

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

第一章 总则

第一条 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，促进节约集约用地，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《汕尾市农村建房条例》《汕尾市农村宅基地和农村村民住宅建设管理实施细则》（汕农农〔2023〕88号）等法律法规和政策规定，结合本市实际，制定本实施细则。

第二条 本细则适用于本市行政区域内城镇开发边界外农村宅基地的申请审批和农村住宅的新建、改建、扩建、重建等活动。

第三条 本细则所称农村宅基地，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。

本细则所称农村村民，是指具有本农村集体经济组织成员资格的人员。

本细则所称农村建房，是指农村住宅新建、改建、扩建、重

建等活动，含村民建房和集体建房等形式。

本细则所称村民建房，是指由村民以户为单位，自行申请宅基地建造住宅的活动。

本细则所称的集体建房，指农村集体经济组织受村民委托，在村域或者镇域范围内，统一规划、统一设计、集中建造住房的活动。

第四条 农村宅基地和住宅建设管理坚持规划先行、一户一宅、先批后建、节约集约、保障安全、生态宜居等原则，尊重农村公序良俗。农村住宅应当符合安全环保、适用美观的要求，体现当地历史文化、地域特色和乡村风貌。

第五条 宅基地和农村村民住房建设管理工作的重心在基层，按照县级主导、镇级主责、村级主体的管理机制分级落实。

市人民政府应当加强对本行政区域内农村建房管理工作的组织领导，建立健全协调机制，并将所需经费纳入财政预算。

镇级人民政府负责宅基地用地审批，建立宅基地用地建房联审联办制度，落实人员和经费，做好农村宅基地和村民住宅建设管理相关工作。

第六条 市农业农村局负责农村宅基地改革和管理有关工作，指导宅基地分配、使用、流转以及闲置宅基地和闲置住宅利用等，按照职责依法对违反农村宅基地管理法律法规的行为进行监督检查。

市自然资源局负责国土空间规划、年度土地利用计划等工

作，在国土空间规划中统筹安排宅基地用地规模和布局，保障村民住宅建设用地计划指标需求，依法办理农用地转用和未利用地转用审批以及建房的相关规划许可等，依法办理宅基地及其地上房屋的不动产确权登记。

市住房城乡建设局负责指导村民住宅的设计、施工、质量安全监督检查和质量验收，组织开展乡村建设工匠培训等工作，引导乡村建筑风貌提升。

民政、财政、人力资源社会保障、生态环境、交通运输、水务、文化和旅游、应急管理、城市管理和综合行政执法、林业、电力等有关部门应当按照各自职责做好农村建房管理有关工作。

第七条 村民委员会应当协助属地镇级人民政府做好农村住宅建设审查、管理和违建执法等工作，并在属地镇级人民政府指导下将风貌管控、宅基地管理、建设要求、农村住宅纠纷化解等内容和规范纳入村规民约。

农村集体经济组织依照有关规定确定集体经济组织成员资格。

第八条 任何单位和个人都有遵守农村建房相关法律法规的义务，并有权对农村宅基地使用、农村住宅建设中的违法行为进行投诉、举报。

第二章 规划和用地

第九条 位于城镇开发边界外的村庄，应当根据村庄类型、

国土空间开发保护的实际需要以及农村村民的实际建设住宅需求，纳入市、镇级国土空间总体规划进行管控，或编制村庄规划等详细规划，统筹安排农村宅基地规模和布局，为农村村民住宅建设用地预留空间，满足农村村民住宅建设合理用地需求。

位于城镇开发边界内的村庄，在依法编制城镇控制性详细规划时，应当对农村住宅布局和用地规模作出适当安排。对于紧邻城镇开发边界的村庄，可与城镇开发边界内的城镇建设用地统一编制详细规划。

村庄规划应当落实镇国土空间总体规划主要管控指标要求，综合考虑土地利用、产业发展、居民点布局、人居环境整治、生态保护和历史文化传承，优先调整村庄空间布局，编制“多规合一”的实用性村庄规划。村庄规划应当落实生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界三条控制线划定要求，合理安排产业用地布局，划定宅基地建设范围，统筹农村基础设施和公共服务设施等建设要求。

村庄规划中应当根据本村宅基地现状、集体经济组织状况和村民住宅建设情况，合理确定本村宅基地用地的规模、布局、结构以及相关配套服务设施，并按照建设用地总量控制要求，明确规定存量宅基地重新利用、复垦置换及实施计划。

经批准的村庄规划是核发乡村建设规划许可、进行农村建房的法定依据，应当向社会公布。未经原批准机关审批不得修改。

市人民政府及各镇（街、场）人民政府（办事处）、星都管理办公室负责协调解决本行政区域内村庄规划和建设管理重大问题，将村庄规划编制和管理经费纳入本级财政预算。

第十条 农村住宅建设应当尽量使用农村原有宅基地和村内空闲地，荒山、荒坡等未利用地，尽量不占或少占耕地。涉及新增建设用地的，应当取得土地利用计划指标，依法办理农用地转用或未利用地转用审批手续。农村村民住宅用地占用农用地或者未利用地的，镇级人民政府应当统筹向市自然资源局办理转用手续。符合农用地转用或者未利用地转用规定条件的，市自然资源局应当按照规定报有批准权限的人民政府审批。市人民政府应当按照规定缴纳新增建设用地土地有偿使用费。

涉及使用林地的，由镇级人民政府依法统筹向有关部门办理使用林地审核审批和林木采伐许可手续；涉及水利、电力、交通、文物保护等部门管理事项的，应当及时征求相关行政主管部门意见。

第十一条 市人民政府应当按照国家规定安排建设用地指标，合理保障本行政区域农村村民宅基地需求。

市自然资源局会同市农业农村局开展年度农村住宅建设用地需求情况统计调查，逐级上报省自然资源、农业农村厅。调查结果作为安排农村住宅建设用地计划指标的重要依据。

第十二条 禁止在下列区域进行农村住宅建设：

（一）永久基本农田；

（二）生态保护红线范围；

（三）公路建筑控制区、铁路建筑界限范围和电力线路保护区；

（四）河道、水利工程管理范围；

（五）崩塌、滑坡、泥石流、地面塌陷等地质灾害容易发生的危险区域；

（六）陡坡、冲沟、泛洪区和其他灾害易发地段；

（七）法律法规规定禁止农村住宅建设的其他区域。

第十三条 村民申请使用宅基地选址应符合各级国土空间规划和村庄规划，鼓励自然村向中心村集聚，鼓励统建、联建和建造公寓式住宅。村民住宅结构设计应当符合抗震、抗风和结构安全的要求。引导建设功能现代、结构安全、成本经济、绿色环保、与乡村环境相协调的宜居农村住宅，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。

第十四条 农村村民可以户为单位向所在地农村集体经济组织申请宅基地，户的认定不以公安分户作为分户前置条件，具体标准如下：

（一）夫妻与未达到法定婚龄的子女同住的仅认定为一户；

（二）父母原则上与一子合并一户，确需分户的，必须经成员（代表）大会讨论通过；

（三）家庭中女性成员已结婚，且配偶将户籍迁移至已婚女性所在地的可立为一户；

（四）本集体经济组织男性成员达到法定结婚年龄且满足本条第二款的前提下可立为一户；

（五）离异后无房一方再婚且配偶无房的可认定为单独的一户；

（六）若夫妻双方各属不同集体经济组织，结婚后只能选择一方集体经济组织认定为一户。

农村集体经济组织可以根据当地实际，在汕尾市、陆丰市确定的标准范围内，综合考虑年龄、婚姻状况、风俗习惯等因素制定本集体经济组织认定户的具体标准。

村民达到分户条件的可向所在农村集体经济组织申请分户，村级组织审核公示无异议的，出具意见，报送属地镇级人民政府审核通过的，确认为“一户”。

第十五条 村民一户只能拥有一处宅基地。宅基地面积和住房建设标准按照以下标准执行：

每处宅基地面积建设标准为每户 120 平方米以下；宅基地每户建筑面积为 480 平方米以下；建筑层数为 4 层以下；建筑高度为 14 米以下。允许村民在保留层数和高度建设标准不变的情况下，通过两户联建的方式将宅基地面积标准放宽到 150 平方米以下。超过三户（含三户）联建按照集体建房相关要求执行。

上述“以下”含本数。

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。

鼓励人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的乡镇，在充分尊重村民意愿的基础上，可以采取集体建房、多户联合建房等措施，保障村民实现户有所居。

农村村民利用集体土地建房的，必须严格执行“一户一宅、建新拆旧”的原则，宅基地面积和建房标准不得超过上述规定，农村村民异地建房完成后，要将原宅基地无偿退还村集体。

第三章 申请和审批

第十六条 农村村民符合下列情形之一的，可以以户为单位申请使用宅基地：

- （一）原址重建或改建扩建住宅的；
- （二）因发生或者防御自然灾害、建设镇村公共设施、实施国土空间规划或者调整村庄布局等，需要异址新建的；
- （三）退回原有宅基地，需要易地建房的；
- （四）具备分户条件，确需另立户建房的；
- （五）在本集体经济组织未取得宅基地或者现有宅基地面积明显低于规定标准的；
- （六）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；
- （七）法律法规规定以及经县级以上人民政府认定的其他情形。

第十七条 有下列情形之一的，宅基地申请不予批准：

- （一）不是本集体经济组织成员；
- （二）不符合一户一宅的；
- （三）不符合国土空间规划的；
- （四）将原有住宅出卖、出租、赠与他人或者改作生产经营用途的；
- （五）原有住宅和宅基地被征收已依法安置的；
- （六）已有宅基地上存在违法用地、违法建筑等情况，未按照相关规定完成整改的；
- （七）所申请的宅基地存在权属争议的；
- （八）已参加集体建房再申请个人建房的；
- （九）法律法规规定以及经县级以上人民政府认定的其他情形。

镇级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。

第十八条 村民申请。符合宅基地申请条件的村民，以户为单位向具有宅基地所有权的农村集体经济组织提出宅基地和建房（规划许可）书面申请。申请材料包括：

（一）领取和填写《陆丰市农村宅基地和建房（规划许可）申请表》（附件1）。《陆丰市农村宅基地和建房（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。

（二）提交申请人身份证及户口簿全本复印件（原件核实）。

（三）签署《陆丰市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六个月内拆除原宅基地上住宅并退回原宅基地。

（四）农村建房通用设计图或设计图纸。未使用免费提供的建房设计图或者标准设计图集的，提供住宅建设工程设计方案或图纸。村民建设三层（含三层）以上住宅未采用通用设计图或者标准设计图集的，应当委托具有相应资质的设计单位编制住宅建设工程设计方案或者图纸。

第十九条 小组核查。所在农村集体经济组织收到申请后，应当在10个工作日内对申请材料进行核查，出具书面核查意见。将村民申请资料提交农村集体经济组织成员（代表）大会讨论，并将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房屋层高和面积等内容在本集体经济组织范围内公示并拍照存档，公示期不少于5个工作日。核查内容包括：核对申请人是否属本农村集体经济组织成员，是否符合分户条件，是否具备农村宅基地申请资格，是否符合“一户一宅”原则，拟建农村住宅占地面积、层高、建筑面积、楼高是否符合规定，是否征求相邻人意见、申请材料是否齐全真实。

村民提交的资料真实、符合条件、成员（代表）大会表决通过、公示无异议后，在《陆丰市农村宅基地和住宅建设（规划许可）申请表》签署意见，将核查意见、申请材料和公示情况等材料一并提交所在的村民委员会核实。

农村集体经济组织成员对公示内容有异议的，可以在公示期内向农村集体经济组织提出，农村集体经济组织应当在公示届满之日起5个工作日内核查，并将申请资料、核查意见、公示情况交村民委员会核实。

没有组级和村级集体经济组织的，由村民向村民小组或村民委员会提出申请，依照上述程序办理。

没有组级集体经济组织但是有村级集体经济组织的，由村民向村级集体经济组织提出申请，依照上述程序办理。

农村集体经济组织成员大会，应当有三分之二以上本集体经济组织具有完全民事行为能力的成员参加，无法参加的，可依法委托同一户内具有完全民事行为能力的其他家庭成员代为参加，所作决定应当经本集体经济组织成员大会全体成员三分之二以上同意。农村集体经济组织召开成员代表大会，所作决定应当经全体成员代表三分之二以上同意。

第二十条 村（社区）核查

村民委员会应当在5个工作日内对农村集体经济组织的核查情况和公示情况进行核实，重点核实《陆丰市农村宅基地和住宅建设（规划许可）申请表》《陆丰市农村宅基地使用承诺书》、申请人户籍信息、成员（代表）大会记录、公示照片、公示情况报告、住宅设计图件（或通用图集）等材料是否齐全，有关签章、指模、意见等是否完整。审核通过后在《陆丰市农村宅基地和住宅建设（规划许可）申请表》签署意见，出具核实意见，连同申

请材料一并报镇级人民政府审批。核实不通过的，应一次性告知申请人并说明原因。

农村集体经济组织或村民委员会逾期不按本细则出具审核意见和报送申请材料的，由镇级人民政府责令改正。

第二十一条 镇级人民政府受理。镇级人民政府行政服务中心设立办事窗口或指定机构受理村级组织报送的申请材料，由镇联审小组审核。材料不齐全的，应在5个工作日内书面通知村民委员会，由申请人限期补正，10个工作日内申请人无法补齐材料的，视为撤回申请。

第二十二条 联合审查。镇级人民政府受理申请材料后，组织镇负责规划建设的办公室、负责农业农村的办公室、综合执法大队、驻村干部、村级组织、农村集体经济组织（村民小组）人员到现场勘查，符合条件的，绘制宅基地平面位置示意图，同时将申请人申请信息录入《陆丰市农村宅基地审批管理系统》，形成系统的“一到场”记录。

镇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，是否达到分户条件；（2）村（居）民委员会审查程序是否合法，是否依法召开成员（代表）大会讨论，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；（3）是否属本集体经济组织成员；（4）是否已征求相邻权利人意见；（5）其他法律、法规、规章中要求的审查内容。

镇承担自然资源职能的机构负责审查：（1）是否符合村庄

规划和镇土地利用总体规划或国土空间规划、林地保护利用规划、用途管制等要求；（2）是否位于地质灾害危险区域；（3）涉及占用农（林）用地的，是否办理了农（林）用地转用审批手续；（4）是否有违法建设行为及是否已查处结案；（5）申请面积、界址、用途是否符合规定，建筑基底面积及建筑面积是否超过本规定标准；（6）在现场勘察过程中，重点负责丈量、放线、验线等工作；（7）其他法律、法规、规章中要求的审查内容。

镇承担住房和城乡建设职能的机构负责审查：（1）引导村民使用农村建房通用设计图或者标准设计图集，审核未使用免费提供的建房设计图或者标准设计图集的村民提供的住房建设工程设计方案或图纸；（2）审查承建方或乡村建筑工匠相关资质，指导落实农村住宅建设施工合同的签订；（3）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；（4）在建房验收过程中，负责建房质量安全检查和质量验收；（5）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、文物保护等部门管理事项的，应当及时征求相关行政主管部门意见。

第二十三条 镇级人民政府审批。经审查符合条件的，镇级人民政府根据各部门联审结果在《陆丰市农村宅基地和建房（规划许可）审批表》（附件3）上签署审批意见，核发《陆丰市农村宅基地批准书》（附件4），同时由市自然资源局核发或者委托镇级人民政府核发《乡村建设规划许可证》（附件5）。《乡

《乡村建设规划许可证》应当载明地块位置、用地范围、用地性质、建筑面积、建筑高度、建筑层数等内容。从镇人民政府正式受理宅基地建房申请到出具审批意见，原则上不超过 20 个工作日。涉及占用农（林）用地的，应在办理农（林）用地转用审批手续后，再核发《陆丰市农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》，审批时限按有关部门办理情况相应延长。

各镇（街、场）人民政府（办事处）、星都管理办公室应当及时将审批结果在申请人所在农村集体经济范围内予以公告，公告期不少于 5 个工作日。

对不符合条件的，作出不予批准决定，并书面说明理由。申请人对不予批准决定不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。镇人民政府在审批过程中，发现农村集体经济组织或者村民委员会出具的意见存在问题的，应当责令重新核查或者核实。

《乡村建设规划许可证》和《陆丰市农村宅基地批准书》有效期按省相关规定执行。村民应当在《乡村建设规划许可证》和《陆丰市农村宅基地批准书》有效期内开工建设。因特殊原因确需延期开工建设的，按省相关规定执行。《乡村建设规划许可证》和《陆丰市农村宅基地批准书》有效期届满后自行失效，但不影响村民按照规定的条件和程序重新申请农村宅基地和住宅建设。

各镇（街、场）人民政府（办事处）、星都管理办公室要建立宅基地用地建房审批管理台账，有关资料归档留存，并与每月

3 日前将上月审批情况报市农业农村局、市自然资源局、市住房城乡建设局等主管部门备案。

第二十四条 丈量批放。经批准用地建房的村民，在开工前依法申请办理施工许可证或者向镇人民政府办理施工备案手续，并向市自然资源局或者受委托的镇人民政府申请验线，填写《陆丰市农村宅基地建房放样申请书》（附件 6）。镇人民政府接到申请后，5 个工作日内组织承担农业农村、自然资源、住房城乡建设管理职能等部门工作人员和村（社区）、农村集体经济组织（村民小组）人员到现场进行验线，实地丈量批放宅基地，确定建房位置，对村民建房现场钉桩、放线，并绘制宅基地平面示意图，同时将现场信息录入《陆丰市农村宅基地审批管理系统》，形成系统的“二到场”记录。同时核发施工现场公示牌（附件 7），标明户主姓名、施工方信息、用地面积、基地面积、建筑面积、建筑高度、四至范围等内容，交申请人在施工现场悬挂。未经验线，不得开工。

申请人应当选择经培训合格的乡村建设工匠或具备相应资质的施工单位，并订立农村住宅建设施工合同，明确工程质量安全责任。申请人不得使用不符合工程质量安全要求的建筑材料、建筑构配件和设备。市住房城乡建设局负责提供农村住宅建设施工合同示范文本。

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，在取得施工现场公示牌

后方可通水通电。

申请人建设三层（含三层）以上住宅，投资额和建筑面积均达到办理施工许可限额规定的，应当在开工前依法申请办理施工许可证。

第二十五条 监督巡查。申请人住宅建设过程中，镇人民政府综合执法队应对房屋施工是否符合安全操作规范、建设面积是否超出原批准范围、是否存在安全隐患等方面进行监督巡查。

第二十六条 规划核实。住宅建设竣工后，申请人向镇人民政府提出规划核实申请，由镇人民政府依法核实。镇人民政府自收到申请之日起 20 个工作日内，组织有关部门到场检查核实，所建住宅是否按审批的用地位置、用地面积、四至情况、建筑面积、层数、外观、间距等内容进行建设，房屋质量、消防安全是否符合相关规定要求等，同时将现场信息录入《陆丰市农村宅基地审批管理系统》，形成系统的“三到场”记录。核实合规后，向申请人出具规划核实合格证明（附件 8）；不合规的，应当书面通知村民，提出整改意见。

镇人民政府没有规划核实权限的，将建房村民规划核实申请转送核发建房的相关规划许可的市自然资源局核实。

第二十七条 竣工验收。规划核实合格后，申请人应当及时组织竣工验收，组织承建方、设计方、第三方服务方等组成验收组，必要时可邀请有关专业技术人员参加验收。通过各方陈述、查阅资料、实地查验等程序，对住宅质量作出全面评价，并对农

村住宅竣工验收是否合格形成一致意见。参与竣工验收的各方不能形成一致意见时，应当协商提出解决方法，存在需要整改情形的，应依法整改合格，待意见一致后，重新组织农村住宅竣工验收。竣工验收通过后，应当组织验收组人员在《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》（附件9）签署意见，作为农村住宅竣工验收合格的证明文件。各镇（街、场）人民政府（办事处）、星都管理办公室应当对村民组织竣工验收予以指导。

申请人将规划核实合格证明、竣工验收记录等相关资料报镇级人民政府，镇级人民政府在《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》上签署意见，并报送市农业农村局、市自然资源局、市住房城乡建设局等部门备案。

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。

经批准易地新建住宅需拆除原宅基地上的建筑物、构筑物和其他附着物的，村民应当在房屋竣工后6个月内或者在集体建房的新房分配后3个月内拆除。原宅基地由村民委员会或者农村集体经济组织依法收回。

第二十八条 确权登记。住宅竣工验收合格后，申请人可以凭《农村宅基地批准书》《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在地不动产登记部门申请办理不动产登记，符合登记条件的，由所在地不动产权登记机构办理登记，核发不动产权证书。

易地新建住宅的村民在原宅基地退回农村集体经济组织后，新建住宅办理不动产登记时一并办理原宅基地使用权注销登记。

第四章 多户联建

第二十九条 人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的村庄，在充分尊重村民意愿的基础上，可以采取集体建房和多户联合建房的措施，保障村民实现户有所居。

第三十条 多户村民申请联合建房的，对比单户独立建房，其宅基地面积标准可以适当放宽，但与原定宅基地分配标准原则上应控制在 10%至 25%之间。层数、高度原则上保留原定标准。

第三十一条 多户联合建房的，由联合建房的多户村民共同填写《农村宅基地和建房（规划许可）申请表（多户联合建房）》和农村宅基地使用承诺书，以及提供所有申请人的身份证和户口簿，其他事项按照单户建房的规定和程序进行办理。

工程项目投资额在 100 万元以上且建筑面积在 500 平方米以上的，须申请办理施工许可证。

第三十二条 多户联合建房竣工验收后，可以共同向不动产登记机构申请办理不动产登记；联建村民申请对房屋区分所有权登记的，参照国有建设用地使用权及建筑物区分所有权的规定办理登记。原已分配宅基地并办理不动产登记的，应在新房申办不动产登记前向属地不动产登记机构申请原宅基地使用权及房屋所有权注销登记。

第五章 集体建房

第三十三条 农村集体经济组织是农村集体建房的建设主体，负责编制建设方案、落实用地来源、筹措资金、组织建设、分配住宅、回收宅基地等工作。

农村集体经济组织对集体建设房屋的质量安全负总责。集体建设房屋设计、施工、材料供应单位或者个人分别承担相应的建设工程质量和安全责任。

第三十四条 符合下列情形之一的村民，可以申请分配集体建房：

（一）未分配宅基地，且符合“一户一宅”宅基地申请政策的本集体经济组织成员；

（二）与具有宅基地所有权的农村集体经济组织协商一致，依法自愿退出原有宅基地的；

（三）原住房不符合村庄规划或者因国家、集体建设需要搬迁的，或者因自然灾害等原因有集中安置意愿的；

（四）经市人民政府认定的其他情形。

第三十五条 村民集体建房应符合下列要求：

（一）须符合法律法规及国家有关技术规范要求；

（二）村民集体建房可参照城市居住区规范要求，按实际需要建设多种户型，满足不同村民家庭的住房需求；

（三）村民集体建房规模以实际需求为基准，可按实际需求

上浮 10%以内进行建设和预留。

第三十六条 农村集体建房应按下列程序申报：

（一）民意调查：村集体开展集中建房意愿需求、资金来源、项目选址与规模等民意调查，民意集中参与的根据调查结果形成拟参与项目且符合申请条件的农户清册、项目建设计划与建设资金筹措方式，聘请第三方机构对项目用地进行地块测绘，形成测绘成果。

（二）方案评估：镇级人民政府接受调查成果后，联合县级农业农村、自然资源、林业、生态环境等部门开展实地勘察，对项目建设可行性进行初步评估，重点核实项目选址是否符合国土空间规划与村庄规划、是否须办理农转用手续等，并于 5 个工作日内向村集体反馈意见。

（三）编制方案：农村集体经济组织依程序委托有资质的机构设计编制的建房方案须符合村庄规划，方案应当包括规划选址情况、建房规模、建设计划、资金筹措、成本核算、住宅分配与计划、工程招投标方式、建筑节能与绿色建筑、装配式建筑等内容。

（四）方案表决：建房方案应当按照“四议两公开”民主程序公开征求本集体经济组织成员意见，并经成员大会表决通过。表决通过的建房方案应当予以公示，公示期不少于 5 个工作日。公示结束后将申报资料（包括民主会议记录、建设方案、建房申请表、申请农户身份证与户口簿复印件、宅基地使用承诺书）提

交村民委员会，村民委员会对材料的真实性、是否经过成员大会表决及公示程序等出具书面意见后上报镇级人民政府建房联审联办窗口。

（五）镇级人民政府审核：各镇（街、场）人民政府（办事处）、星都管理办公室在10个工作日内组织相关职能部门对报送的申报材料进行审核并出具审核通过意见或书面修改意见，审核内容包括材料真实性、是否符合国土空间规划和村庄规划，是否经过民主表决及公示程序、房屋分配对象是否符合资格等，审核通过后报市人民政府。

（六）县级审批：市人民政府组织市自然资源局、市住房和城乡建设局、市农业农村局等主管部门开展联合审查，于10个工作日内以县级人民政府名义作出书面批复意见。

（七）建设许可批复：根据市人民政府批复文件，市自然资源局、农业农村、住房和城乡建设等部门会同镇级人民政府，于5个工作日内分别出具《乡村建设规划许可证》《宅基地批准书》《建筑工程施工许可证》等行政审批许可证。

涉及行政许可审批职能在市级职能部门的，县级业务主管部门配合市级业务主管部门做好许可审批核发工作。

（八）建设监管：取得审批许可后，村集体按照建房方案依法遴选好建设施工主体后，启动工程项目建设。镇级人民政府与市自然资源局、住房和城乡建设与农业农村等主管部门在施工前及施工过程中要做好“五公开”“五到场”工作。市住房城乡建设

主管部门、镇级人民政府要按照房屋市政工程质量安全监管要求落实监管。村集体经济组织应严格履行建设单位质量安全首要责任，对建设全过程进行监督，确保施工过程安全平稳，工程质量达标。

（九）竣工验收：集体建设房屋竣工后，按照有关法律法规规定组织验收，在验收合格后方可交付使用。村集体自工程竣工验收合格之日起 15 日内向市住房城乡建设部门备案。

第三十七条 集体建设的房屋经过合法审批和验收合格后，权利人凭《乡村建设规划许可证》《宅基地批准书》及项目竣工验收材料，经委托有资质单位出具地籍调查成果及房屋测绘成果后依法向市自然资源部门申请办理不动产登记。农村集体经济组织先行申请宅基地使用权及房屋所有权首次登记；农村集体经济组织与村民共同申请办理宅基地使用权及房屋所有权转移登记。原已分配宅基地并办理不动产登记的，应在新房申办不动产登记前向属地不动产登记机构申请原宅基地使用权及房屋所有权注销登记。法律法规另有规定的，从其规定。

第六章 退出和流转

第三十八条 下列宅基地的使用权，由村（社区）向镇级申请批准后可以收回，村（社区）应当根据宅基地上附着物的评估价格对宅基地使用权人给予补偿：

（一）实施村庄规划进行旧村改造需要调整的宅基地；

（二）建设乡村公共设施和公益事业需要占用的宅基地；

（三）农村特困供养对象（不含孤儿）由民政部门统一安排集中供养后，自愿退出的宅基地。

第三十九条 有下列情形之一的，村（社区）应当参照本办法第四十条的标准和程序收回宅基地使用权，出现争议的，可以起诉至人民法院解决：

（一）村民按规划实施易地建房竣工后，按《农村宅基地使用承诺书》应当退回原农村宅基地而未退回的；

（二）参加农村集体建房或者申请分配到足额面积的农民公寓，应当在分配到新房后退回原有农村宅基地而未退回的；

（三）经依法批准取得农村宅基地使用权，《乡村建设规划许可证》或《农村宅基地批准书》有效期届满仍未开工建设或按规定申请延期且延期期满未动工的；

（四）户内成员全部死亡，所遗留农村住宅无人继承或者受遗赠的；

（五）农村住宅灭失后，该农村住宅占用的农村宅基地二年以上未重新建设农村住宅的；

（六）骗取批准或非法转让宅基地的；

（七）法律法规规定以及经县级以上人民政府认定的其他情形。

第四十条 对进城落户的村民，在自愿的前提下，村集体经济组织可以有偿形式回购其宅基地或宅基地上房屋。

第四十一条 鼓励村集体和村民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。城镇居民、工商资本等租赁农房居住或开展经营的，要严格遵守民法典的规定，租赁期限不得超过二十年。

第四十二条 在尊重村民意愿并符合规划的前提下，鼓励村集体积极稳妥开展闲置宅基地整治，整治出的土地优先用于满足村民新增宅基地需求、村庄建设和乡村产业发展。闲置宅基地盘活利用产生的土地增值收益全部用于农业农村发展。

第四十三条 农村宅基地不能继承，村民住房可以依法继承。华侨祖屋房产继承权、具有历史文化和民族传承的农房依法受保护。

第四十四条 村民依法取得的农村宅基地使用权和农村住宅所有权，可通过转让、赠与、互换等方式在同一农村集体经济组织内部流转。转让、赠与、互换农村宅基地使用权和农村住宅所有权应当符合以下条件：

- （一）符合市县域国土空间总体规划和村庄规划；
- （二）农村宅基地使用权和农村住宅所有权权属清晰无争议；
- （三）转让方、赠与方在转让、赠与农村宅基地使用权和农村住宅所有权后，能够满足自身居住需求；
- （四）受让方、受赠方、互换方应当符合农村宅基地申请条件

件；

（五）法律法规规定或者县级以上人民政府认定的其他情形。

第四十五条 转让、赠与、互换农村宅基地使用权和农村住宅所有权应当按照以下程序办理：

（一）转让、赠与、互换宅基地的双方当事人应当同时向所在农村集体经济组织申请，经成员（代表）大会同意后，由所在农村集体经济组织将双方的相关信息公示不少于 5 个工作日，公示无异议或者异议不成立的，报送村（社区）审核；

（二）村（社区）审核通过的，出具审核意见连同相关材料报送镇级人民政府审批；

（三）镇级人民政府派员调查，符合条件的，采取集体决策方式集中审批，审批结果予以公示，公示期不少于 5 个工作日；

（四）经镇级人民政府批准后，转让、赠与、互换双方当事人签订协议；

（五）依法办理不动产转移登记。

第四十六条 农村宅基地不能单独继承，依法继承农村住宅占用农村宅基地的，可以按照相关规定办理不动产登记。

本农村集体经济组织的农村村民，通过继承或者其他合法途径获得农村住宅且符合“一户一宅”原则的，因农村集体公益事业建设、村庄规划调整等原因需拆除的，农村集体经济组织具备土地资源条件的，可以依法申请安排易地重建；不具备条件的，

应当予以合理补偿。

本农村集体经济组织成员以外的人员通过继承或者其他合法方式取得农村住宅的，在住宅存续期间可以使用宅基地，并可以按规定办理不动产登记。住宅灭失后，由农村集体经济组织依法收回宅基地。

第七章 监督和执法

第四十七条 实行市主导、镇级主责、村级主体的宅基地管理体制，建立政府统筹、部门协同、各司其职、信息互通的协同工作机制。

第四十八条 市人民政府加强对本行政区域内农村宅基地审批管理工作的组织领导，统筹协调相关部门，指导督查镇级人民政府、村（社区）依法履行职责。市人民政府及其农业农村、自然资源、住房和城乡建设、交通运输等部门依据法定职责加强指导和监督检查。

镇级人民政府应当对本行政区域内农村宅基地和住宅建设活动进行监督检查，建立健全动态巡查制度，组织落实农村宅基地申请审查到场、批准后丈量批放到场、住宅建成后核查到场要求，及时制止和查处违法占地建设行为和已批宅基地上违法建设行为。要加强培训指导，增强镇级人民政府联审联办小组、综合执法队伍等工作人员和村组两级干部、宅基地协管员等一线巡查监督人员的思想认识、法律知识和管理宅基地的责任感和使命

感，杜绝一线工作人员在宅基地管理过程中违法违纪、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊。

农村集体经济组织、村（居）民委员会、宅基地协管员应当引导村民依法实施建房活动，及时发现和劝阻违法建设行为，并向镇人民政府报告。

第四十九条 村民在镇人民政府、村（社区）规划区域内未经批准未获取乡村建设规划许可证的，或者采取欺骗手段骗取批准取得乡村建设规划许可证的，或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的，非法占用土地建住宅的，依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十五条和《广东省人民政府关于农村村民非法占用土地建住宅行政执法权的公告》的规定，由镇人民政府责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，可以依法拆除。

镇人民政府巡查发现未批先建、超占面积建设等违法违纪行为时，在责令停止建设、限期改正的同时，应及时以正式函件形式通知供水供电部门及相应村民停止供水供电，接受通知的单位或个人应严格遵守执行。

对于为违建行为提供便利的单位或个人应严肃依据有关法律规定予以处罚。

行政机关及其工作人员、村组两级干部、宅基地协管员违反本细则，不履行或者不正确履行农村建房管理职责的，由市人民政府或者上级主管部门责令改正；情节严重的，对负有责任的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法

追究刑事责任。

第五十条 勘察、设计、施工、监督等参建各方依法承担村民住房建设工程质量安全责任。涉嫌违法犯罪的，依照建设工程质量安全有关法律法规追究责任。

第五十一条 严禁使用宅基地进行任何形式的商品房开发，严禁城镇居民购买宅基地进行任何建设行为。

第五十二条 因宅基地使用权产生争议的，由当事人协商解决；协商不成的，由镇级以上人民政府处理。当事人对处理决定不服的，可以自接到处理决定通知之日起至三十日内，向人民法院起诉。

在争议未解决之前，任何一方不得改变宅基地现状。

第五十三条 各镇（街、场）人民政府（办事处）、星都管理办公室应当建立宅基地用地建房审批管理台账，加强宅基地档案管理，依法及时将宅基地申请审批材料立卷归档。

第八章 附则

第五十四条 本细则如与上级有关规定相抵触的，以上级规定为准。

第五十五条 本细则自发布之日起后施行，有效期为 5 年。《陆丰市人民政府关于印发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（施行）的通知》（陆府办〔2021〕46 号）同时废止。

- 附件：
1. 陆丰市农村宅基地和建房（规划许可）申请表
 2. 陆丰市农村宅基地使用承诺书
 3. 陆丰市农村宅基地和建房（规划许可）审批表
 4. 陆丰市农村宅基地批准书
 5. 中华人民共和国乡村建设规划许可证
 6. 陆丰市农村宅基地建房放样申请书
 7. 陆丰市农村宅基地和建房现场公示牌
 8. 陆丰市农村宅基地和建房规划核实证明
 9. 陆丰市农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表
 10. 陆丰市农村宅基地审批流程图