

灵璧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），是指农村村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。农村村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局、县自然资源和规划局等部门备案。

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、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）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）凡农村村民新建、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，充分考虑农村村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，由乡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）经县级以上人民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）县级以上人民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）申请另址新建住房，未签订退出原有宅基地协议的；

（四）将原有住房出租、出卖、赠与、或者改作生产经营用途的；

（五）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；

（六）其他不符合法律、法规政策规定的情形。

第十三条 有下列情形之一的，农村村民不得改建、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。

第十四条 农村村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 220 平方米，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。农村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》，签署《农村宅基地使用承诺书》，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。

(二) 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。村级组织应当在收到材料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（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。

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集体经济组织范围内公示，由村级组织签署意见，报送乡镇人民政府。

在原宅基地拆旧重建，按照本条规定的程序办理。

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，乡镇人民政府要及时组织农业农村、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、自然资源等相关部门联合审核工作。县农业农村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) 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。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》, 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, 并在之后的 3 个工作日内将审批情况书面报县农业农村局、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, 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。

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, 由乡镇人民政府和县农业农村局提出农转用申请。符合农转用条件的, 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, 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农业农村部门、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，乡镇政府要组织农业农村、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，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农业农村、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》。

第十九条 有下列情形之一的，农村集体经济组织报经原批准用地的人民政府批准，可以收回宅基地使用权：

- （一）为乡（镇）村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宅基地的。

(五) 宅基地使用权人死亡，没有继承人的；

(六) 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，对宅基地使用权人应当给与适当补偿。

第二十条 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。

第二十一条 县农业农村局要按照信息公开规定，组织建立农村宅基地审批信息“县、乡、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，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》。

第二十二条 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

第二十三条 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，应及时组织乡镇农业农村、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）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农业农村、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，由乡镇政府牵头组织，县农业农村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。

（四）聘用宅基地协管员。村“两委”干部兼任宅基地协管员，实行包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 3 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。

第二十四条 将农村宅基地违法查处纳入农业行政执法范围，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，由县农业农村局会同乡镇人民政府、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，移交县农业农村局查处，不符合城乡规划的和规划内违规建造非住宅的仍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日前农村宅基地管理遗留问题，自然资源和规划部门已经批准的宅基地和违法案件，由县自然资源和规划部门处理，不再移交县农业农村局。

第二十五条 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。

第二十六条 县农业农村局要坚持改革创新，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

第二十七条 违反本规定，国家公职人员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，依法应当给予行政处分的，依法予以处理；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。

第二十八条 县政府按照季度通报各乡镇农民违法建房情况，半年通报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。

第八章 附 则

第二十九条 法律法规另有规定的，按照法律法规规定执行。

第三十条 本规定由县农业农村局、自然资源和规划局负责解释。

第三十一条 本规定自发布之日起施行。

- 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](#)

附件 1 农村宅基地和建房（规划许可）申请表

申请 户主 信息	姓名		性别		年龄	岁	联系电话	
	身份证号				户口所在地			
家庭 成员 信息	姓名	年龄	与户主关系	身份证号		户口所在地		
现宅基 地及农 房情况	宅基地面积	m ²	建筑面积	m ²	权属证书号			
	现宅基地处置情况	1. 保留 (m ²); 2. 退给村集体; 3. 其他 ()						
拟申请 宅基地 及建房 (规划 许可) 情况	宅基地面积	m ²	房基占地面积	m ²				
	地址							
	四至	东至:	南至:		建房类型: 1. 原址翻建 2. 改扩建 3. 异址新建			
		西至:	北至:					
	地类	1. 建设用地 2. 未利用地 3. 农用地 (耕地、林地、草地、其它)						
	住房建筑面积	m ²	建筑层数	层	建筑高度	米		
是否征求相邻权利人意见: 1. 是 2. 否								
申请 理由	申请人: 年 月 日							
村民小 组意见	负责人: 年 月 日							
村集体 经济组 织或村 民委员 会意见	负责人: (盖章) 年 月 日							

附件2

农村宅基地使用承诺书

因(1.分户新建住房2.按照规划迁址新建住房3.原址改、扩、翻建住房4.其他)需要,本人申请在 乡(镇、街道) 村 组 使用宅基地建房,现郑重承诺:

1. 本人及家庭成员符合“一户一宅”申请条件,申请材料真实有效;

2. 宅基地和建房申请经批准后,我将严格按照批复位置和面积动工建设,在批准后月内建成并使用;

3. 新住房建设完成后,按照规定日内拆除旧房,并无偿退出原有宅基地。

如有隐瞒或未履行承诺,本人愿承担一切经济 and 法律责任。

承诺人:

年 月 日

附件 4

中华人民共和国 乡村建设规划许可证

乡字第号

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》和国家有关规定，经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

发证机关

日期

建设单位（个人）	
建设项目名称	
建设位置	
建设规模	
附图及附件名称	

遵守事项

- 一、本证是经自然资源主管部门依法审核，在乡、村庄规划区内有关建设工程符合国土空间规划和用途管制要求的法律凭证。
- 二、依法应当取得本证，但未取得本证或违反本证规定的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、自然资源主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提交查验。
- 五、本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

附件 5

农村宅基地批准书

农宅字号农宅字_____号

<p>根据《中华人民共和国土地管理法》规定，本项农村村民宅基地用地业经有权机关批准，特发此书。</p> <p>请严格按照本批准书要求使用宅基地。</p> <p style="margin-top: 20px;">填发机关(章):</p> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;">年 月 日</p>

户主姓名	
批准用地面积	平方米
其中：房基占地	平方米
土地所有权人	
土地用途	
土地坐落 (详见附图)	
四 至	东 南
	西 北
批准书有效期	自 年 月至 年 月
备注	

农村宅基地批准书 (存根)

户主姓名	
批准用地面积	平方米
房基占地面积	平方米
土地所有权人	
土地用途	
土地坐落	
四 至	东 南
	西 北
批准书有效期	自 年 月至 年 月
备注	

附件 6

农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

申请户主		身份证号	
乡村建设规划许可证号			
农村宅基地批准书号			
开工日期		竣工日期	
批准宅基地面积	m ²	实用宅基地面积	m ²
批准房基占地面积	m ²	实际房基占地面积	m ²
批建层数/高度	层/ 米	竣工层数/高度	层/ 米
拆旧退还宅基地情况	1. 不属于 2. 属于, 已落实 3. 属于, 尚未落实		
竣工平面图 (标注长宽及四至)	经办人:		
验收单位意见	农业农村部门意见: (盖章) 经办人: 年 月 日	自然资源部门意见: (盖章) 经办人: 年 月 日	
乡镇政府验收意见	(盖章) 负责人: 年 月 日		
备注			