

八万镇农村宅基地和农村村民住房建设审批管理实施细则（试行）

为进一步规范全镇农村宅基地改建住宅审批管理工作，根据《农业农村部自然资源部关于规范农村宅基地审批管理的通知》（农经发〔2019〕6号）《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）《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）及《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（试行）的通知》（陆府〔2021〕46号）等法律法规和政策规定，结合八万镇实际，制定《八万镇农村宅基地和农村村民住房建设审批管理实施细则（试行）》，此工作制度为试行工作制度，随时根据上级有关政策调整。

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。村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，八万镇宅基地面积建设标准为：

1. 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；

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、镇主责、村级主体的管理机制分级落实。村级承担属地责任；各相关职能部门负责行业管理，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) 农业农村办：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) 规划建设办：负责指导村庄规划编制工作，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。在村庄规划中协调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；开展违法用地和违反规划建设的查处工作；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。

（三）派出所、司法行政、生态环境、交通、水利、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。

（四）综合执法办：负责日常巡查执法工作，查处村民违建住房行为。

（五）农村集体经济组织：应当履行宅基地所有权人主体责任，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，不以公安户籍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。

不予批准的，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

(一) 村民宅基地申请审批按以下程序办理：

1. 农户申请。申请人填写《农村宅基地和建房申请、审批表》（附件 1、附件 6）、《农村宅基地使用承诺书》（附件 2）、

《农村住房建设征求四邻意见书》（附件3）以及携带农户本人身份证和农户户口本原件和复印件等资料，以户为单位向所在村民小组提出书面申请。

2. 村民小组讨论。村民小组在10个工作日内对《申请、审批表》、《承诺书》等资料进行初审，填写不完整的退回申请人补正，填写完整的提交村民小组会议讨论，所做决定应当经到会人员的过2/3数同意。

3. 公示。村民小组应当将村民小组会议所作决定及申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积等情况在村部及本小组范围内公示，公示时间不少于5个工作日。公示无异议或异议不成立的，村民小组在公示结束5个工作日内在《申请表》上签署意见，连同《承诺书》、村民小组会议记录、申请人及家庭成员户口本原件及复印件、公示照片等提交村委会、村经联社审查。

4. 村委会审查。村委会自收到村民小组提交材料之日起5个工作日内，对提交的材料进行审查。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、村民是否是集体经济组织成员等，并出具《集体土地权属及一户一宅证明》（附件4）。

5. 审查结果上报。审查通过的，村委会、村经联社在《申请表》上签署意见，在审查通过之日起5个工作日内将申请人提交的《申请、审批表》《承诺书》、村民小组会议记录、申

请人及家庭成员户口本原件及复印件、公示照片等报送镇服务窗口。

（二）联审联批：

根据各部门的职责分工，镇规划建设办、镇农业农村办等部门完成现场勘查并签署相应审批意见，具体如下：

镇农业农村办负责审查：（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。

镇规划建设办负责审查：（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；（5）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，工程设计师是否有执业资格，农村建筑工匠是否有培训合格证书；（6）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；（7）其他法律、法规、规章中要求的审查内容。

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。

联审小组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》（附件6）上签署意见，并出具《农村宅基地批准书》（附件7）《宅基地坐落平面位置图》（附图）和《乡村建设规划许可证》（附件8），并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9），向镇服务窗口申请办理施工报建手续。镇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。联审小组自受理申请之日起10个工作日内，联合派员进行验线，实地丈量批放宅基地，确定建房位置，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。村民原则上要在镇、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，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，再由村委会报镇人民政府进行竣工验收。收到申请之日起 15 个工作日内，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 10）。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）。

六、工作要求

（一）严格全程管理。要加强对改建住宅的全程监管，自觉接受群众监督，镇农办、规建办等部门及村组干部必须严格执行“四到场”要求（收到宅基地改建住宅申请后到场、批准农户改建住宅后到场、农户建房过程中到场、农户建房结束后到场）和改建住宅全程监管，如发现问题必须下发整改清单，及时整改到位。

（二）强化检查督导。依法组织开展农村用地建房动态巡查，对于涉及宅基地使用和建房规划的各类违法违规行为，及时依法依规处置。

（三）加强档案管理。建立宅基地宅基地改建住宅工作台账，管理留存有关资料，并按要求报上级有关部门备案。

（四）严肃工作纪律。镇相关职能部门、各村委要严格落实工作责任，上报资料必须真实可靠。各村委会对改建住宅申请人的原有房屋情况、户籍情况、家庭人口情况、申请改建住宅的坐落情况，必须按要求如实向镇联审联批工作会议报告。对已审批的宅基地改建住宅，各村须指派一名村干部全程监管，如发现建房户有违规建设的行为，应当及时制止，责令整改。如因工作不负责任造成严重后果的，依法依规追究相关人员党纪政务责任。

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 | m ² | | 建筑面积 | m ² | | 权属证书号 | | |
| | 现宅基地处置情况 | 1. 保留 (m ²); 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 ² | | | 房基占地面积 | m ² | | | |
| | 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 ² | | 建筑层数 | 层 | | 建筑高度 | m | |
| | 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

农村住房建设征求四邻意见书

兹有_____村_____小组村民_____，

因_____，需要在本小组改（扩、翻）建住宅，经与四邻协商沟通，一致同意，无反对意见。

东至_____，签字（按手模）：_____

南至_____，签字（按手模）：_____

北至_____，签字（按手模）：_____

西至_____，签字（按手模）：_____

以上四邻经协商一致同意，签字生效。

年 月 日

附件 4

集体土地权属及一户一宅证明

兹有我村_____小组村民，身份证号：_____，
现在利用原有宅基地改建住宅，该宗土地属我村小组集体土地，
四至界址清楚，无争议，且该户村民只有此一宗宅基地，符合
“一户一宅”政策，同意上报镇人民政府办理农村宅基地改建
住宅申请手续。

特此证明。

村民小组（盖章）：

村委会（盖章）：

年 月 日

附件 6

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 ² | 房基占地面积 | m ² | 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 | m ² | 建筑层数 | 层 | 建筑高度 | m | |
| 镇承担自然资 源规划职能的 机构意见 | (盖章) 负责人： 年 月 日 | | | | | |
| 其他部门 意见 | | | | | | |
| 镇承担农业农 村管理职能的 机构审查意见 | (盖章) 负责人： 年 月 日 | | | | | |
| 镇政府审 核批准意见 | (盖章) 负责人： 年 月 日 | | | | | |

附件 7

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）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 9

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 10

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 ² | 实用宅基地面积 | m ² |
| 批准房基占地面积 | m ² | 实际房基占地面积 | m ² |
| 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： | | |

履行“四到场”要求签到表

| 各阶段 | 工作要求 | 涉及部门 | 人员签字 |
|--------------|---|------|------|
| 收到宅基地改建住宅申请后 | 镇人民政府要及时组织农业农村、规划建设等部门实地审查申请人是否符合条件、拟用地是否符合规划和地类是否属实等； | 农业农村 | |
| | | 规划建设 | |
| | | 村干部 | |
| 批准农户改建住宅后 | 镇人民政府要组织农业农村、规划建设等部门到现场进行开工查验,实地丈量批放宅基地,确定建房位置,做好现场工作记录,指导农户按照批准面积和要求使用土地； | 农业农村 | |
| | | 规划建设 | |
| | | 村干部 | |
| 农户建房过程中 | 镇要组织农业农村、规划建设等部门联合村级组织进行过程监督检查,重点检查是否按照批准面积、四至等要求使用宅基地、是否按照批准面积和规划要求建设住房,发现问题及时制止,责成整改； | 农业农村 | |
| | | 规划建设 | |
| | | 村干部 | |

| | | | |
|-------------|--|------|--|
| 农户建房 结束后 | 镇要组织农业农村、规划建设等部门对照审批内容进行实地验收,并出具《农村宅基地和建房(规划许可)验收意见表》。 | 农业农村 | |
| | | 规划建设 | |
| | | 村干部 | |