

## 附件 1

# 陆丰市农村宅基地和农村村民住房建设 审批管理实施细则(试行) (征求意见稿)

为了规范我市农村宅基地和农村村民住房建设管理工作，保障农村村民合法居住权益，促进乡村振兴。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》《广东省农业农村厅广东省自然资源厅关于规范农村宅基地审批管理的通知》（粤农农规〔2020〕3号）及《汕尾市人民政府关于印发汕尾市农村宅基地和农村村民住房建设管理办法（试行）的通知》（汕府〔2021〕2号）等法律法规和政策规定，现结合本市实际，就全市农村宅基地和农村村民住房建设审批管理工作制定实施细则。

## 一、基本原则

（一）符合规划原则。农村宅基地建房应当符合国土空间规划、村庄规划、公路规划、防灾减灾、历史文化名镇名村保护规划以及传统村落保护规划等要求，严格遵循“先规划、后审批”原则。不符合规划或者未编制规划的，不得审批农村宅基地和建房。市镇两级应当做好本辖区内规划编制工作，为农村宅基地和建房申请审批提供依据。合理安排宅基地用地，严格控制新增宅基地占用农用地，不得占用永久基本农田；涉及占用农用地的，应当依法先行办理农用地转用手续。

(二)“一户一宅”原则。严格落实“一户一宅”的法律规定，农村村民一户只能拥有一处宅基地，宅基地面积建设标准：

1. 西南镇、大安镇、大安场、陂洋镇、八万镇每户宅基地建设标准 120 平方米以下，宅基地每户建筑面积 480 平方米以下；其他镇（场、区）每户宅基地建设标准 100 平方米以下，宅基地每户建筑面积 400 平方米以下；

2. 建筑层数 4 层以下；

3. 建筑高度 14 米以下。

上述“以下”含本数。

农村村民应严格按照批准面积和建房标准建设住宅，禁止未批先建、超面积占用宅基地。

## 二、农村宅基地和农村村民住房建设管理职责。

宅基地和农村村民住房建设管理工作的重心在基层，按照市级主导、镇（场、区）主责、村级主体的管理机制分级落实。镇（场、区）人民政府承担属地责任；政府各相关部门负责行业管理，在职责范围内共同做好宅基地和农村村民住房建设的管理工作。

(一) 农业农村部门负责建立健全宅基地分配、使用、流转和宅基地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，及时将村民建房新增需求通报同级自然资源部门；参与编制国土空间规划和村庄规划。

(二) 自然资源部门负责国土空间规划工作，指导宅基地用

地计划指标和乡村建设规划许可管理等工作。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，依法办理宅基地及其地上房屋的不动产确权登记；指导违法用地和违反规划的认定与查处工作。

（三）住房和城乡建设部门负责指导村民住房建设的设计、施工、质量验收，组织开展乡村建筑工匠培训工作，提供便民的本地风格或风貌农房设计图集。

（四）发展改革、公安、民政、司法行政、生态环境、交通、水务、文化旅游、林业、电力、应急等有关部门按照各自职责，协同做好农村宅基地和农村村民住房建设管理工作。

（五）镇（场、区）人民政府负责本行政区域内农村宅基地和农村建房的审核批准工作；负责日常巡查执法工作，查处村民违建住房行为。

（六）农村集体经济组织应当履行宅基地所有权人主体职责，健全宅基地管理有关制度，确保宅基地分配使用公开、公平、公正。

### 三、宅基地申请资格条件

（一）村民符合下列情形之一的，可以以户为单位申请宅基地建房：

1. 因国家或集体建设、移民、灾毁等需要迁建、重建的；
2. 实施城市、村庄和集镇规划或旧村改造，需要调整拆迁的；
3. 现有宅基地面积尚未达到本办法规定限额标准需重建、扩建的；

4. 已具备分户条件且原有宅基地不能安置的，村民建房用地分户条件以达到法定婚龄为准，不以公安分户作为分户前置条件；

5. 外来人口落户成为本集体经济组织成员，在本集体内没有宅基地，经村集体经济组织民主程序研究同意给予安排的；

6. 自愿退出宅基地，与本集体经济组织签订退回原有宅基地协议，在退回原宅基地后户内没有其他宅基地的；

7. 法律法规规定以及经县级以上人民政府认定的其他情形。

(二) 有下列情形之一的，其宅基地申请不予批准：

1. 宅基地面积已达到本规定的标准再申请新宅基地的，但为实施村庄和集镇规划进行旧村改造的除外；

2. 申请新建住房，但拒绝与本集体经济组织签订退回原有宅基地协议的；

3. 所申请的宅基地存在权属争议的；

4. 将原有宅基地或者住房出卖、出租、赠予或者改为经营场所等非生活居住用途后，再次申请宅基地的；

5. 以所有家庭成员作为一户申请宅基地并被批准后，不具备分户条件或不合理分户申请宅基地的；

6. 原有住房被依法征收已得到住房安置的；

7. 有违法用地或者有违法住房建设行为未经处理的；

8. 法律法规规定以及经县级以上人民政府认定的其他情形。

镇（场、区）人民政府不予批准的，须书面通知申请人，说明不予批准的理由。

#### **四、宅基地申请和审批程序**

村民宅基地申请审批按以下程序办理：

(一) 农户申请。符合宅基地申请资格条件的农户，以户为单位向具有宅基地所有权的组级集体经济组织提出宅基地建房申请，并提供以下材料：

1. 领取和填写《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》（附件1），《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》上应填写申请理由、拟申请使用宅基地的位置和用地面积、拟建筑面积、拟建筑层数、拟建筑高度；

2. 提交申请人身份证及户口簿全本复印件。

3. 签署《农村宅基地使用承诺书》（附件2）。属已有宅基地确需搬迁的，应当书面承诺新建住宅竣工后三个月内拆除原宅基地上住宅并退回原宅基地。

(二) 组级审查。所在组级集体经济组织收到农户申请后，依据已批村庄规划和农户申请依法召开成员（代表）会议讨论，并将申请人全部户成员姓名、申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积等情况在本组级集体经济组织范围内公示，公示期不少于5个工作日。公示无异议或异议不成立的，所在组级集体经济组织在《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》（附件1）签署意见、连同组级集体经济组织成员（代表）会议记录等材料交村集体经济组织或村民委员会审查。

没有设立组级集体经济组织的，则由农户向村民小组提出申请，依照上述程序办理。

(三) 村级审查。村级组织受理用地申请后，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

了用地建房相邻权利人意见等，并在收到申请后作出审查意见，审查通过的，在《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》（附件1）签署意见，连同村委会讨论会议记录、公示资料等一并报镇（场、区）人民政府。村级审查未通过的，应及时告知申请农户并说明理由。

没有分设村民小组的，则由农户直接向村民委员会提出申请，经村民代表会议通过并在本村村务公开栏和申请农户建房所在地人口集聚区域进行公示，公示期不少于5个工作日。公示无异议或异议不成立的，由村委会签署意见，报送镇（场、区）人民政府。

**（四）镇（场、区）审批（15个工作日内完成）。**农村宅基地和村民建房审批手续由镇（场、区）审批，但涉及使用农用地的，应先由镇（场）提出用地计划，上报市（县）人民政府同意后，由市（县）级自然资源部门上报完成农用地转用手续后才能办理农村宅基地和建房审批。

镇（场、区）应建立“一个窗口对外受理、多部门内部联动运行”的农村宅基地用地建房联审联办制度，建立镇（场、区）联席会议制度，由镇（场、区）人民政府主要负责同志作为会议召集人。镇（场、区）组织所属承担农业农村管理、自然资源规划、住房城乡建设等职能的机构成立农村宅基地和建房联合审批小组（下称“联审小组”），实行统一收理、集中分办、并联审查、并联审批、跟踪督办、统一监管。镇（场、区）联审小组应当订立制度，规范运作。镇（场、区）规划建设办承担联审小组的日常事务。

镇（场、区）服务窗口受理本行政区域内农村宅基地和建房申请后，即日转交镇（场、区）规划建设办，由规划建设办牵头联审小组各成员单位开展审查审批。

镇（场、区）承担农业农村管理职能的机构负责审查：（1）是否符合“一户一宅”的规定，是否依法召开成员（代表）会议，会议纪要、公示材料、村级集体经济组织或村委会的意见等是否齐全；（2）是否属本集体经济组织成员；（3）申请面积、界址、用途是否符合规定；是否已征求相邻权利人意见；（4）建筑基底面积及建筑面积是否超过本规定标准；（5）是否违法使用宅基地及是否已查处结案；（6）其他法律、法规、规章中要求的审查内容。

镇（场、区）承担自然资源职能的机构负责审查：（1）是否符合国土空间规划、村庄规划；（2）是否位于地质灾害危险区域；（3）是否已完善用地手续、是否有违法建设行为及是否已查处结案；（4）其他法律、法规、规章中要求的审查内容。

镇（场、区）承担住房和城乡建设职能的机构负责审查：（1）是否直接选用或参照省市县设计通用图集；自行委托建筑设计单位或设计师进行设计的，设计单位是否有效资质，工程师是否有执业资格，农村建筑工匠是否有培训合格证书；（2）建筑层数、建筑间距、建筑外立面、建筑高度以及房屋使用功能等是否符合规划设计要求；（3）其他法律、法规、规章中要求的审查内容。

涉及林业、水利、交通、生态环境、电力等部门需要审查的内容，由联审小组会同相关部门办理。

农村村民申请建房，有关部门不得收取法律法规规定之外

的其它费用；依法应当收取的费用，必须严格按照规定的收费项目和标准收取。

镇（场、区）人民政府根据联审结果出具审批意见，对符合条件、资料齐全的，在《陆丰市农村宅基地和建房（规划许可）审批表》上签署意见，并出具《农村宅基地批准书》（附件4）《宅基地坐落平面位置图》（附图）和《乡村建设规划许可证》（附件5）。镇（场、区）人民政府应及时将审批结果在申请人所在集体经济组织范围内进行公布。材料不齐全的，书面通知村民委员会，由申请人限期补正，逾期不补正的，视为撤回申请。

## 五、建设和登记

（一）施工放样。农户建房应当在开工建设前，填写《陆丰市农村宅基地建房放样申请书》（附件6），向镇（场、区）服务窗口申请办理施工报建手续。镇（场、区）服务窗口收到申请后应出具受理回执，注明办结时限，审查通过的予以报建。镇（场、区）人民政府应当自受理申请之日起10个工作日内，派员进行验线，实地丈量批放宅基地，确定建房位置。同时镇（场、区）人民政府要提供免费放样服务。

村民应当按照用地批准文件、乡村建设规划许可证、施工图纸、风貌提升等要求挂牌施工。

（二）临时水电报装。申请人凭《农村宅基地批准书》《乡村建设规划许可证》向供水、供电部门申请报装临时水电设施

（三）严格风貌管控。宅基地上住宅的建筑立面、色彩、建筑风格应当体现当地文化风貌，要求同一村建筑应当统一建筑结构和外立景观面，保持色彩协调、格调统一。村民要在镇（场、



区)、村提供的农房建设样式图集中选择采用住宅建筑样式。

(四) 安全施工。村民建房应当选择具有相应资质的建筑施工企业或者相应技能的农村建筑工匠施工，在施工中要采取安全施工措施。

镇(场、区)人民政府应当安排工作人员对农户建房实施质量和安全监督检查。

(五) 竣工验收。村民建房完工后，及时向村委会提交竣工验收申请，再由村委会报镇(场、区)人民政府进行竣工验收。镇(场、区)人民政府自收到申请之日起 15 个工作日内，及时安排业务部门进行实地核查规划和用地要求的履行情况，验收通过的出具《农村宅基地和建房(规划许可)验收意见表》(附件 7)。

申请人可凭《农村宅基地和建房(规划许可)验收意见表》向供水、供电部门申请安装正式水电设施。

(六) 确权发证。村民应当于住宅竣工验收合格后，凭《乡村建设规划许可证》《农村宅基地和建房(规划许可)验收意见表》和其他相关材料向所辖地不动产登记机构申请办理不动产登记，符合登记条件的，由所辖地不动产登记机构办理登记，核发不动产权证书(需提供的具体材料，由不动产登记机构列出)。

(七) 建立档案管理制度。镇(场、区)人民政府要建立宅基地用地建房审批管理台账，及时将资料整理归档。对本指引中的附件 1-7 有关申请表等资料审批流程结束后，由受理窗口负责整理装订成册(其中涉及上交上级相关部门备案的可以复印件)，实行专柜存放，切实管好宅基地申请建房档案资料。有条件的地

方可以建立电子档案，实现宅基地信息化管理。

本实施细则如与上级有关规定相抵触的，以上级规定为准。

本实施细则自印发之日起 30 日后施行，有效期 2 年。

## 附件 1

## 陆丰市农村宅基地和建房（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							
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 <sup>2</sup>	建筑面积	m <sup>2</sup>	权属证书号							
	现宅基地处置情况	1. 保留 ( m <sup>2</sup> ); 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 <sup>2</sup>		房基占地面积	m <sup>2</sup>							
	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 <sup>2</sup>	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											

## 附件 2

# 陆丰市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，交还给原集体经济组织使用。

4.新建住房按照镇（场、区）、村风貌管控要求进行建设。

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 3

陆丰市农村宅基地和建房（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	m <sup>2</sup>	房基占地面积	m <sup>2</sup>	地址	性质：1. 原址翻建 2. 改扩建 3. 异址新建
	四至	东至：		南至：		
		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 <sup>2</sup>	建筑层数	层	建筑高度	m <sup>2</sup>
镇（场、区）承担自然资源规划职能的机构意见	负责人：_____（盖章） _____年 月 日					
其他部门意见						
镇（场、区）承担农业农村管理职能的机构审查意见	负责人：_____（盖章） _____年 月 日					
镇（场、区）政府审核批准意见	负责人：_____（盖章） _____年 月 日					



附件 4

## 陆丰市农村宅基地批准书

农宅字 \_\_\_\_\_ 号

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。

请严格按照本批准书要求使用宅基地。

填发机关(章):

年 月 日

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	

陆丰市农村宅基地批准书（存根）

农宅字 \_\_\_\_\_ 号

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	

附图：

农宅字\_\_\_\_\_号

宅 基 地 坐 落 平 面 位 置 图	
备 注	图中需载明宅基地的具体位置、长宽、四至，并标明与永久性参照物的具体距离。

填写说明：

1. 编号规则：编号数字共 16 位，前 6 位数字按照《中华人民共和国行政区划代码》（详见民政部网站 [www.mca.gov.cn](http://www.mca.gov.cn)）执行；7-9 位数字表示街道（地区）办事处、镇、乡，按 GB/T10114 的规定执行；10-13 位数字代表证书发放年份；14-16 位数字代表证书发放序号。
2. 批准书有效期：宅基地申请批准后农户必须开工建设的时间。



# 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	
用地面积	
建设规模	
附图及附件名称	

**遵守事项**

- 1、本证是经自然资源主管部门依法审核，在镇（场、区）、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。
- 2、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。
- 3、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 4、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。
- 5、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 6

## 陆丰市农村宅基地建房放样申请书

\_\_\_\_\_人民政府：

本人系\_\_\_\_\_村村民，身份证号：\_\_\_\_\_，  
申请办理位于\_\_\_\_\_的宅基地建房  
于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日已批准，陆丰市农村宅基地批准书农宅  
字：\_\_\_\_\_号，乡村建设规划许可证号：\_\_\_\_\_号。前  
期开工准备工作已完成，现我申请镇人民政府给予放样服  
务，拟于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日正式开工建设，请予以支持、批  
准。

申请人：

年 月 日

村委会意见：

(盖章)

年 月 日

## 附件 7

## 陆丰市农村宅基地和建房（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 <sup>2</sup>	实用宅基地面积	m <sup>2</sup>
批准房基占地面积		m <sup>2</sup>	实际房基占地面积	m <sup>2</sup>
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	镇(场、区)承担农业农村管理职能的机构意见:	镇(场、区)承担自然资源规划职能的机构意见:		
	(盖章)	(盖章)		
	经办人: 年 月 日	经办人: 年 月 日		
镇(场、区)政府验收意见	(盖章)			
	负责人:	年 月 日		
备注				

附

## 陆丰市农村宅基地审批流程图



