



# 五河县人民政府办公室关于印发五河县 农村宅基地管理暂行办法的通知

五政办〔2020〕25号

各乡、镇人民政府，县政府各部门、各直属机构：

《五河县农村宅基地管理暂行办法》已经县十七届人民政府第77次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

五河县人民政府办公室

2020年12月2日



# 五河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。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》《安徽省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《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》《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** 本办法适用于全县范围内的农村宅基地管理。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** 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,统筹协调设



置在乡镇的县农业农村、自然资源和规划等部门所属机构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。明确由乡镇党政办和设置在乡镇的县农业农村、自然资源和规划等部门所属机构工作人员组成乡镇农村宅基地管理办公室（以下简称宅管办），乡镇明确一名分管负责同志具体负责。县农业农村局为乡镇宅管办业务主管部门。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办理制度，为农民群众提供便捷高效的服务。乡镇要及时将审批结果报县农业农村局、自然资源和规划等部门备案。

县农业农村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、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。县公安、财政、住建、交通、水利、供电等有关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乡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乡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使用计划。

**(四)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，原则上统一进行安置。



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** 县农业农村局结合国土调查、宅基地使用权确权登记领证等工作，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** 乡镇人民政府和村级组织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 规划与计划

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



**第九条** 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。鼓励乡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。

**第十条** 宅基地经批准占用耕地的，县政府在批准农转用时，涉及的耕地占补平衡费用、新增建设用地有偿使用费等纳入本级财政一般公共预算，不得向村民收取，乡镇人民政府在分户办理宅基地审批手续时也不得收取。

### 第四章 申请和审批

**第十一条** 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)经县政府批准回原籍落户的，没有住宅需要新建住宅的；

(四)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；

(五)县政府规定的其他条件。



**第十二条** 申请宅基地有下列情形之一的，不予批准：

- (一)宅基地选址不符合乡镇国土空间规划和村庄规划的；
- (二)占用永久基本农田的；
- (三)将原有住房出卖、出租、赠与或者改作生产经营用途的；
- (四)申请另址新建住房，未签订退出原有宅基地协议的；
- (五)在地质灾害易发区选址建房可能引发地质灾害的；
- (六)不符合相关法律法规和政策规定的。

**第十三条** 有下列情形之一的，农村居民不得改建、扩建原住宅（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。

**第十四条** 农村村民一户只能拥有一处宅基地。农村村民新建住宅，其宅基地的面积标准：

- (一)城郊、农村集镇和圩区，每户不得超过 160 平方米；
- (二)平原地区，每户不得超过 220 平方米；
- (三)丘陵地区，每户不得超过 160 平方米；利用荒地建房的，

每户不得超过 300 平方米。

农村村民应当严格按照批准面积建设住宅，禁止未批先建、超面积占用宅基地，建筑层数应当符合村庄规划要求。

### 第十五条 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. 《农村宅基地使用承诺书》；
3. 家庭户口簿复印件和户主及申请人身份证复印件；

**(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 5 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。村级组织应当在 5 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、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乡镇人民政府，各乡镇人民政府均应设立农村宅基地申请统一受理窗口。

在原宅基地拆旧重建，按照简易程序进行，即申请、审查、报送。

#### **第十六条 农村宅基地审批流程**

**(一)部门联审。**乡镇人民政府受理农户宅基地和建房(规划许可)申请后，乡镇宅管办现场勘查，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，组织宅管办联合审核。审查申请人是否符合申请条件、拟用地建房是否符合国土空间规划、用途管制要求。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，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、公路等部门事项的，应及时征求意见。

**(二)乡镇审批。**乡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。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》，乡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，并将审批情况报县农业农村局、县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，乡镇人民政府应当 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充的材料和相关要求。

**第十七条** 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，由乡镇人民政府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批准后，乡镇政府方可审批宅基地。

## 第五章 批后管理

**第十八条** 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。农户经批准用地建房后，乡镇人民政府要组织宅管办到现场开工查验，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，乡镇政府要组织宅管办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，及时发现问题，及时整改。



住宅竣工后，乡镇人民政府要及时组织宅管办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，与审批情况一致的，出具《农村宅基地和建房(规划许可)验收意见表》，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予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。

**第二十条** 县农业农村局要按照信息公开规定，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，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》。

**第二十一条** 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

**第二十二条** 按照“谁审批、谁管理”的原则，乡镇人民政府负责辖区内农村宅基地管理工作，乡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，各乡镇人民政府、村(居)委会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。**各乡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，应及时组织宅管办及公安、司法、水利等部门现场查证，及时制止，将违建行为消灭在萌芽状态。

**(二)建立管控网络。**乡镇人民政府是农村宅基地管理的责任主体，履行农村宅基地直接管理职责，村级组织负责宅基地违法用地的及时发现、及时报告、现场劝阻等相关工作。

**(三)开展日常巡查。**各乡镇政府要经常组织乡镇宅管办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，由乡镇政府牵头组织，县农业农村局会同县自然资源和规划、公安、住建、司法、城管执法等部门依法拆除。



**(四)落实宅基地协管员责任。**村“两委”干部兼任宅基地协管员，实行分片包保落实监管责任，及时掌握本片农户建房动态，每周不少于2次对本片进行地毯式巡查，确保第一时间发现违法建设、第一时间进行制止并报告。乡镇要将宅基地管理纳入村干部绩效工资考核范围，由乡镇政府与村干部签订责任书，所包片区发生宅基地违法行为未发现或发现未报告的，视情扣发村干部当年（月、季）绩效工资。

**第二十三条** 将农村宅基地违法查处纳入农业行政执法范围，妥善、分类处理历史遗留的超占宅基地问题。一是对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，由县农业农村、县自然资源规划等有关部门和乡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。在征得宅基地所有权人同意的前提下，鼓励农村村民在本集体经济组织内部向符合宅基地申请条件的农户转让宅基地。二是探索建立退出宅基地激励机制，鼓励村民自愿有偿退出宅基地，腾退的宅基地建设用地指标在满足村庄建设的前提下调剂使用。

**第二十四条** 违反本规定，异地迁建住宅后，未在规定时间内退出原宅基地的，由乡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。



## 第七章 责任追究

**第二十五条** 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，对直接负责的乡镇分管人员和其他直接责任人员依纪依规给予纪律或行政处分；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。

**第二十六条** 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，由乡镇视情对包片村(居)干进行问责。乡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，由县相关部门依法依规对有关责任人视情予以问责。

## 第八章 附 则

**第二十七条** 本办法如与上级各有关规定相抵触的，以上级规定为准。

**第二十八条** 本规定由县农业农村局、县自然资源和规划



局负责解释。

**第二十九条** 本规定自发布之日起施行。