规划管理的各类违法违规行为。

第十六条 农村村民未取得乡村建设规划许可证或者违反乡村建设规划许可规定建设的住房，由所在地乡镇人民政府按违法建设处理。

第十七条 农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准土地建设住房的，由县农水局责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用土地上新建的房屋。

第十八条 非法转让宅基地使用权的，由县自然资源规划局按非法转让土地处理。

第十九条 乡镇农业农村、自然资源、村镇规划等镇村干部在农村村民建房申请、审查、审核和审批过程中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法依规从严处理；构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。



第二十条 农村村民申请建房，有关部门不得违规收费；依法应当收取的费用，必须严格按照发改部门核准的收费项目和收费标准收取；违规收费的，按有关规定从严处理。

第二十一条 当事人对行政处罚决定不服，可以依法申请行政复议或者向人民法院提起行政诉讼。逾期不申请复议，也不向人民法院起诉，又不履行处罚决定的，由作出决定的行政机关申请人民法院强制执行。

### 第六章 附 则

第二十二条 本办法由县农水局、县自然资源规划局负责解释。

第二十三条 本办法如与国家或省、市出台文件不一致，以上级文件为准。今后如与新出台的法规、政策不一致，以新出台的法规、政策为准。

第二十四条 本办法自发布之日起实施，有效期两年。《关于印发绩溪县农村居民建房管理办法（试行）的通知》（绩政〔2016〕14号）、《关于印发〈绩溪县农民建房管理暂行办法实施意见〉的通知》（绩政办〔2016〕184号）和《关于进一步规范乡镇农民建房管理的意见》（绩政办〔2019〕57号）停止执行。



附件：

- 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.农村宅基地和建房（规划许可）审批表
- 4.乡村建设规划许可证
- 5.农村宅基地批准书
- 6.农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表