



关于印发铜陵市义安区农村宅基地 管理办法的通知

义政办〔2025〕5号

各乡镇人民政府、新桥办事处，区政府各部门，各有关单位：

《铜陵市义安区农村宅基地管理办法》业经区政府第66次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

铜陵市义安区人民政府办公室

2025年8月11日

（此件公开发布）



铜陵市义安区农村宅基地管理办法

第一章 总则

第一条 为了加强农村宅基地管理,规范农村村民住房建设行为,依法保障农村村民居住权益,促进土地资源节约集约利用,根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《安徽省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等有关法律、法规及政策规定,结合我区实际,制定本办法。

第二条 义安区行政区域范围内农村宅基地和农村村民住房建设管理适用本办法。

第三条 本办法所称农村宅基地是指农村村民用于建造住宅及其附属设施的集体建设用地,包括住房、附属用房和庭院等用地。

本办法所称农村村民是指具有农村集体经济组织成员身份的人员。

第四条 农村村民住房建设应遵循规划先行、先批后建、一户一宅、节约用地、风貌管控、适度集中的原则。

第五条 区农业农村局负责建立健全农村宅基地分配、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



铜陵市义安区人民政府办公室行政规范性文件

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通报自然资源部门；参与编制国土空间规划和村庄规划。

区自然资源和规划分局负责国土空间规划、土地利用计划和规划许可等工作，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查报批和规划许可等相关手续。

区住建局负责指导农房设计、农村住房建设监管及农村危房改造、农村建筑工匠的技术指导和管理工作的。

水利、交通、林业、电力等相关部门应当根据有关法律法规规定和职责分工，履行各自监管职责，加强协调配合，共同做好农村宅基地管理各项工作。

第六条 乡镇人民政府是农村宅基地管理的责任主体，履行直接管理职责，负责乡镇国土空间规划和村庄规划的组织实施、农用地转用申请、农村宅基地审批和日常监管、指导村级组织做好农村宅基地管理等相关工作。

乡镇人民政府应当优化宅基地审批服务，在为民服务中心设立窗口，受理宅基地用地及农村村民建房申请，建立一个窗口对外受理，多部门内部联动的联审联办机制，优化审批流程，提升服务质量。



第二章 规划和用地计划

第七条 乡镇人民政府应当在符合国土空间规划和土地利用总体规划前提下，依法组织编制村庄规划，统筹安排宅基地用地，为农村住宅建设用地预留空间，合理确定农民居住点的布局、范围和规模。

经批准的村庄规划，应当严格执行，不得擅自修改，确需修改的，由原审批机关批准后，按法定程序进行修改。

第八条 区自然资源和规划分局应当加强土地利用年度计划管理，根据本区土地利用总体规划及土地利用的实际情况，提出下一年度的土地利用年度计划，经区人民政府审查同意后，报市自然资源和规划局。

乡镇人民政府每年应组织各村开展一次农村村民住宅新增建设用地需求调查，据实提出下一年度需要保障的农村村民住宅建设用地计划指标需求，于10月31日前报区农业农村局、区自然资源和规划分局审核后，逐级上报省农业农村厅、省自然资源厅，切实保障农村村民住宅建设合理用地需求，确保户有所居、户有宜居。

第三章 农村宅基地分配和选址

第九条 农村村民一户只能拥有一处宅基地，户内家庭成员2人以上的，宅基地面积不得超过160平方米；户内家庭成员仅



铜陵市义安区人民政府办公室行政规范性文件

1 人的，宅基地面积不得超过 80 平方米。

户是指具有农村集体经济组织成员身份的，并与农村集体经济组织形成稳定权利义务关系的家庭户，一般由共同居住的父母、配偶、子女等直系亲属组成，原则上：

1. 夫妻为一户，不得再分户申请宅基地；
2. 独生子女家庭户为一户，不得再分户申请宅基地；
3. 多子女家庭，父母应与其中一子女为一户；其余子女达到法定婚姻年龄或因结婚需要可以单独作为一户申请宅基地；
4. 无直系亲属的集体经济组织成员年满 18 周岁后可以单独作为一户申请宅基地。

第十条 农村村民在村庄规划区域内建房，应当选用原宅基地、空闲地和未利用地，避开地质灾害、地下采空、地震断裂带等危险区域；严格控制切坡建房，因选址困难确需切坡的，必须按照技术规范做好坡体防护，并经相关部门验收和所在乡镇人民政府批准后，方可建房。

农村村民建房，严禁占用永久基本农田，严格控制占用农用地，确需占用农用地建房的，应当依法办理农用地转用手续，按规定程序履行规划报批手续。

第十一条 农村村民现有宅基地面积在规定标准内且符合规划要求的，除宅基地位于地质灾害隐患区、地下采空区等危险区域或其他特殊情形的，原则上不宜申请异址新建，宜申请原址



拆迁、翻建、改（扩）建。

农村村民经批准异址新建住宅的，自批准之日起原宅基地使用权自动灭失，原宅基地应当交还村集体经济组织，村集体经济组织应当及时办理宅基地使用权注销登记，收回原宅基地。

第四章 农村宅基地申请条件

第十二条 符合下列条件的农村村民，可以以户为单位向所在集体经济组织申请宅基地：

- （一）无宅基地的；
- （二）因子女结婚等原因确需建房分户，现有宅基地面积低于分户标准的；
- （三）因实施村镇规划或国家、集体建设公共设施和公益事业需要搬迁的；
- （四）因自然灾害损毁或避让地质灾害需要搬迁的；
- （五）因国家、集体建设项目征收需要拆迁，没有给予拆迁补偿安置的；
- （六）法律法规规定的其他条件。

农村集体经济组织不得以未分户为由，拒绝村民宅基地的申请；乡镇人民政府不得以未分户为由对村民宅基地的申请不予批准。

第十三条 农村村民申请宅基地，具有下列情形之一的，不



予批准：

- （一）不符合“一户一宅”规定的；
- （二）宅基地选址不符合乡镇国土空间规划或村庄规划的；
- （三）占用永久基本农田的；
- （四）将原有住房出卖、出租、赠与或者改作生产经营用途的；
- （五）申请另址新建住房，未签订退出原有宅基地协议的；
- （六）在地质灾害易发区选址建房可能引发地质灾害的；
- （七）符合分户条件，但现有宅基地面积达到或超过分户面积之和的；
- （八）申请的宅基地存在权属纠纷的；
- （九）宅基地选址临近通讯、电力、交通、水利等公共设施，不符合相关规定的；
- （十）原宅基地依法征收后已提供安置房或货币补偿的；
- （十一）法律法规规定的其他情形。

第五章 农村宅基地申请和审批

第十四条 农村宅基地按以下程序申请：

（一）**申请**。农村村民需要宅基地用地建房的，应当填写《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》，以户为单位向所在村民小组提出宅基地和建房（规划



铜陵市义安区人民政府办公室行政规范性文件

许可)书面申请,同时提供以下申报材料:

- 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.家庭户口簿复印件和户主及申请人身份证复印件;
- 4.其他证明材料。

(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,撤销或修改宅基地分配方案和建房(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后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



铜陵市义安区人民政府办公室行政规范性文件

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。

第十五条 农村宅基地按以下流程审批：

（一）部门联审。乡镇人民政府受理农村村民宅基地和建房（规划许可）申请后，应当在10个工作日内，组织农业农村、自然资源等相关部门完成联合审核。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，是否取得了用地计划，拟用地是否符合宅基地合理布局要求；住建部门负责审查建房高度、层数是否符合规定标准，房屋结构是否符合安全标准，建筑风貌是否符合管控要求等；涉及占用农用地的，是否办理了农用地转用审批手续。涉及林业、电力、水利、公路等部门的，要及时征求意见。

（二）乡镇审批。乡镇人民政府应当根据部门联审结果，对农村村民宅基地申请进行审批，召开审批会议，乡镇人民政府主要负责人应当参会。经审核认为宅基地申请和用地审批符合条件、报送材料完备的，应当自联审合格之日起，在5个工作日内



铜陵市义安区人民政府办公室行政规范性文件

予以批准，发放《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》，并同步将审批情况书面报区农业农村局和区自然资源和规划分局备案。

经联审不符合宅基地和用地审批申请条件的，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，应当在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。

第十六条 农村村民用地建房未取得《乡村建设规划许可证》《农村宅基地批准书》的，不得开工建设；《乡村建设规划许可证》《农村宅基地批准书》有效期为一年，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，延期期限不得超过六个月。逾期未申请延期或者申请延期未获批准的，《乡村建设规划许可证》《农村宅基地批准书》自行失效。

第十七条 乡镇人民政府在宅基地审批及监管过程中应当坚持“四到场”原则：

（一）申请审查到场。受理宅基地和建房（规划许可）申请后，乡镇人民政府要及时组织相关部门实地审查申请人是否符合申请条件、拟用地是否符合规划和地类等；

（二）开工丈量到场。经批准用地建房的农户，开工前乡镇人民政府应当组织相关部门到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定坐落、界址、四至，明确建设要求。



（三）**施工过程到场**。农户建房施工过程中，乡镇人民政府和村级组织应当加强批后监管，发现未按审批和规划许可要求建设的，应及时制止、责令限期整改，逾期不改的，乡镇人民政府可以组织拆除。

（四）**竣工验收到场**。农户住宅竣工后，乡镇人民政府应当及时组织验收，实地检查农户是否按照批准面积和四至等要求使用宅基地，是否按规划许可要求建设住宅，并出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》；验收合格后，农户可向不动产登记机构申请办理不动产确权登记。

第十八条 乡镇人民政府和村集体经济组织应当分别在区政府网站（政务信息公开）和村务公开栏中公布农村宅基地审批结果，接受社会监督。

第六章 农村村民建房管理

第十九条 农村村民建住宅，应当选择建筑技能培训合格的农村建筑工匠或具有资质的建筑施工企业，签订书面施工合同，明确双方权利义务。

农村建筑工匠和建筑施工企业应当严格按照设计图纸、施工技术标准 and 操作规程施工，确保施工质量和安全。

第二十条 区住建部门负责免费提供和推荐使用农村住房通用设计图集，组织开展农村建筑施工队伍专业技能和安全培训



工作，完善持证上岗制度。

第二十一条 乡镇人民政府应当加强农村村民建房监管，不定期开展施工现场安全巡查，并提供技术指导；施工单位应当主动配合，不得拒绝或阻挠区住建部门、乡镇人民政府依法开展质量安全监督检查。

第七章 风貌管控

第二十二条 乡镇人民政府应深入实施“千村引领、万村升级”工程，强化乡村空间设计和风貌管控，着力打造彰显徽风皖韵、山水风韵的宜居宜业和美乡村。

第二十三条 农村住宅风貌管控应尊重山水林田湖草等生态脉络，顺应地形地貌，兼顾农房单体个性特色和村居整体错落有致，有序构建村庄院落，保护乡村特色风貌，塑造干净、整洁、有序的乡村空间和宜居、宜业、和美乡村形态。

第二十四条 乡镇人民政府及各村在受理农户新建或改扩建住宅申请时，应以本地传统民居为主要原型，推广使用《安徽省和美乡村农房设计图集》；对集中连片建设的农村居民点或旅游景区附近农房建设，要加强农房风貌管控，宜采取统一规划、统一设计、统一施工模式，保持村庄建筑风貌整体协调一致。

第二十五条 乡镇人民政府要开展乱搭乱建、乱堆乱放和彩钢瓦使用规范治理，村庄内应基本消灭色彩鲜艳与周边建筑不协



调的彩钢瓦；积极引导农户在房前屋后栽植果蔬、花木等，建设美丽庭院。

第二十六条 农村村民住宅一般为2层，原则上不超过3层，层高不超过4米；原则上建筑占地面积不超过120平方米，预留空间能够满足日常生活需要，并根据实际情况妥善收集处理生活污水。

第八章 转让和出租

第二十七条 农村宅基地使用权及住宅转让应当满足以下条件：

- （一）转让方和受让方为同一集体经济组织成员；
- （二）转让方另有合法住所，能够保障居住需求；
- （三）受让方在本集体经济组织没有住宅或宅基地，且符合宅基地申请条件；
- （四）转让行为须经本集体经济组织同意；
- （五）转让的宅基地使用权和房屋所有权权属清晰无争议。

转让行为经集体经济组织同意后，转让方和受让方应当依法订立转让合同并办理权属变更登记。

第二十八条 城镇居民、工商资本等租赁农房居住或开展经营的，应当遵守法律规定订立租赁合同，合同期限不得超过二十年，超过二十年的，超过部分无效；合同到期后，双方可以另行



约定。

第二十九条 各村受理农户宅基地申请时，应当严格审核，防止城镇居民借本集体经济组织成员之名申请宅基地，双方私下订立宅基地买卖合同，形成事实交易。发现类似情形的，应及时上报，依法处理。

第三十条 宅基地是农村村民的基本居住保障。农村住宅不得向城市居民出售，不得批准城市居民在农民集体土地建住宅；不允许城镇居民到农村购买农房、宅基地，不允许退休干部到农村占地建房；严禁下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆，严禁借流转之名违法违规圈占、买卖宅基地。

第九章 继承和赠与

第三十一条 农村宅基地属农民集体所有。

第三十二条 农户整户消亡后，房屋作为遗产可以依法继承，继承人依法继承房屋所有权后，在房屋存续期间，可以依法使用宅基地。

第三十三条 本集体经济组织成员符合宅基地申请条件，依法继承房屋占用宅基地的，可按相关规定办理不动产登记，可对房屋进行改（扩）建、翻建、重建。

非本集体经济组织成员或本集体经济组织成员已有一处宅基地的，因依法继承房屋占用宅基地的，可按相关规定办理不动



产登记；当房屋倒塌后，宅基地使用权自然灭失，由村集体经济组织收回。

第三十四条 农房赠与应满足以下条件：

- （一）赠与人和受赠人一般应为同一集体经济组织成员；
- （二）赠与的农房权属清晰无争议；
- （三）赠与行为须经家庭成员同意，不得私自赠与；
- （四）赠与行为须经村集体经济组织同意。

赠与行为经村集体经济组织同意后，赠与方和受赠方可以订立赠与合同并办理公证。

第三十五条 赠与方将农房赠与非本集体经济组织成员的，经村集体经济组织同意后，受赠方在房屋存续期间，可以继续使用宅基地；当房屋倒塌后，宅基地使用权自动灭失，由村集体经济组织收回。

第十章 农村宅基地的收回和有偿退出

第三十六条 有下列情形之一的，村集体经济组织报原批准用地的人民政府批准，可以收回宅基地使用权：

- （一）乡（镇）村公共设施和公益事业建设需要使用土地的，集体收回宅基地使用权，并按国家相关政策规定对宅基地使用权人给予补偿；
- （二）不按照批准的用途使用宅基地的；



铜陵市义安区人民政府办公室行政规范性文件

(三) 因撤销、迁移等原因而停止使用宅基地的；

(四) 农村村民经批准异址新建住宅或通过集中安置实现户有所居，原宅基地依法应当收回的；

(五) 空闲或房屋坍塌、拆除两年以上未恢复使用的宅基地，不再确定土地使用权。已经确定使用权的，由集体报经区人民政府批准，注销其土地登记，集体收回宅基地使用权；

(六) 非本集体经济组织成员依法继承或受赠本集体经济组织成员的房屋倒塌后，集体收回宅基地使用权；

(七) 农户整户消亡，没有法定继承人继承地上住宅的，集体收回宅基地使用权；

(八) 采取欺骗手段骗取批准的，村集体收回宅基地使用权；

(九) 其他情形。

禁止违法收回农村村民依法取得的农村宅基地，依法收回的宅基地应当及时办理使用权注销登记。

第三十七条 国家允许进城落户的农村村民依法自愿有偿退出宅基地，有偿退出须满足以下条件：

(一) 农户自愿，禁止以退出宅基地作为农村村民进城落户的条件；

(二) 经村集体经济组织研究同意；

(三) 对退出宅基地的农户给予合理经济补偿。

第三十八条 农村宅基地按以下程序有偿退出：农户提交书



面申请→村集体经济组织审核→专业机构评估价值→农户和村集体经济组织签订协议→农户获得补偿→办理变更登记→村集体经济组织收回宅基地。

第三十九条 依法收回和有偿退出的宅基地，应当优先保障集体经济组织成员新增的住宅建设用地需求；也可用于乡村公益事业建设、发展乡村产业等；或通过土地复垦、对腾退的建设用地指标按规定程序在区域范围内调剂使用。

第十一章 农村闲置农房盘活利用

第四十条 鼓励有条件的村集体经济组织探索实行农村宅基地“三权分置”，即落实宅基地集体所有权、保障农户的宅基地资格权和房屋财产权、适度放活宅基地和农民房屋使用权。探索农户合法拥有的住房通过出租、入股、合作等方式盘活利用的有效实现形式。

探索实行农村宅基地“三权分置”，应当坚守土地公有制性质不变、耕地红线不突破、农民利益不受损“三条底线”。

第四十一条 鼓励集体经济组织采取整理、复垦、复绿等方式，开展闲置农房整治，依法利用城乡建设用地增减挂钩等政策，为农民建房、乡村建设和产业发展等提供土地等要素保障。

村集体经济组织可探索引入社会企业、工商资本、金融资本等统一流转集体经济组织和农户闲置住宅，依法依规在一定期限



内有条件地发展餐饮民宿、养老、幼儿教育、乡村旅游等产业。所得收益主要用于集体公共设施建设、公益事业支出。

第四十二条 在尊重农民意愿且符合规划的前提下，鼓励集体经济组织采取建设农民集中居住点的形式集中建房，让农村村民退出现有宅基地，集体经济组织对退出的宅基地进行综合整治，整治出的土地按相关规定盘活利用。

村集体经济组织不得以任何名义违背农民意愿强制流转宅基地、强迫农民“上楼”；严格控制整村撤并，规范实施程序，加强监督管理；严禁借流转之名违法违规圈占、买卖宅基地。

第十二章 农村宅基地监督管理

第四十三条 村级组织是农村宅基地监管的第一道防线，应当建立村级协管员制度，明确专人负责，开展宅基地政策宣传、做好日常巡查，做到违法行为早发现、早报告。

第四十四条 乡镇人民政府要加强日常监管、建立长效机制，严查严防严管个人买地建别墅、私家庄园问题，“零容忍”管住新增。

第四十五条 农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建住宅的，由县级以上人民政府农业农村主管部门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房屋。



第四十六条 在乡、村庄规划区内未依法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，由乡镇人民政府责令停止建设，限期改正；逾期不改正的，可以拆除。

第十三章 法律责任

第四十七条 区直有关行政机关及其工作人员，违反本办法规定，不履行或不正确履行各自工作职责的，由区政府或上级主管部门责令改正；涉嫌违纪的，由纪委监委依规给予党纪、政纪处分；构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

第四十八条 乡镇及村宅基地管理工作人员在建房申请审核和审批过程中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、违规审批的，由纪委监委依规给予党纪、政纪处分；构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

第四十九条 农村村民采取欺骗手段骗取宅基地批准，非法占用宅基地建住宅的，由原批准机关撤销批文，收回《乡村建设规划许可证》《农村宅基地批准书》，集体经济组织收回非法占用的宅基地。

第五十条 农村村民超过批准面积占用土地建住宅的，多占的土地按非法占用土地论处，责令限期拆除非法占用土地上的建筑，退还非法占用的土地。



第十四章 附则

第五十一条 本办法与此前区政府印发的农村宅基地管理和农民建房有关规定不一致的，以本办法为准；本办法与国家有关法律法规不一致的，从其规定。

第五十二条 新桥办事处农村宅基地审批管理参照本办法执行。

第五十三条 本办法由区农业农村局负责解释。

第五十四条 本办法自 2025 年 9 月 11 日起施行。