祁政办〔2021〕31号

祁门县人民政府办公室关于印发《祁门县农村村民建房管理暂行办法》的通知

各乡、镇人民政府，县政府各部门、各直属机构：

2021年11月18日印发的《祁门县农村村民建房管理暂行办法》有误，现重新印发，请以此件为准，原件请自行销毁。

祁门县人民政府办公室

2021年12月28日

祁门县农村村民建房管理暂行办法

第一章 总则

**第一条** 为加强农村村民建房管理，规范农村村民建房行为，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）等有关法律、法规和政策，结合本县实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本县行政区域内农村村民建房的审批和管理。本办法所称农村村民建房，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。

**第三条** 农村村民建房管理必须遵循“先规划、后建设，先审批、后用地，相对集中、节约用地”的原则。

**第四条** 各乡镇人民政府是本行政区域内农村村民建房管理的责任主体，负责农村村民建房的组织管理和日常监管工作。

县城规划区内的农村村民建房由祁山镇人民政府提请祁门县自然资源和规划委员会审查同意后办理相关手续。

县农业农村水利局负责指导农村村民建房使用、流转、纠纷仲裁管理和用地标准、违法用地查处，贯彻执行农村宅基地改革、管理和使用等相关法律法规及政策，落实闲置宅基地和闲置农房利用相关政策，开展闲置宅基地和闲置农房利用情况调查监测和指导利用。

县自然资源和规划局负责不动产登记发证和农村集中建房点、安置点、农村村民建房的规划、地类认定、农用地转为建设用地审批，并督促指导乡镇人民政府规划管理工作。

县住建、城管执法、交通、公路、文物、生态环境、林业、供电等有关部门按照各自职责做好农村村民建房相关管理工作。

各村民委员会应积极宣传有关土地、规划等法律法规和文件精神，加强对辖区内农村村民建房的监管；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，并向当地乡镇人民政府报告。

**第五条** 各乡镇建立村级宅基地协管员制度。各行政村配备村级宅基地协管员一名（由村两委成员担任），负责本村宅基地管理及村民建房相关工作。

**第六条** 各乡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，乡村建设管理、自然资源和规划管理、综合执法大队等部门工作人员为成员的农村宅基地管理工作领导小组，具体负责农村村民建房的日常监管。

第二章 规划管理

**第七条** 县自然资源和规划、农业农村水利、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。

**第八条** 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、乡（镇）国土空间规划，农村村民建房用地必须符合国土空间规划的要求。

**第九条** 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：高铁、高速公路不少于50米，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。水源地保护区、生态红线控制区、自然保护地和河道、村镇道路控制区按照相关规定严格控制。在村庄、集镇内，拆除重建的农村村民住房，退让达不到上述要求的，由乡镇会同交通、公路、自然资源和规划、环保、农业农村水利等相关部门结合实际情况审查同意后予以审批。村镇规划区内道路红线按照村镇规划控制要求执行。

**第十条** 农村村民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，要求村民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，在符合国土空间规划和村庄建设规划区域，每个行政村选址1-2处设立集中建房点。

**第十一条** 景区景点、文物保护单位和历史文化名镇、名村、传统村落等所划定的保护范围，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及建设控制地带内农村村民建房，应当符合相关法律法规及保护规划相关要求。引导农村村民依法、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。

**第十二条** 农村村民建房总层数不超过3层（架空层除外，架空层不得超过2.2米），总建筑高度不超过13.5米。以白墙、灰瓦为主色调，倡导体现徽派建筑风格。

全县范围内的农村村民建房，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，需提交宅基地建筑平面图、外立面图、层数、高度等，整体建筑风貌需与周边环境相协调。农业农村部门应提供农村建房规范户型图册供农村拟建房户从中选择。

第三章 宅基地管理

**第十三条** 农村村民建房只能使用本集体经济组织的土地（确因扶贫搬迁、地质灾害搬迁避让、库区移民、生态环境保护等政策性搬迁因素需易地建住房的，按照相关政策执行）。

**第十四条** 农村村民一户只能拥有一处符合规定面积标准的宅基地。

农村村民建房应当坚持合理用地、节约集约用地的原则，充分利用原有宅基地和村内空闲地和未利用地，严禁占用基本农田，严格控制占用农用地。凡本村区域内有宅基地或者空闲地未利用的，不得批准占用新增用地。

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。禁止非本村集体经济组织成员购买本集体经济组织的农村宅基地，法定继承人可以继承宅基地上的房产，但不得翻建扩建（仅可修缮），房产自然灭失后，宅基地由村级集体经济组织收回重新分配。原有房屋继承人是本集体经济组织成员、符合宅基地申请条件的，经批准后可对原有房屋进行翻建、改建、扩建。

**第十五条** 本集体经济组织成员符合下列条件之一的，可以申请使用农村宅基地：

（一）无房户或因结婚等原因，确需建房分户，且原住房占地面积低于人均50平方米的；

（二）因自然灾害、生态移民或者实施规划需要搬迁的；

（三）原有宅基地被依法征收、实行异地重建安置的；

（四）国家法律法规及省级以上主管部门规定的其他条件。

**第十六条** 农村村民申请宅基地，有下列情形之一，不予批准：

（一）原有房屋或者宅基地出卖、出租、赠与他人或者改作他用后再申请宅基地的；

（二）不符合“一户一宅”的；

（三）原有宅基地被依法征收、自愿有偿退出宅基地使用权并选择采用货币化方式安置的；

（四）宅基地选址不符合乡镇国土空间规划和村庄规划的；

（五）申请另址新建房屋，未签订退出原有宅基地协议的；

（六）国家法律法规规定的其他情形。

**第十七条** 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。

鼓励村集体和村民盘活利用闲置宅基地和住宅，通过自营、合作经营、委托经营和租赁等形式，依法依规发展农家乐、民宿等。

**第十八条** 2020年4月3日以前未及时审批但符合“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的，经乡镇人民政府会同县农业农村水利、县自然资源和规划等部门联合审查后，可补办用地审批手续。

**第十九条** 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。

第四章 审批及建设管理

**第二十条** 农村村民建房应当按照有关法律、法规和本办法的规定，依法办理土地、规划等审批手续。

**第二十一条** 农村村民建房用地面积包括主房、附房、阳台、院落、卫生厕所等用地。卫生厕所（卫生间）要严格按技术要求配套建设四格式化粪池或接入污水处理设施。农村村民申请建房的，每户占地面积不得超过160平方米。在原有宅基地上拆旧建新的，原已确权登记发证面积不到160平方米的，不得超过原有宅基地使用面积；原已确权登记发证的面积超过160平方米的，拆旧建新的面积控制在160平方米以内。

**第二十二条** 农村村民建房用地由乡镇人民政府审核批准。乡镇人民政府要因地制宜建立宅基地统一管理机制，依托乡镇乡村建设管理部门统筹协调宅基地用地审查、乡村建设规划许可、农房建设监管等工作，涉及农用地转为建设用地审批的，由县自然资源和规划部门负责办理农用地转为建设用地审批手续后，交由乡镇分配管理使用。地类认定以自然资源和规划部门年度土地利用现状图为准。

加强农村村民建房档案管理，由乡镇人民政府乡村建设办公室负责农村宅基地审批相关档案管理工作。

农村村民在尚未取得《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》之前，供电、供水等部门不得为其办理用电、通水等手续。

**第二十三条** 农村村民建房按下列程序办理审批手续：

（一）向村民小组提出建房申请。建房农户应向所在村民小组提出申请，并提供相关材料。

（二）村民小组受理。村民小组受理农户建房申请后，应于10日内召开村民小组代表会议集体讨论农户提出的建房申请，核验申请农户是否符合一户一宅、是否属本集体经济组织成员，完成初审。

（三）村级审核及批前公示。村民小组完成初审后签署意见报村民委员会，村民委员会应于一个月内召开村民代表会议进行讨论，讨论通过后，在本村范围内公示不少于5日。公示的主要内容包括户主姓名、申请用地位置、用地面积、土地权属来源、家庭人口、四至范围、建房外立面方案，建筑层数与檐口高度等。公示期满后，没有异议的，村民委员会应当在3日内签署意见，并上报所在乡镇人民政府，未通过的，村民委员会应及时告知申请人并说明理由。

（四）乡镇组织联审后审批。乡镇人民政府收到村委会上报农户建房申请后，应当会同相关部门在10个工作日内完成联审，并在联审通过后5个工作日内安排工作人员完成现场踏勘及审核批准工作。

乡镇人民政府召集乡村建设管理办公室、自然资源和规划所等相关部门进行联合踏勘。现场踏勘后，对符合建房要求的，乡镇召开会议进行研究、审核批准，并发放《乡村建设规划许可证》（建制镇范围发放《建设工程规划许可证》）和《农村宅基地批准书》。待建房户按建筑方案及图纸建设完工，经乡镇验收后报不动产登记中心审核发放不动产权证书。

**第二十四条** 农村建房申请审批需提供的材料：

（一）《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》；

（二）建房户主身份证、户口簿（包括家庭人口）复印件；

（三）土地权属来源证明及四邻界线确认协议书，拆旧建新的需提供原宅基地权属证明材料或集体建设用地使用证书；

（四）农村宅基地使用（建房）和自行拆除私搭乱建建筑物承诺书；

（五）新增建房需提供村民小组集体研究会议记录及公示意见；

（六）建房废弃物（建筑垃圾）数量、处理方式简易方案；

（七）其他应提交的材料。

**第二十五条** 各乡镇人民政府应加强农村村民建房的监管，建立健全农村住房建设常态化管理制度，在农村村民建房审批过程中做到“四到场”：

（一）选址、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）定点放样到场：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）施工过程到场：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）竣工验收到场：农村村民个人建房建成后，村民申请验收，由村委会上报乡镇人民政府，乡镇人民政府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用水入户手续。

**第二十六条** 农村村民需按批准用地和建筑方案要求组织施工，村民委员会、乡镇人民政府实施监督，督促村民按方案施工。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。

**第二十七条** 申请人在取得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。

申请人系转业退伍军人、革命军烈属、警烈属的，因历史原因缺失原宅基地相关材料的，在符合“一户一宅”、确属本集体经济组织成员的基础上，由属地乡镇人民政府报县农村宅基地审批管理工作领导小组召开专题会议依法依规处理。

第五章 日常监管

**第二十八条** 建立动态巡查制度。各乡镇要加强对辖区范围内农村村民建房行为的日常巡查工作，实行“分片巡查、包村到人、责任考核”的动态巡查机制，及时发现和制止违法建设情况。县农业农村水利、自然资源和规划、城管执法、交通、林业、生态环境、文物、住建等职能部门要加强各自职能范围的巡查指导工作。

**第二十九条** 村民委员会应加强对农村村民建房的管理和服务，做好宅基地分配、调换、信息公示以及政策法规宣传、权属纠纷调处等基础性工作。在乡镇政府指导下拟定含有农村村民建房自治管理内容的村规民约，经村民代表会议讨论通过后实施；指导村民依法实施建房行为，为村民提供建房审批等事项的代办服务。

**第三十条** 建立投诉举报制度。各乡镇和县直有关部门应设立投诉举报电话和受理机构，并向社会公开。

第六章 执法程序

**第三十一条** 及时发现、制止违法用地行为。各乡镇和县直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。并通过举报电话、举报信箱、网上举报平台等多种渠道，受理农村村民住宅建设违法行为的举报和投诉。

**第三十二条** 村级协管员要切实履职尽责，做到第一时间将发现的违法建设情况报乡镇人民政府并同时现场予以制止。乡镇人民政府要在接报告后24小时内组织乡镇综合执法大队、乡村建设管理、乡镇自然资源和规划所等部门立案调查，确认属违法行为后下达责令停止违法建设行为通知书。

**第三十三条** 乡镇人民政府下达停止违法建设行为通知书后，违法当事人不服从自行拆除决定且继续违法建设行为的，由乡镇人民政府会同县农业农村水利、县自然资源和规划、县城管执法等部门依法拆除。

第七章 责任追究

**第三十四条** 在乡镇、村庄规划区内农村村民建房未依法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，乡镇人民政府可以组织拆除。超过批准宅基地面积标准的，多占的土地以非法占用土地论处。

**第三十五条**在乡镇、村庄规划区外，依照《中华人民共和国土地管理法》规定，由县农业农村水利部门责令限期拆除在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，建设单位或者个人必须立即停止施工，自行拆除；对继续违法施工的，县农业农村水利部门有权予以制止。建设单位或者个人对责令限期拆除的行政处罚决定不服的，可以在接到责令限期拆除之日起十五日内，向人民法院起诉；期满不起诉又不自行拆除的，由县农业农村水利部门依法申请人民法院强制执行，费用由违法者承担。

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。

**第三十六条** 在农村村民建房审批、监管、查处工作中，乡镇人民政府和县相关部门及其工作人员失职失责，以及存在徇私舞弊、索贿受贿等行为的，依规依纪依法处理；涉嫌犯罪的、依法追究刑事责任。

第八章 附则

**第三十七条** 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。

**第三十八条** 本办法由祁门县农业农村水利局、祁门县自然资源和规划局负责解释。

**第三十九条** 本办法自2021年12月1日起施行。此前发布的有关规定与本办法不一致的，以本办法为准。

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 |  |
| 身份证号码 |  | 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 |  m2 | 建筑面积 |  m2 | 权属证书 |  |
| 现宅基地处置情况 | 1.保留（ m2）；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 |  ≤ m2 | 房基占地面积 | ≤ m2 |
| 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 |  m2 | 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 |  （盖章）负责人：  年 月 日 |
| 拟建房平面图、外立面图等 |

附件2：

农村宅基地使用（建房）和

自行拆除私搭乱建建筑物承诺书

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 日内自行拆除旧房及私搭乱建建设物，承诺新建房周边不再私搭乱建，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和法律责任。

承诺人:

 年 月 日

附件3：

四邻界线确认协议书

甲方(建设单位)

乙方(相邻单位或个人)

因 (单位或个人)向城镇规划管理部门、土地行政管理部门、建设管理等部门申请建设房屋，甲乙双方根据国家法律法规的有关规定，经协商一致达成以下协议:

一、甲方所建房屋的基本情况为:建设房屋位于

 ，建筑面积 平方米， 结构，建筑物高度不超过 米。

二、乙方同意甲方按照前述房屋的基本情况向有关政府机关申请办理建房的行政许可审批手续，乙方已全部了解甲方所建房屋的详细情况，并对于甲方所建房屋后的对乙方可能产生的供水、排水、通风、采光、通道及檐水地使用等问题全部知悉并表示全面谅解，免于追究甲方责任。

三、本协议一式四份，系甲乙方双方自愿签署，自签字之日起生效。

 甲方(签字盖章):

 联系电话:

 乙方(签字盖章):

 联系电话:

 年 月 日

附件4：

土地权属证明

兹有我村 组村民 ，拟申请宅基地建房，宗地坐落于 ，占地面积 m2，东至: ，南至: 西至： ，北至: ，现建房所用的土地属本户所使用，用地类型为(新增用地、原拆建用地)，土地权属合法，符合《土地利用总体规划》和《村镇建设规划》。四至清楚，无纠纷。以上情况属实，特此证明。

村民小组签字盖章 村委会签字盖章

年 月 日 年 月 日

乡镇签字盖章

 年 月 日

附件5：

农村宅基地和建房（规划许可）审批表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申请户主信息 | 姓名 | 性别 | 身份证号 | 家庭住址 | 申请理由 |
|  |  |  |  |  |
| 拟批准宅基地及建房情况 | 宅基地面积 |  m2 | 房基占地面积 |  m2 | 地址 |  |
| 四至 | 东至： 南至： | 性质：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 |  m2 | 建筑层数 | 层 | 建筑高度 |  m |
| 自然资源部门意见 |  （盖章） 负责人： 年 月 日 |
| 其他部门意见 |  |
| 农业农村部门审查意见 |   （盖章） 负责人： 年 月 日 |
| 乡镇政府审核批准意见 |  （盖章） 负责人： 年 月 日 |

|  |  |
| --- | --- |
| 宅基地坐落平面位置图 |  |
| 现场踏勘人员： 年 月 日 |
| 制图人： 年 月 日 |
| 备注 | 图中需载明宅基地的具体位置、长宽、四至，并注明与永久性参照物的具体距离。 |

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 |  m2 | 实用宅基地面积 |  m2 |
| 批准房基占地面积 |  m2 | 实际房基占用面积 |  m2 |
| 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 |
| 竣工平面简图（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 |  |

附件7：

不符合建房条件告知书

 户：

你户于 （时间）递于村委会的建房申请书，因不符合 ，现驳回你户建房申请，望周知。

 年 月 日

 村村委会

存 根

 村村委会：

我户已收到不符合建房告知书，本人承诺严格按照告知书执行。

 （签名）

 年 月 日

抄送：县委办公室，县人大常委会办公室，县政协办公室。

祁门县人民政府办公室 2021年11月18日印发