

# 湛江市霞山区农村宅基地和住宅建设管理 暂行办法 (征求意见稿)

## 第一章 总 则

**第一条** 为贯彻党和国家机构改革精神，深化“放管服”改革，加强部门协作配合，落实属地管理责任，加强农村宅基地审批和住宅建设管理，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》、《中华人民共和国建筑法》、《湛江市人民政府关于印发湛江市城市规划区村民建房管理办法（试行）的通知》（湛府〔2017〕14号）和《湛江市农村宅基地和住宅建设管理暂行办法》（湛府规〔2022〕4号）规定等法律法规政策文件规定，结合我区实际，制定本暂行办法。

**第二条** 本行政区域内的农村宅基地和住宅建设管理，适用本暂行办法。城镇开发边界内的农村宅基地和住宅建设，纳入城镇控制性详细规划统一实施规划建设，按照现行有关法律、法规制度管理。

本暂行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。

本暂行办法所称农村村民，是指农村宅基地所属的本行政区域内农村集体经济组织的成员。

本暂行办法所称农村住宅，是指农村村民在农村宅基地上按照农村宅基地及住宅建设管理相关规定建设的供其居住的房屋。

本暂行办法所称农村集体经济组织，是指村级、组级集体经济组织。

本暂行办法所称集体建房，是指农村集体经济组织受农村村民委托，在本行政区域范围内，统一规划、统一设计、集中建造住宅的活动。

本暂行办法所指的低层农村住宅，是指农村村民按照本暂行办法相关规定建设的低于三层（含）且不含地下室的农村住宅。

**第三条** 农村宅基地和住宅建设管理坚持规划先行、一户一宅、节约土地、高效利用原则，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。

**第四条** 建立健全“区级主导、街道主责、村级主体”的工作宅基地管理机制和“政府统筹、部门协同、各司其职、信息互通”的工作机制，加强对本行政区域内农村宅基地和住宅建设管理工作的组织领导，统筹协调相关部门、街道办事处、村级组织依法履行职责。

街道办事处充实力量，健全机构机制，落实经费，切实负起农村宅基地审批、农村宅基地执法和住宅建设质量安全管理等工作职责。依托街道办事处政务服务平台等平台，建立健全“一个窗口对外，多部门内部联动运行联审联办”的审批工作机制。建立健全农村宅基地和住宅建设审批管理各项制度，进一步细化优化审批程序和办事指南，明确材料审查、现场勘查等各环节的岗位职责和办理期限，并向社会公布。建立健全行政综合执法机制，

配足配强执法人员、执法装备，加强宣传培训，落实工作经费，有效组织开展农村宅基地范围内违法行为的行政综合执法工作。组织开展相关业务培训和政策宣传工作，营造良好氛围。加强对村级组织农村宅基地申请审核把关工作的指导，建立村级农村宅基地协管员和村庄规划联络员制度。建立健全农村宅基地纠纷调处工作机制，组织开展调处工作。配合做好村庄规划、农村住宅建设管理和农房管控风貌提升等工作。定期向区人民政府农业农村和自然资源主管部门报送农村宅基地和住宅审批数据。

村民委员会、农村集体经济组织在街道办事处指导下，建立村级农村宅基地协管员和村庄规划联络员制度，健全农村宅基地分配使用和申请审核工作机制，切实落实成员（代表）会议表决和公示制度，确保农村宅基地分配使用公开、公平、公正和农村宅基地申请审核渠道规范畅通，配合街道办事处及区人民政府有关部门开展农村宅基地和住宅建设管理工作。

**第五条** 区人民政府农业农村主管部门负责农村宅基地改革和管理有关工作，指导农村宅基地分配、使用、流转以及闲置农村宅基地和闲置农村住宅利用等；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宅基地需求通报同级自然资源部门，配合区人民政府自然资源主管部门调查上报农村村民住宅建设用地计划指标需求；参与编制国土空间总体规划和村庄规划。

区人民政府自然资源主管部门负责国土空间总体规划、年度土地利用计划和相关规划许可等工作，在国土空间总体规划中统

筹安排农村宅基地用地规模和布局，会同区人民政府农业农村主管部门上报农村村民住宅建设用地计划指标需求，依法办理农村农用地转用和未利用地转用审批以及规划许可等相关手续，依法办理农村宅基地及其地上农村住宅的不动产登记。

区人民政府住房城乡建设主管部门负责指导和监督街道办事处落实农村住宅建设的工程设计、质量安全检查等管理工作，组织开展乡村建筑工匠培训等工作，引导乡村建筑风貌提升。

民政、水利、电力等有关部门按照各自职责做好农村宅基地和住宅建设管理有关工作。

**第六条** 区人民政府及有关部门、街道办事处和村民委员会、农村集体经济组织应当组织开展农村宅基地和住宅建设政策法规的宣传教育，并加快农村宅基地和住宅建设管理信息化建设，实现数字化管理。

任何单位和个人应当遵守农村宅基地和住宅建设相关法律法规，并有权举报相关违法行为。

## 第二章 规划和用地

**第七条** 农村住宅建设应当按照先规划、后许可、再建设的要求，依法办理建设规划许可和用地批准手续。

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，纳入本行政区域国土空间总规划进行管控，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。

地震灾害易发区的村庄规划应当对规划区地质灾害危险性进行评估，应将灾害影响范围和安全防护范围、综合防灾减灾的目标以及预防和应对措施等内容纳入村庄规划。

涉及自然保护地的村庄规划在审批前应当征求自然保护地主管部门意见。

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。

**第八条** 农村住宅建设应当按照本行政区域国土空间总体规划、村庄规划的管控要求进行选址，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，尽量使用农村原有宅基地和村内空闲地，不得占用永久基本农田，不得占压生态保护红线；禁止在自然保护地范围内新建住宅；严格控制占用耕地建设住宅；不得在削坡建房风险点、地质灾害隐患点周边、评估认定存在地质灾害风险的地质灾害易发区以及河道管理范围等危险区域选址建设住宅；不得在公路建筑控制区、铁路线路安全保护区、电力线路保护区、饮用水水源一级保护区、重要旅游景区景点、不可移动文物等重点区域范围建设住宅。

**第九条** 农村住宅建设尽量使用农村原有宅基地和村内空闲地。涉及新增建设用地的，应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。农用地转用或未利用地转用，由用地农村集体经济组织分批次向具有审批权限的区级以上

人民政府提出申请。农村住宅建设用地计划指标实行单列管理，按照相关规定办理农村宅基地年度用地计划指标核报工作。

### 第三章 申请和审批

**第十条** 农村村民一户只能拥有一处农村宅基地，面积不得超过本暂行办法规定的标准。

城镇开发边界外人均土地少、不能保障一户拥有一处农村宅基地和城镇开发边界内的村庄，一般不再安排单宗分散的农村宅基地，在充分尊重农村村民意愿的基础上，采取集体建房等措施，保障村民实现户有所居。

**第十一条** 各街道办事处可以根据相关法律法规政策规定，结合本地实际，综合考虑年龄、婚姻状况、风俗习惯等因素，确定户的具体标准和认定程序。不得以公安机关的分户户籍登记作为取得农村宅基地的前置条件。

“户”的认定程序：村民自行向所在的村集体经济组织申报，由村集体经济组织调查核实，经村经济组织成员（代表）大会讨论表决通过后，公示期为5个工作日，公示无异议的，由村集体经济组织出具意见，并报街道办事处审核确认。

**第十二条** 农村集体经济组织成员符合下列条件之一的，可以以户为单位（以下称农户）申请使用农村宅基地：

- （一）农户在本集体经济组织没有取得农村宅基地的；
- （二）因发生或者防御自然灾害、实施村庄规划及进行街道和村公共设施 and 公益事业建设，农户需要搬迁安置的；

(三) 因危房改造、村庄布局调整, 或者取得的农村宅基地面积明显少于限额标准等原因, 需异址新建、原址重建、改扩建, 且农户不存在一户多宅情形的;

(四) 法律、法规、规章规定的其他条件。

**第十三条** 农户申请农村宅基地建设农村住宅, 有下列情形之一的, 不予批准:

(一) 不是本农村集体经济组织成员或者不具备认定为户的条件;

(二) 分户前的农户存在一户多宅, 分户后仍可满足“一户一宅”标准的;

(三) 已取得农村宅基地且不属于申请原址重建、改扩建的;

(四) 申请使用的农村宅基地不符合本行政区域国土空间总体规划、村庄规划或者相关专项规划的;

(五) 申请拆除原有住宅易址新建, 但拒绝签订原有农村宅基地退回协议的;

(六) 申请使用的农村宅基地存在权属争议的;

(七) 农户将原有农村宅基地使用权转让、赠与他人, 或者将农村宅基地地上住宅出卖、出租、赠与他人, 以及改为经营场所等非生活居住用途后, 再次申请农村宅基地的;

(八) 农户原有农村宅基地或者农村宅基地地上住宅被依法征收后, 已得到住宅实物或者货币化安置的;

(九) 农户已参与农村集体建房, 居住权益已得到保障的;

(十) 法律、法规、规章规定的其他情形。

街道办事处不予批准的，须书面通知申请人，说明不予批准的理由，并告知其法律救济途径。

## 第四章 许可和审批流程

**第十四条** 符合宅基地申请条件的农村集体经济组织成员，以户为单位向具有宅基地所有权的农村集体经济合作社提出，提交《农村宅基地和住房建设（规划许可）申请表》、《农村宅基地使用承诺书》和有资质单位测绘的比例尺为 1:200 至 1:500 的农村宅基地宗地图、住宅设计图件（或通用图集）等资料。

**第十五条** 农村集体经济合作组织接到申请后，应当在 10 个工作日内组织对农户申请进行审查。审查内容包括：

（一）资料审查。核对申请人是否属本农村集体经济合作社成员，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、楼高是否符合规定，申请资料是否齐全。

（二）会议表决。农村集体经济合作组织组织召开成员（代表）会议，对农户农村宅基地和规划建房许可事项进行表决，并组织征求相邻权利人意见。

（三）公示公告。制作公示公告，就申请人拟建农村住宅的位置、占地面积、层高、楼高、申请理由以及成员（代表）会议表决结果等在本农村集体经济组织所在地进行公示，公示期不少于 5 个工作日，并拍照归档。



（四）审核上报。提交资料真实、符合条件、成员（代表）会议表决通过、公示无异议后，在《农村宅基地和住宅建设（规划许可）申请表》签署意见，将《农村宅基地和住宅建设（规划许可）申请表》《农村宅基地使用承诺书》、成员（代表）会议记录、公示照片、宗地图、住宅设计图件（或通用图集）等材料一并提交所在的村民委员会审核。

公示有异议的，应在公示期内向农村集体经济合作组织提出。农村集体经济合作组织应当依照上述程序进行重新审查。

村民委员会应当在 5 个工作日内对农村集体经济合作社提交的申请材料进行审核，重点审核《农村宅基地和住宅建设（规划许可）申请表》《农村宅基地使用承诺书》、成员（代表）会议记录、公示照片、宗地图、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《农村宅基地和住宅建设（规划许可）申请表》签署意见，连同相关申请材料一并报街道办事处审批。村民委员会审核不通过的，说明原因并退回农村集体经济组织进行整改。

没有分设农村集体经济合作组织的，可向所在村民小组或村民委员会提出申请，并依照上述程序办理。

农村集体经济组织或村民委员会逾期不按本暂行办法出具审查审核意见和报送申请材料的，由街道办事处责令改正。

**第十六条** 街道办事处收到农村宅基地和住宅建设（规划许可）书面申请后，应当及时按如下要求组织审批：

(一) 审查申请人是否符合申请条件、拟用地是否符合农村宅基地合理布局要求和面积标准，申请是否经过公示无异议，是否经过组、村两审查审核并签署“同意”意见和盖章（未分设组级的，审查是否经过村民委员会审核并签署“同意”意见和盖章）。

(二) 审查用地建设住宅是否符合本行政区域国土空间总体规划、村庄规划及各类相关专项规划、用途管制要求。

(三) 审核住宅设计是否符合设计施工安全规定和建筑风格等要求。

(四) 组织人员对申请内容进行现场勘查并现场填写勘查记录。

经审核符合规定条件的，应按程序报区人民政府自然资源主管部门核发《乡村建设规划许可证》后，由街道办事处出具《农村宅基地批准书》。《乡村建设规划许可证》核发权限已依法委托街道办事处行使的，由街道办事处核发《乡村建设规划许可证》。

《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、建筑风貌等内容。

涉及占用农用地或未利用地的，应当在核发《乡村建设规划许可证》和出具《农村宅基地批准书》前，报有审批权的人民政府或其委托的机关按法定程序办理农用地转用或未利用地转用审批手续。涉及使用林地的依法依规办理使用林地审核审批和林木采伐许可手续。涉及水利、电力等部门的，应及时征求意见。

在城镇开发边界内建设农村住宅的，纳入城镇控制性详细规划统一实施规划建设，按照现行有关法律、法规制度管理。依法

取得《建设工程规划许可证》后，由所在街道办事处核发《农村宅基地批准书》。

街道办事处在审批过程中，发现农村集体经济组织或村民委员会出具的审查审核意见不实的，应当责令其重新调查审查审核。

**第十七条** 《农村宅基地批准书》采取“农宅字（16位数字）号”编码。16位数字：前6位是行政区划代码（440803），7-9位代表街道办事处（按GB/T10114执行，海头街道办001，友谊街道办002，建设街道办003，东新街道办004，爱国街道办005，新兴街道办006，新园街道办007，工农街道办008），10-13位代表年份，14-16位代表发放证书序号。

**第十八条** 街道办事处应当将村庄规划、农村宅基地和乡村建设规划许可申请条件、审批程序、审批结果、投诉举报方式等公开，接受群众监督。

**第十九条** 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、收回旧宅基地等工作。根据农村集体建房实际需要，也可由区人民政府、街道办事处组织统筹农村集体经济组织集中规划建设。

**第二十条** 符合下列情形之一的农村集体经济组织成员，可以户为单位申请参与农村集体建房：

（一）户内未取得农村宅基地的；

（二）与本农村集体经济组织协商一致，自愿退出原有农村宅基地的；

(三) 原农村住宅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需要集中安置的；

(四) 法律、法规、规章规定的其他情形。

## **第二十一条** 集体建房按下列规定办理：

(一) 农村集体经济组织编制建房方案，建房方案应包括建设主体、建房选址、用地规模、资金筹措、成本核算、建房规模、住宅分配、建设计划、设计单位及施工单位招投标等内容。建房规模以实际需求为基准，可根据人口增长趋势等因素预留一定比例。

(二) 建房方案应当公开征求本集体经济组织成员意见，并经成员（代表）大会表决通过。

(三) 农村集体经济组织应当将表决通过的建房方案在本农村集体经济组织所在地进行公示，公示期不少于 5 个工作日。公示结束后提交村民委员会，村民委员会对材料的真实性、是否经过民主表决及公示程序、房屋分配对象是否适格等出具书面意见及建议后上报街道办事处。

(四) 街道办事处 5 个工作日内对报送的建房方案是否符合相关规定要求进行审查，提出书面意见后报区人民政府。区人民政府组织自然资源、住房城乡建设、农业农村等主管部门进行联合审查。经审查，区人民政府认为符合相关规定的，应当在收到申请后 10 个工作日内出具书面审批意见。如不同意的，须书面说明理由和指导意见。

(五) 农村集体经济组织应当根据区人民政府审批同意的建

房方案，依法办理《乡村建设规划许可证》和办理《农村宅基地批准书》。涉及占用农用地、未利用地的，应当在办理乡村建设规划许可前依法办理农用地、未利用地转用或办理使用林地审批和林木采伐许可手续。

（六）建筑工程开工前，农村集体建房单位应当按照国家有关规定向工程所在地区人民政府住房城乡建设行政主管部门申请领取施工许可证。

## 第五章 农户住宅管理

**第二十二条** 农户可以单户或多户联合建设农村住宅。农村宅基地和住宅建设的用地面积、住房层数和层高按以下标准执行：

（一）城镇开发边界内农村村民在宅基地上建设农村住宅的，用地面积不超过 80 平方米，建筑层数原则上不超过 6 层，首层层高不超过 4.5 米，其余楼层高不超过 3.2 米，总高度不超过 23 米（含坡屋顶高度不大于 2.2 米）；

（二）城镇开发边界外农村村民在宅基地上建设农村住宅的，用地面积不超过 120 平方米，建筑层数原则上不超过 6 层，首层层高不超过 4.5 米，其余楼层高不超过 3.2 米，总高度不超过 23 米（含坡屋顶高度不大于 2.2 米）。

多户联合建设农村住宅的，占用农村地宅基地的面积和住宅建筑面积不能超过分户住宅的合计面积标准。

**第二十三条** 有下列情形之一的，农户可以申请原址重建或改扩建：

(一) 一户只有一处农村宅基地的；

(二) 因继承等原因合法取得所在农村集体经济组织范围内多处住宅的，可以选定其中一处住宅进行重建或改扩建的；

(三) 法律、法规、规章规定的其他情形。

农户申请原址重建或改扩建住宅的，按照新申请农村宅基地和住宅建设的程序申请办理《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》。

**第二十四条** 农村住宅建设工程投资额超过 100 万元或建筑面积超过 500 平方米的，按照《中华人民共和国建筑法》及相关规定申请办理施工许可证。农村住宅建设工程投资额在 100 万元以下或者建筑面积在 500 平方米以下的，可以不申请办理施工许可证，但在开工前须向街道办事处备案。

**第二十五条** 经批准建设农村住宅的农户应当在开工前向所在街道办事处申请建设农村住宅验线。街道办事处应自受理申请之日起 10 个工作日内组织验线，并向农户出具书面验线结论，注明是否可开工建设。未经验线，不得开工。农户应按照《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》、施工图纸等要求施工建设。

**第二十六条** 《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》有效期按省相关规定执行。农户应当在《乡村建设规划许可证》和《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《农村宅基地批准书》有效期届

满后自行失效，但不影响农户按照规定的条件和程序重新申请农村宅基地和住宅建设。

**第二十七条** 农村住宅结构设计应符合抗震设防、抗风、结构安全等要求。建设不含地下室的低层农村住宅，可以选用住房城乡建设主管部门免费提供的农村住宅设计通用图集，也可以使用由建筑、结构专业中级以上职称的设计人员进行设计或者审核的图纸。建设非低层农村住宅的，住宅建设农户可以委托具有相应资质的设计单位设计施工图纸，也可选用农村住宅设计通用图集并由建筑、结构专业技术人员指导。支持具有专业技术技能的志愿者开展技术下乡服务，鼓励有关单位和专业技术人员为村民提供住宅设计与现场施工技术服务。

**第二十八条** 鼓励农村住宅参照绿色建筑标准进行建设，采取优秀传统建筑工艺，统筹考虑庭院绿化和配建供水、污水处理设施。

**第二十九条** 低层农村住宅建设可以委托经过培训、具备相应技能的乡村建筑工匠承建；非低层农村住宅建设应当选择具备相应资质的施工单位承建。街道办事处指导农户与工匠签订施工合同，明确工程质量安全责任。承建方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，应当按图施工，遵守操作规程，落实施工安全防护措施，及时发现和消除安全隐患。

街道办事处应组织实施对农户住宅建设的质量和安全生产监督检查。区人民政府住房城乡建设主管部门应加强工作指导和日常质量安全巡查。

**第三十条** 农村住宅建设竣工后，住宅建设农户向所在街道办事处提出规划核实申请。街道办事处在收到核实申请之日起 20 个工作日内完成核实并出具书面结论。核实合格的，出具核实证明。不合格的，应书面通知农户，提出整改措施。

住宅建设农户收到核实证明后，组织农村建筑工匠或者建筑施工企业对所建的农村住房进行竣工验收，出具竣工验收报告书并上报街道办事处。委托设计、监理的，设计、监理单位应当参加竣工验收。

规划核实和竣工验收通过的，街道办事处出具《农村宅基地和住宅建设（规划许可、质量验收备案）验收意见表》，报送区人民政府农业农村、自然资源、住房城乡建设等行政主管部门备案，并告知公安机关编制门牌和房屋地址名称。

除农户建设不含地下室的低层农村住宅以外的建设工程竣工验收，按照《建设工程质量管理条例》和《广东省建设工程质量管理条例》规定执行。

农村住宅未经验收合格的，不得投入使用。

**第三十一条** 农户新建住宅规划核实和竣工验收合格的，可依法向不动产登记机构申请办理不动产登记。

原址重建或改扩建的农村住宅竣工验收合格的，可依法向不动产登记机构申请办理不动产登记，并注销原房屋的不动产权属证书。

多户联合建设农村住宅规划核实和竣工验收合格的，联建农户可共同向不动产登记机构申请办理不动产登记；联建农户对农



村住宅所有权协议分割的，不动产登记机构应当根据农村住宅所有权分割协议办理登记。

农村住宅装修、改造不得破坏建筑主体和承重结构。必要时需要委托专业单位采取加固措施并进行安全鉴定，确保使用安全。

街道办事处应当加强对农村住宅的安全隐患排查，发现安全隐患的应通知村民委员会、农村集体经济组织（村民小组）及住宅所有权人、使用权人。

**第三十二条** 农村集体建房单位应在建筑工程开工前按照国家有关规定向区住房和城乡建设局申请领取施工许可证。农村集体建房的竣工验收，按照《建设工程质量管理条例》和《广东省建设工程质量管理条例》规定执行。农村集体建设的住宅经过验收合格后方可交付使用。

**第三十三条** 农村集体建设的住宅可依法申请办理不动产登记。农村集体经济组织可先行申请农村宅基地使用权及农村集体建设的住宅所有权首次登记；农村集体经济组织与农户共同申请办理农村宅基地使用权及农村集体建设的住宅所有权转移登记。

## 第六章 流转和利用

**第三十四条** 农户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、区、街道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；

(五) 法律、法规、规章规定的其他条件。

**第三十五条** 转让、赠与、互换农村宅基地使用权和农村住宅所有权，双方当事人应当共同向所在农村集体经济组织申请审查，由所在农村集体经济组织将双方的相关信息在本农村集体经济组织所在地进行公示，公示期限不少于 5 个工作日。公示无异议或异议不成立的，由农村集体经济组织出具审查同意意见

农村集体经济组织审查同意后，农村宅基地使用权和农村住宅所有权转让、赠与、互换双方当事人应签订流转协议，约定各自的权利义务，并可依法办理不动产转移登记。

**第三十六条** 有下列情形之一的，农村宅基地所属的农村集体经济组织报经原批准用地的机关批准，可以收回农村宅基地：

(一) 农户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) 户内成员全部死亡，所遗农村住宅无人继承或者受遗赠的；

（四）为了公共利益需要使用原农村宅基地或者原农村住宅所占用的土地，所在的农村集体经济组织已给予原农村宅基地使用权人合理的货币补偿、已异地安排农村宅基地重建农村住宅、已提供安置房或者已参加农村集体建房安置的；

（五）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且没有按规定申请延期的；

（六）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；

（七）法律、法规、规章规定的其他情形。

**第三十七条** 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 监督管理

**第三十八条** 建立健全农村农房管控和农村宅基地管理联席会议制度，实行区级主导、街道主责、村级主体的管理体制，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。

**第三十九条** 街道办事处负责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、住宅建成后核査到场要求，及时发现、处置农村村民非法占用土地建设住宅和未报批擅自施工的行为。

农村集体经济组织、村民委员会负责引导村民依法实施用地建设住宅活动，及时发现和劝阻违法建设行为，并向街道办事处报告。

区人民政府及区农业农村、自然资源、住房城乡建设等主管部门依据法定职责加强指导。

**第四十条** 未依法取得《乡村建设规划许可证》或未按照《乡村建设规划许可证》规定建设住宅的，依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十五条规定，由街道办事处责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，可以拆除。农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用农村宅基地建住宅的，按照《中华人民共和国土地管理法》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》（粤府函〔2020〕84号），由街道办事处负责本行政区域内违法行为的查处。

对依法应当办理施工许可证的农村住宅工程项目，未依法取得施工许可证或者为规避办理施工许可证将工程项目分解后擅自

施工的，依据《建设工程质量管理条例》《建筑工程施工许可管理办法》予以处罚。

**第四十一条** 建设单位或者个人对责令限期拆除的行政处罚决定，在期限届满前，未提起行政复议申请、又不起诉且不自行拆除的，由有关单位依法处理。

**第四十二条** 建设、勘察、设计、施工、监理等参建各方依法承担农村住宅建设工程质量安全责任。存在违法行为的，依照建设工程质量安全管理有关法律法规和规章予以处罚。

**第四十三条** 区人民政府农业农村主管部门、自然资源主管部门、住房城乡建设主管部门和民政、水利、电力等行业主管部门以及街道办事处、村民委员会、农村集体经济组织依本暂行办法第四条、第五条的职责分工，加强对农村宅基地和住宅建设监管。

街道办事处履行监管职责不力、查处不力，对年度违法用地整治考核时，达到问责标准的，由有权限单位依法问责。

村民委员会、农村集体经济组织履行监管职责不力，未能依相关规定及时发现、制止、报告农村宅基地违法用地行为，达到问责标准的，由有权限单位依法问责。

区人民政府农业农村、自然资源、住房城乡建设等主管部门和街道办事处及其工作人员在农村宅基地和住宅建设管理工作中有其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予处分；涉嫌犯罪的，移送司法机关。

## 第八章 附 则

**第四十四条** 本暂行办法自 2022 年 月 日施行，不溯及既往，历史遗留问题的处理按照上级政策和规定执行。本暂行办法有效期为 3 年。

- 附件：1. 农村宅基地和住房建设（规划许可）申请表  
2. 农村宅基地使用承诺书  
3. 农村宅基地和住房建设（规划许可）审批表  
4. 农村宅基地和住房建设（规划许可、质量验收备案）验收意见表  
5. 乡村建设规划许可证  
6. 农村宅基地批准书  
7. 农村宅基地和住房建设（规划许可）审批流程表

## 附件 1:

## 农村宅基地和住宅建设（规划许可）申请表

申请户	姓名		性别		年龄	岁	联系电话		
主信息	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 <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:						
	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								
农村集体经济组织意见	负责人: 年 月 日								
村民委员会意见	(盖章) 负责人: 年 月 日								

附件 2:

## 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。

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:

## 农村宅基地和住宅建设（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		
	东至:	南至:				性质: 1. 原址翻建 2. 改扩建 3. 异址新建	
	西至:	北至:					
	住房建筑面积	m <sup>2</sup>	建筑层数	层	建筑高度	m <sup>2</sup>	
区自然资源部 意见	(盖章) 负责人: 年 月 日						
其他部门 意见							
街道办事处农 业农村办意见	(盖章) 负责人: 年 月 日						
街道办事处审 核批准意见	(盖章) 负责人: 年 月 日						



## 附件 4:

**农村宅基地和住宅建设（规划许可、质量验收备案）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)	<p>经办人:</p>		
验收单位意见	<p>街道农业农村办意见:</p> <p style="text-align: right;">(盖章)</p> <p>经办人: 年 月 日</p>	<p>区自然资源部门意见:</p> <p style="text-align: right;">(盖章)</p> <p>经办人: 年 月 日</p>	<p>质量安全部门意见:</p> <p style="text-align: right;">(盖章)</p> <p>经办人: 年 月 日</p>
街道办事处验收意见	<p style="text-align: right;">(盖章)</p> <p>负责人: 年 月 日</p>		
备注			

附件 5:

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	
建设位置	
建设规模	
附图及附件名称	

遵守事项

- 一、本证是经自然资源主管部门依法审核，在乡、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。
- 二、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。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、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。
- 五、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:

# 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	

# 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	

## 附件 7:

## 农村宅基地和住宅建设（规划许可）审批流程表

步骤	主体、流程、要求	
一、申请	申请主体	农户。
	需提交材料	1、《农村宅基地和住宅建设（规划许可）申请表》； 2、《农村宅基地使用承诺书》； 3、有资质单位测绘的比例尺为 1:200 至 1:500 的农村宅基地宗地图； 4、住宅设计图件（或通用图集）。
二、审查	实施主体	农村集体经济组织（未分设农村集体经济组织的由村民小组代为审查，未分设农村集体经济组织和村民小组的，由村民委员会直接审查审核）。
	完成时限	10 个工作日内。
	资料审查	1、申请资料是否齐全； 2、申请人是否属本农村集体经济合作社成员； 3、是否符合分户条件； 4、是否具备农村宅基地申请资格； 5、是否符合“一户一宅”原则； 6、拟建住宅占地面积、层高、楼高是否符合规定。
	会议表决	农村集体经济合作社组织召开成员（代表）会议，对农户农村宅基地和规划建房许可事项进行表决。
	公示	制作公示公告，就申请人拟建住宅的位置、占地面积、层高、楼高、申请理由以及成员（代表）会议表决结果等在本农村集体经济组织所在地进行公示，公示期不少于 5 个工作日，并拍照归档。
签署意见并上报	1、提交资料真实、符合条件、成员（代表）会议表决通过、公示无异议后，在《农村宅基地和住宅建设（规划许可）申请表》签署意见； 2、将《农村宅基地和住宅建设（规划许可）申请表》、《农村宅基地使用承诺书》、成员（代表）会议记录、公示照片、宗地图、住宅设计图件（或通用图集）等材料一并提交所在的村民委员会审核。 公示有异议的，应在公示期内向农村集体经济合作社提出。农村集体经济合作社应当依照上述程序进行重新审查。	

三、审核	实施主体	村民委员会。
	完成时限	5个工作日内。
	资料审核	1、材料是否齐全； 2、有关签章、指模、意见等是否完整。
	签署意见并上报	1、审核通过后在《农村宅基地和住宅建设（规划许可）申请表》签署意见； 2、连同相关申请材料一并报街道办事处审批。 审核不通过的，说明原因并退回农村集体经济组织进行整改。
四、审批	实施主体	街道办事处
	完成时限	街道办事处明确
	材料审查	1、审查申请人是否符合申请条件、拟用地是否符合农村宅基地合理布局要求和面积标准，申请是否经过成员（代表）会议表决通过且公示无异议，是否经过组、村两审查审核并签署意见（未分设组级的，审查是否经过村民委员会审核并签署意见）； 2、审查用地建设住宅是否符合国土空间总体规划、村庄规划及各类相关专项规划、用途管制要求； 3、审核住宅设计是否符合设计施工安全规定和建筑风格等要求。
	现场勘察	组织人员对申请内容进行现场勘察并现场填写勘察记录。
	发证	<p>经审核符合规定条件的，应按程序报区自然资源局核发《乡村建设规划许可证》后，由所在街道办事处出具《农村宅基地批准书》。《乡村建设规划许可证》核发权限已依法委托街道办事处行使的，由所在街道办事处核发《乡村建设规划许可证》。</p> <p>涉及占用农用地或未利用地的，应当在核发《乡村建设规划许可证》和出具《农村宅基地批准书》前，报有审批权的人民政府或其委托的机关按法定程序办理农用地转用或未利用地转用审批手续。涉及使用林地的依法依规办理使用林地审核审批和林木采伐许可手续。涉及水利、电力等部门的，应及时征求意见。</p>



		<p>在城镇开发边界内建设农村住宅的，纳入城镇控制性详细规划统一实施规划建设，按照现行有关法律、法规制度管理。依法取得《建设工程规划许可证》后，由所在街道办事处核发《农村宅基地批准书》。</p>
	建房验线	<p>经批准建设农村住宅的农户应当在开工前向所在街道办事处申请建设农村住宅验线。街道办事处应当自受理申请之日起10个工作日内组织验线，并向农户出具书面验线结论，注明是否可开工建设。未经验线，不得开工。</p> <p>农户应当按照《乡村建设规划许可证》《农村宅基地批准书》、施工图纸等要求施工建设。</p>
	规划核实和竣工验收	<p>农村住宅建设竣工后，住宅建设农户应当向所在街道办事处提出规划核实申请。街道办事处应当在收到核实申请之日起20个工作日内完成核实并出具书面结论。核实合格的，出具核实证明。不合格的，应书面通知农户，提出整改措施。</p> <p>住宅建设农户收到核实证明后，应当组织农村建筑工匠或者建筑施工企业对所建的农村住房进行竣工验收，出具竣工验收报告书并上报街道办事处。委托设计、监理的，设计、监理单位应当参加竣工验收。街道办事处和区住房和城乡建设局应当对农户组织竣工验收予以指导。</p> <p>规划核实和竣工验收通过的，街道办事处出具《农村宅基地和住宅建设（规划许可、质量验收备案）验收意见表》，报送区农业农村、自然资源、住房城乡建设等行政主管部门备案，并告知公安机关编制门牌和房屋地址名称。</p> <p>除农民自建低层住宅以外的建设工程竣工验收，按照《建设工程质量管理条例》和《广东省建设工程质量管理条例》规定执行。</p>
五、施工许可	主体	农户
	办理要求	农村住宅建设工程投资额超过100万元或建筑面积超过500平方米的，应当按照《中华人民共和国

		<p>国建筑法》及相关规定申请办理施工许可证。</p> <p>农村住宅建设工程投资额在 100 万元以下或者建筑面积在 500 平方米以下的，可不申请办理施工许可证，但在开工前须向街道办事处备案。</p>
六、不动产 登记	主体	农户
	登记办理	<p>农户新建住宅规划核实和竣工验收合格的，可依法向不动产登记机构申请办理不动产登记。</p> <p>原址重建或改扩建的住宅竣工验收合格的，可依法向不动产登记机构申请办理不动产登记，并注销原住宅的不动产权属证书。</p> <p>多户联合建房规划核实和竣工验收合格的，联建农户可共同向不动产登记机构申请办理不动产登记；联建农户对农村住宅所有权协议分割的，不动产登记机构应当根据农村住宅所有权分割协议办理登记。</p>