

# 安徽省人民代表大会常务委员会关于批准 《池州市农村村民住房建设管理条例》的决议

(2022年3月25日安徽省第十三届人民代表大会  
常务委员会第三十三次会议通过)

安徽省第十三届人民代表大会常务委员会第三十三次会议审查了《池州市农村村民住房建设管理条例》，决定予以批准，由池州市人民代表大会常务委员会公布施行。

# 池州市农村村民住房建设管理条例

(2021年12月22日池州市第四届人民代表大会常务委员会第三十七次会议通过 2022年3月25日安徽省第十三届人民代表大会常务委员会第三十三次会议批准)

## 目 录

- 第一章 总则
- 第二章 规划和用地
- 第三章 建房申请和审批
- 第四章 建设和管理
- 第五章 法律责任
- 第六章 附则

## 第一章 总 则

**第一条** 为了规范农村村民住房建设管理，节约集约利用土地，建设生态宜居美丽乡村，促进乡村振兴，根据《中华人民共和国土地管理法》和有关法律、行政法规，结合本市实际，制定本条例。

**第二条** 本条例适用本市行政区域内城镇开发边界以外的集体所有土地上农村村民住房建设活动及其监督管理。

本条例所称农村村民住房建设，是指农村村民申请宅基地新建住房或者对现有合法住房进行改建、扩建、重建。

**第三条** 农村村民住房建设管理遵循规划先行、先批后建、一户一宅、适度集中的原则，坚持依法管理和村民自治相结合，体现当地历史文化、地域特色和乡村风貌。

**第四条** 市和县、区人民政府应当加强农村村民住房建设管理工作的领导，建立农村村民住房建设管理工作协调机制。

乡镇人民政府、街道办事处依照职权负责农村村民住房建设的监督管理。

**第五条** 农业农村主管部门负责农村宅基地改革和管理，建立健全宅基地分配、使用、流转、违法用地查处等管理制度，指导农村宅基地合理布局、闲置宅基地和闲置农房利用等有关工作。

自然资源规划部门负责农村村民住房建设的规划、建筑风貌引导、不动产登记、依照职权办理农用地转用报批等有关工作。

住房城乡建设部门负责农村村民住房建设指导、质量安全监督管理等有关工作，会同人力资源社会保障等相关部门开展农村建筑工匠培训。

财政、交通运输、林业、水利、发展改革、公安、民政、生态环境、文化旅游、应急管理、消防救援、乡村振兴、地震等有关部门和单位按照各自职责，做好农村村民住房建设管理相关工作。

**第六条** 村民委员会协助乡镇人民政府做好农村村民住房建设管理的相关工作。

**第七条** 县、区和乡镇人民政府应当保障农村村民住房建设管理工作经费，并纳入财政预算。

**第八条** 县、区和乡镇人民政府应当建立村民违法建设住房举报制度，及时受理和调查处理举报线索。

## 第二章 规划和用地

**第九条** 乡镇人民政府应当依法组织编制村庄规划。

村庄规划应当从农村实际出发，尊重村民意愿，适度集中布局，体现地域和农村特色。

村庄规划应当包括土地利用、公共基础设施建设、农村村民住房建设布局、乡村风貌、人居环境等内容。

村庄规划报送审批前，应当经村民会议或者村民代表会议讨论同意。

**第十条** 县、区人民政府应当将农村宅基地建设用地指标纳入土地利用年度计划，保障农村村民住房建设的合理用地需求。

农村村民建设住房应当符合国土空间规划或者乡镇土地利用总体规划、村庄规划，充分利用原有宅基地和村内空闲地。严格控制新增宅基地占用农用地特别是耕地，禁止占用永久基本农田。

农村村民一户只能拥有一处宅基地，每户宅基地面积按照省规定的标准执行。

**第十一条** 农村村民住房建设规划选址应当避让下列区域：

- （一）饮用水水源一级保护区；
- （二）公路建筑控制区和铁路建筑限界范围；
- （三）地质灾害危险区；
- （四）燃气输送管道、电力设施等保护范围；
- （五）法律、法规规定的其他区域。

**第十二条** 农村村民建设住房应当依法办理宅基地用地审批和建房规划许可。

宅基地和建房规划许可由乡镇人民政府审批。涉及占用农用地的，依法办理农用地转用审批手续。

**第十三条** 农村村民符合下列情形之一的，可以申请使用宅基地：

- （一）初始无宅基地的；
- （二）分户后，原宅基地面积低于分户标准的；
- （三）因自然灾害、生态移民或者实施乡镇土地利用总体规划、村庄规划需要搬迁的；
- （四）经批准落户，需要新建住房没有宅基地的；
- （五）原有宅基地被依法征用的；
- （六）县级以上人民政府规定的其他情形。

**第十四条** 农村村民有下列情形之一的申请宅基地的，不予批准：

- （一）宅基地选址不符合国土空间规划或者乡镇土地利用总体规划、村庄规划的；
- （二）将原有住房出卖、出租、赠与或者改作生产经营用途的；
- （三）申请另址新建住房，未签订退出原有宅基地协议的；
- （四）法律、法规规定不予批准的其他情形。

**第十五条** 农村村民宅基地申请依法经农村村民集体讨论通过并在本集体范围内公示后，报乡镇人民政府审核批准。

**第十六条** 鼓励农村村民自愿有偿退出宅基地，补偿标准由县、区人民政府根据本地实际作出规定。

**第十七条** 农村村民住房建设经依法批准占用永久基本农田以外耕地的，市和县、区人民政府应当按照有关规定落实耕地占补平衡。

### 第三章 建房申请和审批

**第十八条** 农村村民有下列情形之一的，可以依法申请建设住房：

- （一）农村无住房的；
- （二）现有住房属危旧房需要拆除重建或者原有住房毁损灭失需要重建的；
- （三）分户取得宅基地的；
- （四）向集中居住区搬迁的；
- （五）县级以上人民政府规定的其他情形。

**第十九条** 农村村民申请宅基地建设住房的，以户为单位向农村集体经济组织提出申请；没有设立农村集体经济组织的，应当向所在的村民小组或者村民委员会提出申请，并提供以下材料：

- （一）农村宅基地和建房规划许可申请表；
- （二）宅基地使用承诺书；
- （三）家庭户口簿、户主和申请人身份证；
- （四）法律、法规规定的其他材料。

**第二十条** 农村村民住房建设一般不超过三层，房屋檐口高度不超过十米，每户建筑面积不超过三百平方米。

农村村民建设住房属于限额以上工程的，住房建设应当符合工程建设强制性标准，其质量安全管理按照国家规定执行。

**第二十一条** 农村村民申请建设住房有下列情形之一的，不得批准：

- （一）不符合村庄规划的；
- （二）不符合一户一宅规定的；
- （三）原住房被征收已得到住房安置的；
- （四）法律、法规规定的其他情形。

**第二十二条** 乡镇人民政府自受理农村村民宅基地和建房规划许可申请之日起十个工作日内，组织现场核查。

经审核符合审批条件的，乡镇人民政府应当在五个工作日内核发农村宅基地批准书和乡村建设规划许可证；不符合审批条件的，应当在三个工作日内书面说明理由。

**第二十三条** 经批准建房的村民，自申请批准之日起，应当在一年内开工建设。需要延期的，应当在期限届满三十日前向发证机关提出延期申请，延长期限不得超过六个

月。逾期未申请或者申请未获批准的，农村宅基地批准书和乡村建设规划许可证自行失效。

**第二十四条** 乡镇人民政府应当建立农村宅基地和农村村民住房建设管理审查报批一站式服务和联合审核工作机制，公布办理流程 and 材料以及农村村民住房建设通用图集，并及时公布审批结果。

农村村民住房建设通用图集由住房城乡建设部门编制。

**第二十五条** 鼓励农村村民住房建设采用新型建造技术和绿色建材，引导农村村民建设功能现代、结构安全、经济适用、与乡村环境相协调的宜居住房。新建农村村民住房应当同步设计卫生厕所。

#### 第四章 建设和管理

**第二十六条** 农村村民取得农村宅基地批准书和乡村建设规划许可证后，不得违反批准书要求和许可证规定进行建设。确需变更批准书要求、许可证规定的，应当依法向原批准机关申请办理变更手续。

**第二十七条** 农村村民住房建设施工前，乡镇人民政府应当组织定位放线。乡镇人民政府自收到申请之日起十个工作日内，组织现场定位放线。农村村民住房应当在定位放线的范围内进行建设。

**第二十八条** 住房城乡建设部门和乡镇人民政府支持、鼓励村民选择建筑技能培训合格的建筑工匠或者有资质的建筑施工企业施工，指导建设住房的村民与农村建筑工匠或者施工单位签订施工合同，明确相关权利义务，约定质量安全要求、施工安全责任、保修期限等内容。

农村村民建设住房可以参照住房建设施工合同示范文本订立合同。农村村民住房建设施工合同示范文本由住房城乡建设部门制定。

**第二十九条** 建设住房的村民、农村建筑工匠或者施工单位应当加强建设施工质量和安全管理，使用符合标准的建筑材料、构件和设备。支持新建住房采用装配式建筑。

鼓励农村建房包工负责人为本人和所雇人员购买人身意外伤害商业保险。

**第三十条** 依法易地新建住房的，原有住房属于文物、历史建筑、古建筑等保护性建筑的，按照法律、法规有关规定予以保护。

**第三十一条** 农村村民住房建设竣工后，乡镇人民政府应当依照农村宅基地批准书

要求和乡村建设规划许可证规定进行现场验收。

**第三十二条** 供水、供电等单位应当为取得农村宅基地批准书和乡村建设规划许可证的建房村民办理供电、供水等接入手续。

**第三十三条** 住房城乡建设部门和乡镇人民政府以及村民委员会应当加强对农村村民住房建设质量安全、施工安全的监督，及时制止不规范的施工行为，督促消除安全隐患。

**第三十四条** 在充分保障农村村民宅基地合法权益的前提下，鼓励农村集体经济组织及其成员盘活利用闲置宅基地和闲置住宅，通过自主经营、合作经营、委托经营等方式，依法依规发展农家乐、民宿、乡村旅游等。

**第三十五条** 住房城乡建设部门应当会同人力资源社会保障部门对农村建筑工匠免费提供专业技能、安全知识等培训，建立建筑工匠质量安全责任追究和公示制度。

**第三十六条** 乡镇人民政府应当将农村村民住房建设从申请到竣工验收全过程管理资料及时归档，建立一户一档。

## 第五章 法律责任

**第三十七条** 违反本条例规定，农村村民未经批准或者采取欺骗手段获取批准，非法占用土地建设住房的，或者未取得乡村建设规划许可证，或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的，依照《中华人民共和国土地管理法》和有关法律、法规的规定进行处罚。

**第三十八条** 市、县、区、乡镇人民政府、农业农村主管部门和其他有关部门及其工作人员在农村村民住房建设管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分。

**第三十九条** 违反本条例规定的行为，有关法律、行政法规已有法律责任规定的，从其规定。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第六章 附 则

**第四十条** 九华山风景名胜区内农村村民住房建设依照风景名胜区相关法律、法规的规定执行。