关于公开征求《揭阳市农业农村局 自然资源局 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（征求意见稿）》修改意见的公告

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，结合我市实际，市农业农村局牵头起草了《揭阳市农业农村局 自然资源局、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（征求意见稿）》。现公开征求公众意见，如有修改意见或建议，请于8月17日前反馈至揭阳市农业农村局，反馈意见材料中请注明联系人及联系方式。

联系人：林晓骢

电话/传真：0663-8768159，8248325

邮箱：jysnyjgk@163.com

邮寄地址：揭阳市榕城区揭阳大道东12号农业农村局605室，邮政编码：522010

 揭阳市农业农村局

2020年8月4日

揭阳市农业农村局 自然资源局 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

（征求意见稿）

### 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理，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；涉及占用农用地的，应当依法先行办理农用地转用手续。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，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，宅基地面积以《转发中央农村工作领导小组办公室农业农村部关于进一步加强农村宅基地管理的通知》（粤委农办函〔2019〕73号）的有关要求为准。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。农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的不予批准。

### （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和要件，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。提倡、鼓励采用《广东省新农村住宅建筑设计图集》、《揭阳市新民居图册》等设计通用图集。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，完善相关制度和工作措施。

### 二、宅基地申请资格条件

### 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。

（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。

### 农村村民申请宅基地，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。

### 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）村级审查。所在农村集体经济组织收到申请后，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在《揭阳市农村宅基地申请表》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。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。

### 村民委员会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。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，连同村委会讨论会议记录、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，应及时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）受理窗口收到村委会提交申请资料后应组织本镇（街道办）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；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。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《揭阳市农村宅基地审批表》（附件3）签署审批意见。

### 2、申请集体建房的，由乡镇人民政府（街道办）提出审核意见，由县（市、区）自然资源部门按有关权限履行报批手续。

### 3、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。

### 4、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）自然资源部门备案。涉及上级审核批准的在规定时限内办结。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。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。

### （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。

### （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，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部门、自然资源部门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。经验收合格的，乡镇人民政府（街道办）应当将验收意见书及相关材料报送县级自然资源部门备案。

### （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，落实经费保障，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。村民建房施工现场应当悬挂告示牌，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。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。

### （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，规范申报材料和工作流程。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、审核批准等各环节履职到位、管理到位。

###

### 附件：1. 揭阳市农村宅基地申请表

### 　　 2. 农村宅基地使用承诺书

### 　　 3. 揭阳市农村宅基地审批表

### 　　 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. 揭阳市农村宅基地审批流程图

附件1：

**揭阳市农村宅基地申请表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 户主姓名 |  | 性别 |  | 所属村组 |  |
| 身份证号码 |  | 现在住址 |  |
| 联系电话 |  | 年龄 |  |
| 申请人基本情况 | 家庭成员情况 | 姓名 | 性别 | 关系 | 身份证号码 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 现有住宅情况 | 现有住宅（一） | 宅基地面积 |  m2 | 权属证书号 |  |
| 建筑面积  | m2 |
| 现有住宅（二） | 宅基地面积 |  m2 | 权属证书号 |  |
| 建筑面积 | m2 |
| 拟申请宅基地情况 | 类型 | 异址新建（） | 现住房改扩建（） |
| 原住房翻建（） | 补办用地手续（） |
| 地类 | 集体建设用地（） | 未利用地（） | 农用地（） | 其它  |
| 四至 | 东至 |  | 南至 |  |
| 西至 |  | 北至 |  |
| 宅基地面积/m2 |  | 总建筑面积/m2 |  | 建筑层数/层 |  | 建筑高度/米 |  |
| 土地坐落 |  |
| 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 |
| 村经济合作社或村民小组意见 | 负责人： 年 月 日 |
| 村委会意见 |  （盖章）负责人： 年 月 日 |

备注：申请农村集体建房的申请人填写具体的农村集体经济组织名称或村民委员会，将集体建房用地使用证明、建设方案等一并作为附件提交（下同）。

 附件2：

**农村宅基地使用承诺书**

因（1.原址新建住房；2.按照规划异址新建住房；3.原址改、扩、翻建住房；4.其它 ）需要，本人 申请在 乡镇 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；

3.新住房建设竣工验收后，按照规定6个月内自行拆除旧房，并无偿退出原有宅基地，交还给原集体经济组织使用。

如有隐瞒或未履行承诺，本人愿承担一切经济和法律责任。

承诺人：

年 月 日

说明：承诺条款3按实际情况增删。

### 附件3：

**揭阳市农村宅基地审批表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申请人 | 户主姓名 |  | 性别 |  | 身份证号 |  |
| 现在住址 |  |
| 拟批准宅基地情况 | 四至 | 东至: 南至: |
| 西至: 北至: |
| 土地类别 | 建设用地 | 旧宅基地 | 未利用地 | 耕地（水田） | 林地 | 菜园地 | 其它 |
|  |  |  |  |  |  |  |
| 用地类型 | 异址新建 |  | 现住房改扩建 |  |
| 原住房翻建 |  | 补办用地手续 |  |
|

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 宅基地面积/m2 |  | 总建筑面积/m2 |  | 建筑层数/层 |  | 建筑高度/米 |  |

 |
| 土地坐落 |  |
| 乡镇自然资源部门意见  |  (盖章)经办人： 负责人: 年 月 日 |
| 乡镇农业农村部门意见 |  (盖章) 经办人： 负责人: 年 月 日  |
| 乡镇政府审核批准意见 |  (盖章)负责人: 年 月 日 |
| 宅基地坐落平面位置图 |  |
| 比例尺1： 调查绘图人： 年 月 日 |
| 备注 |  |

附件4：

**揭阳市农村宅基地批准书** 揭阳市农村宅基地批准书（存根）

农宅字 号 农宅字 号

|  |  |
| --- | --- |
| 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 |

|  |
| --- |
|  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 |
| 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： |

附件5：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|

|  |  |
| --- | --- |
| 建设单位（个人） |  |
| 建设项目名称 |  |
| 建设位置 |  |
| 用地性质 |  |
| 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。****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：

**揭阳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，揭阳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：

**揭阳市农村宅基地建房竣工验收表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 申请户主 |  | 身份证号 |  |
| 所建地址 |  |
| 乡村建设规划许可证号 |  |
| 开工日期 |  | 竣工日期 |  |
| 批准宅基地面积 | m2  | 实用宅基地面积 | m2  |
| 批准总建筑面积 | m2 | 实际总建筑面积 | m2 |
| 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 | 乡镇农业农村部门意见: （盖章）经办人: 年 月 日 | 乡镇自然资源部门意见: （盖章）经办人: 年 月 日 |
| 乡镇政府验收意见 |   (盖章) 负责人: 年 月 日 |
| 备 注 |  |

### 揭阳市农村宅基地审批流程图-1