



揭市司规审〔2020〕12号

揭阳市农业农村局 揭阳市自然资源局 揭阳市住房和城乡建设局印发揭阳市农村宅基地审批管理工作指引（试行）的通知

揭市农规〔2020〕1号

各县（市、区）农业农村、自然资源、住房和城乡建设部门：

为贯彻落实《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）及《中共广东省委广东省人民政府关于加强乡村振兴重点工作决胜全面建成小康社会的实施意见》（粤发〔2020〕4号），规范农村宅基地审批管理工作，推进美丽乡村建设和实施乡村振兴战略，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》等法律法规，现结合实际，就全市农村宅基地审批管理工作作出以下指引。

一、基本原则

（一）符合规划原则。严格落实土地用途管制制度，农村村民建住宅应当符合乡镇国土空间规划、村庄规划。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；涉及占用农用地或未利用地的，应当依法



先行办理农用地或未利用地转用审批手续。不符合规划要求的，不得批准建房。现有建筑不规范、基础设施和公共设施不完善以及位于地质灾害危险区的村庄，应当按照村庄规划逐步进行改建、改造和搬迁，达到村庄规划的要求。

（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，面积按如下执行：平原地区和城市郊区每户不得超过80平方米，丘陵地区每户不得超过120平方米，山区每户不得超过150平方米。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。经批准易地建造住宅的，应严格按照“建新拆旧”要求，将原宅基地交还村集体。

（三）简政放权原则。农村村民住宅用地，由乡镇人民政府（街道办）审核批准。宅基地审批管理应按深化“放管服”改革要求，重心下移，由乡镇人民政府（街道办）按照完善基层治理体系要求，充实力量，依托乡镇行政服务中心等平台，建立一个窗口对外受理、多部门内部联动运行或整合相关资源力量集中办公的农村宅基地用地建房联审联办制度，及时制定和公布办理流程 and 要件，明确材料审查、现场勘查等各环节的岗位职责和办理期限，一站式为群众提供便捷高效服务。

（四）风貌管控原则。农房建筑设计应当安全、适用、经济、美观，充分体现村居地域特色，且严格落实农村建房建筑面积、层高、外立面等管控要求。各县（市、区）自然资源主管部门应当对农村住宅的面积、层高、层数提出控制性要求，住房和城乡建设主管部门对农村住宅建设质量安全



监管予以指导，完善相关制度和措施。

(五) “八不准”原则。1、不准占用永久基本农田建房。2、不准强占多占耕地建房。3、不准买卖、流转耕地违法建房。4、不准在承包耕地上违法建房。5、不准巧立名目违法占用耕地建房。6、不准违反“一户一宅”规定占用耕地建房。7、不准非法出售占用耕地建的房屋。8、不准违法审批占用耕地建房。

二、宅基地申请条件

属于本集体经济组织成员的农村村民具有下列情形之一的，可以申请使用宅基地：

(一) 因成年、结婚等原因确需分户，原有宅基地不能安置的；

(二) 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，经过本集体经济组织民主程序同意的；

(三) 因发生或者防御自然灾害、实施村庄和集镇规划及进行乡镇村公共设施和公益事业建设，需要搬迁安置的；

(四) 法律法规规定以及经县级以上人民政府认定的其他情形。

三、宅基地审批程序

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农村集体经济组织提出宅基地建房申请，并提供以下材料：

1、按照要求填写《揭阳市农村宅基地和建房（规划许可）



申请表》（附件1）；

2、申请人的身份证及户口簿；

3、签署《农村宅基地使用承诺书》（附件2）。

（二）村级审核。所在农村集体经济组织收到申请后5个工作日内，提交农村集体经济组织成员（代表）会议讨论并将申请理由、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，所在农村集体经济组织5个工作日内在《揭阳市农村宅基地和建房（规划许可）申请表》签署意见、连同农村集体经济组织成员（代表）会议记录等材料交村民委员会审查。

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。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，报送乡镇人民政府（街道办）。

村民委员会重点审查提交的材料是否真实有效、是否符合“一户一宅”等建房条件、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。村民委员会收到申请后10个工作日内作出审查意见，审查通过的，在《揭阳市农村宅基地申请表》签署意见，连同村民委员会讨论会议记录、公示资料等一并报乡镇人民政府（街道办）。村级审查未通过的，应在10个工作日内告知申请农户并说明理由。



（三）乡镇审批。乡镇人民政府（街道办）受理窗口收到村民委员会提交申请资料后应组织农业农村、自然资源等有关部门进行审核审查，农业农村部门负责审查申请人是否符合申请条件、拟用地是否符合宅基地合理布局要求和面积标准、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核建议；自然资源部门负责审查用地建房是否符合国土空间规划、用途管制要求等，其中涉及占用农用地或未利用地的，应办理农用地转用审批手续（时间另计）；林业等有关部门负责审查是否符合林地保护利用规划等相关专项规划，项目建设涉及使用林地的，须依法依规办理征占用林地手续。涉及水利、电力等部门的要及时征求意见。相关单位在收到征求意见通知5个工作日内回复意见。具体按照下列程序分别作出处理：

1、申请在宅基地范围内建房，不涉及农用地转用的，由乡镇人民政府（街道办）根据各部门联审结果，在《揭阳市农村宅基地和建房（规划许可）审批表》（附件3）签署审批意见。

2、申请涉及占用农用地或未利用地建房需新增建设用地的，由乡镇（街道办）汇总后上报县（市、区）自然资源部门办理农用地转用或使用未利用地审批手续；涉及山边水边村边结合部建房的需进行地质灾害危险性评估。履行宅基地审批程序后，村民方可建房。

3、涉及削坡建房的，乡镇人民政府（街道办）应当先进行风险评估，通过评估后再审批。



符合条件、资料齐全的自收到申请资料之日起20个工作日办结，出具《揭阳市农村宅基地批准书》（附件4）和由接受委托的乡镇人民政府（街道办）核发《乡村建设规划许可证》（附件5），并报县（市、区）农业农村、自然资源等部门备案。乡镇人民政府（街道办）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和乡镇（街道）政府门户网站上公示（不少于5个工作日）。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。

有下列情形之一的，不予批准：

- （一）不符合年龄要求等分户条件的；
- （二）不符合乡、镇国土空间规划或者村庄规划的；
- （三）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；
- （四）所申请的宅基地存在权属争议的；
- （五）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；
- （六）原有住房被依法征收已得到住房安置的；
- （七）已参与集体建房，住房权益已得到保障的；
- （八）有违法用地或者有违法住房建设行为未经处理的；
- （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。

乡镇人民政府（街道办）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。



（四）施工放样。宅基地申请人取得《揭阳市农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》后，可向乡镇人民政府（街道办）申请免费放样服务，填写《揭阳市农村宅基地建房放样申请书》（附件6）。乡镇人民政府（街道办）应当自收到申请书之日起7个工作日内，组织相关工作人员按批准用地和规划许可进行免费实地丈量批放宅基地，确定具体建房位置。

宅基地申请人取得《揭阳市农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》之日起1年内开工建设。逾期未开工建设且未办理延期手续或申请延期未获批准的，《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》失效。

需要延长期限的，应当在期限届满30日前向乡镇人民政府提出申请办理延期手续，经批准延期的，延期不得超过6个月。

《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》失效后可以重新申请。

（五）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，使用合格建筑材料和建筑配件、设备，在施工中要采取安全施工措施。鼓励引导村民在政府免费提供的农房建设样式图集中选择采用住宅建筑样式。村民建设2层或者2层以上住房的，应当使用具备资质的设计单位设计或者经其审核的施工图，或者应当使用农村住房通用设计图集；建设1层住房的，鼓励使用具备资质的设计单位设计的施工图或者农村住房通用设计图集。鼓励村民委托具有相关资质的第三方机构对住房施工进



行监理。

（六）竣工验收。村民建房完工后，应当及时向乡镇人民政府（街道办）申请竣工验收。乡镇人民政府（街道办）自收到申请之日起5个工作日内，应及时安排农业农村、自然资源等有关部门进行实地核查规划、用地和工程质量情况，符合规划许可、用地要求和质量要求的，依法完成验收手续，在《揭阳市农村宅基地建房竣工验收表》（附件7）提出验收意见。

（七）确权发证。农房竣工验收合格后，建房村民可以依法向县（市、区）不动产登记部门申请办理不动产登记，核发不动产权利证书。

四、工作要求

（一）落实工作责任。宅基地实行部省指导、市县主导、乡镇主责、村级主体的管理机制。各县（市、区）人民政府要加强对本行政区域内宅基地审批和建房规划许可有关工作的组织领导，加强指导监督，农村宅基地的管理、监督工作所需经费纳入财政预算，建立健全宅基地管理机制。乡镇人民政府（街道办）要整合人力资源、健全机构，完善办公和执法监督条件，依法履行职责，切实承担起宅基地审批和监督管理职责。村级组织要健全宅基地申请审核有关制度，确保宅基地分配使用公开、公平、公正。

（二）建立审查审核机制。乡镇人民政府（街道办）要结合深化乡镇街道体制改革完善基层治理体系的部署，建立农村宅基地用地建房联审联办制度，公布办理流程和申请要



件，印制办事指南，方便农民群众办事。

（三）严格用地建房全过程管理。乡镇人民政府（街道办）要加强对宅基地申请、审批、使用的全程监管，落实村庄规划、申请条件、审批程序、审批结果、投诉举报方式“五公开”制度，做到申请审查到场、批准后丈量批放到场、住宅建成后核查到场“三到场”要求。村民建房施工现场要悬挂告示牌，载明建设规划许可的主要内容和图件，接受政府、村民组织和村民的监督。要定期不定期开展农村宅基地动态巡查，发现和制止违法建设行为，涉及农村村民非法占用土地建住宅行政执法权由乡镇人民政府（街道办）根据《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）行使。指导村级组织完善宅基地民主管理程序，探索设立村级宅基地协管员制度。

（四）建立档案管理制度。乡镇人民政府（街道办）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（其中涉及上交县区备案的可以复印件），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。乡镇人民政府（街道办）于每月3日前将上月审批情况报县级农业农村、自然资源等部门备案。

（五）加快组织实施。各县（市、区）要高度重视农村宅基地审批管理工作，切实加强领导，精心组织，周密部署。各县（市、区）可结合本地实际，对农村宅基地地上房



屋层高和建筑面积标准作出管控要求，完善以户为单位取得宅基地分配资格的具体条件和认定规则，对附件表格等也可以进一步简化、优化和细化，规范申报材料和 workflows。有宅基地管理任务的街道参照乡镇政府执行。对工作不力、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，将依法严肃追责，确保宅基地申请审查、审核批准各环节履职到位、管理到位。

本工作指引自2020年11月1日起实施，有效期3年。

- 附件：1. 揭阳市农村宅基地和建房（规划许可）申请表
2. 农村宅基地使用承诺书
3. 揭阳市农村宅基地和建房（规划许可）审批表
4. 揭阳市农村宅基地批准书
5. 乡村建设规划许可证
6. 揭阳市农村宅基地建房放样申请书
7. 揭阳市农村宅基地建房竣工验收表
8. 揭阳市农村宅基地和建房（规划许可）审批流程图

揭阳市农业农村局

揭阳市自然资源局

揭阳市住房和城乡建设局

2020年9月10日

（附件略，详情请登录揭阳市人民政府门户网站
www.jieyang.gov.cn政务公开-市人民政府公报栏目查阅）