

紫金县农村宅基地审批管理实施办法（修订稿）

为贯彻落实《广东省人民政府关于全面推进农房管控和乡村风貌提升的指导意见》（粤府〔2020〕43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）、《河源市农业农村局 河源市自然资源局印发河源市农村宅基地审批管理工作指引（试行）的通知》（河农农〔2020〕42号）精神，进一步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《土地管理法》《河源市农村村民住房建设管理办法》等法律法规，结合我县实际，特制定本办法。

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镇国土空间规划或土地利用总体规划和村庄规划。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，应当依照《土地管理法》第四十四条的规定先行办理农用地转用审批等相关手续。不符合规划要求的，不得批准建房。

本《办法》所称农村村民，是指我县农村集体经济组织成员。

（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，面积按每户不得超过150平

平方米标准执行。建筑总面积不得超过 350 平方米，建筑层数不得超过三层半。

对于县城规划管控区范围内的农村居民建房，优先利用现有存量建设用地，原则上不再安排单宗分散宅基地。小型住宅（3 人）面积不得超过 75 平方米，中型住宅（4 至 5 人）面积不得超过 110 平方米，大型住宅面积不得超过 125 平方米（6 人以上），建筑层数不得超过二层半。

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，应当在房屋竣工后 6 个月内拆除原宅基地上的建筑物、构筑物和其他附着物；参加集体建房的，应当在新房分配后 6 个月内拆除原宅基地上的建筑物、构筑物和其他附着物。原宅基地由村民委员会或者具有宅基地所有权的农村集体经济组织依法收回。

（三）简政放权原则。农村村民住宅用地，由镇人民政府审核批准。宅基地审批管理应按深化“放管服”改革要求，重心下移，由镇人民政府按照完善基层治理体系要求，建立一个窗口受理、多部门内部联动集中办公的宅基地建房联审联办制度，一站式为群众提供便捷高效服务。

二、宅基地申请资格条件

（一）农村村民符合下列条件之一的，可以以户为单位申请宅基地建房：

1. 同户居住家庭，因家庭成员已达到法定结婚年龄，需要建房分户居住的。

2. 原有的宅基地占地面积未达到规定的宅基地占地面积标准，需要在原址改建、扩建或者易地新建的。

3. 因村镇规划调整、国家、集体建设需要或者移民搬迁，需要易地新建的。

4. 原有住房因自然灾害或者其他原因损毁，需要易地新建的。

5. 属危旧住房需要拆除重建的。

6. 法律、法规规定的其他情形。

(二) 村民用地建房申请有下列情形之一的，不予批准：

1. 不属于本村村民的。

2. 不符合一户一宅规定或者不具备分户条件的。

3. 已有一处宅基地且面积不低于每户宅基地限额标准的。

4. 将宅基地、原有住房出卖、出租、赠与他人或者以其他形式转让的。

5. 违反“建新拆旧”政策，未将原宅基地退回给集体经济组织的。

6. 已参加集体建房再申请个人建房的。

7. 削坡建房未通过风险评估的。

8. 村民建房规划未避开地质灾害风险区、地震活动断裂带、

河道行洪区等危险区域。

9. 村民建房规划未避开公路建筑控制区、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、风景名胜区、历史文物保护区等重点区域范围。

10. 不符合国土空间规划、村庄规划的。

11. 法律、法规规定的其他不予批准的情形。

不予批准的应及时告知申请农户并说明理由。

(三) 农村妇女因婚嫁离开原农村集体经济组织，并取得新家庭宅基地使用权的，不再享受原宅基地使用权，其原宅基地所在地的村民委员会或组级集体经济组织应依法收回宅基地使用权，并向不动产登记部门提供收回证明文件办理相关手续。

进城落户的农村村民可以依法自愿有偿退出宅基地。经村民委员会或者具有宅基地所有权的农村集体经济组织同意，农村村民可以在本集体经济组织内部向符合宅基地申请条件的村民转让宅基地。

鼓励农村集体经济组织及其成员盘活利用闲置宅基地和闲置住宅，农村集体经济组织、村民委员会可以依法开展闲置宅基地和闲置住宅整治，整治出来的土地优先用于满足农村村民新增宅基地的需求。

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《紫金县农村宅基地申请表》（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）；
4. 其他申请材料。

(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《紫金县农村宅基地申请表》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民委员会审查。

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《紫金县农村宅基地申请表》签署意见，连同村委会讨论会议记录、公示资料等一并报镇人民政府。村级审查未通过的，应及时告知申请农户并说明理由。

(三)镇级审批。镇人民政府受理窗口收到村委会提交申请资

料后应组织本镇农业农村、自然资源有关部门进行审核审查，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，由镇人民政府根据各部门联审结果，在《紫金县农村宅基地审批表》（附件3）签署审批意见。

2. 农村集体经济组织或者村民委员会申请集体建房的，填写农村村民用地建房申请表，经镇人民政府提出审核意见后连同集体建房用地使用证明、建设方案一并报送县自然资源部门按有关权限办理报批手续。经县人民政府批准，报市人民政府备案。

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，由乡镇人民政府汇总统一提交县自然资源部门，县自然资源部门统筹组织报有权批准的机关依法办理；涉及山边水边村边结合部建房的镇人民政府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，镇人民政府应当先进行风险评估，通过评估后再审批。涉及公路两侧的建设项目和建设用地涉及公路建筑控制区时，应当征求交通、公路管理部门的意见。

符合条件、资料齐全的自收到申请资料之日起20个工作日内办结，出具《紫金县农村宅基地批准书》（附件4）和由县自然资源部门委托镇人民政府核发的《乡村建设规划许可证》（附件5）。涉及上级审核批准的在规定时限内办结。镇人民政府应

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。

各镇要建立宅基地建房审批管理台账，有关资料归档留存，并及时将审批情况报县农业农村、自然资源等部门备案。

（四）施工放样。宅基地申请人取得《紫金县农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》后，可向镇人民政府申请免费放样服务，填写《紫金县农村宅基地建房放样申请书》（附件6）。镇人民政府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。

村民应当自取得《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》之日起1年内开工建设。需要延期的，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。

逾期未开工建设且未办理延期手续或者申请延期未获批准的，《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》自行失效。

《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》失效后可以重新申请。

（五）风貌管控和施工要求。村民建房应当选择具有相应资质的建筑施工企业或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。建筑风貌不得违背村庄规划、设计指引和村规民约的要求，原则上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，应当及时向镇人民政府申请竣工验收。镇人民政府自收到申请之日起5个工作日内，应及时安排镇农业农村、自然资源等部门进行实地核查规划和用地要求的履行情况，符合规划许可和用地要求且建筑风貌符合村庄规划、设计指引和村规民约要求的，依法完成验收手续，在《紫金县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，镇人民政府应当将验收意见书及相关材料报送县自然资源、县农业农村部门备案。

（七）确权发证。农房竣工验收合格后，建房村民可以依法向紫金县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。各镇人民政府要整合人力资源、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。各镇人民政府要结合深化镇街道体制改革完善基层治理体系的部署，建立“一个窗口对外受理、多部门内部联动运行”的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。在审批过程中，镇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、宅基地建房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。镇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，其中涉及占用农用地的，应在办理农用地转用审批手续后，核发《乡村建设规划许可证》；在乡、村庄规划区内使用原有宅基地进行农村村民住宅建设的，可按照有关规定办理规划许可。涉及林业、水务、供电等部门的要及时征求意见。

（三）严格用地建房全过程管理。各镇人民政府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，在建房过程中及时组织相关部门到现场审查，抓好施工安全质量，做到建筑放样到场、基槽验收到场、施工过程到场、竣工验收到场“四到场”要求。要行使好辖区内违法使用土地建房的执法权，定期不

定期开展农村宅基地动态巡查，及时发现和处置涉及宅基地使用和建房规划的各类违法违规行为。

（四）建立档案管理制度。各镇人民政府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。对本办法中的附件 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、本办法由县农业农村局负责解释。

六、本办法自 2020 年 月 日之日起实施，有效期 3 年。

- 附件：1. 紫金县农村宅基地申请表
2. 农村宅基地使用承诺书
3. 紫金县农村宅基地审批表
4. 紫金县农村宅基地批准书
5. 乡村建设规划许可证
6. 紫金县农村宅基地建房放样申请书
7. 紫金县农村宅基地建房竣工验收表

附件 1

紫金县农村宅基地申请表

申请人姓名		性别		所属村组			
身份证号码		现在住址					
联系电话							
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	m ²		权属证书号	
			建筑面积	m ²			
		现有住宅 (二)	宅基地面积	m ²		权属证书号	
			建筑面积	m ²			
	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/m ²			总建筑面积/m ²		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 ()							
建筑风貌是否服从村庄规划、设计指引和村规民约的要求							
申请理由							

	<p style="text-align: right;">申请人： 年 月 日</p>
<p>村经济合作社或村民小组意见</p>	<p style="text-align: right;">负责人： 年 月 日</p>
<p>村委会意见</p>	<p style="text-align: right;">(盖章)</p> <p style="text-align: right;">负责人： 年 月 日</p>

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，将集体建房土地使用证明、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_____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. 建筑风貌服从村庄规划、设计指引和村规民约的管控要求；

4. 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 and 法律责任。

承诺人：

年 月 日

说明：承诺条款4按实际情况增删。

附件 3

紫金县农村宅基地审批表

申请人	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	耕地(水田)	林地	菜地	园地	旧宅基地	空闲地	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/m ²		总建筑 面积/m ²		建筑 层数/ 层		建筑高 度/米		
土地坐落									
		建筑风貌是否违背村庄规划、设计指引和村规民约的要求							
镇自然资源 部门意见									
	(盖章)								
	经办人：			负责人：			年 月 日		
镇农业农村 部门意见									
	(盖章)								
	经办人：			负责人：			年 月 日		
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

紫金县农村宅基地批准书

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，建筑风貌不得违背村庄规划、设计指引和村规民约的要求。

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	

紫金县农村宅基地批准书（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	
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。

紫金县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，紫金县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，建筑风貌符合村庄规划、设计指引
和村规民约的要求，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

紫金县农村宅基地建房竣工验收表

申请人		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	m ²	实用宅基地面积	m ²
批准总建筑面积	m ²	实际总建筑面积	m ²
批建层数/高度	层/ 米	竣工层数/高度	层/ 米
建筑风貌是否符合村庄规划、设计指引和村规民约的要求			
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	镇农业农村部门意见: (盖章) 经办人: 年 月 日	镇自然资源部门意见: (盖章) 经办人: 年 月 日	
镇政府验收意见	负责人: (盖章) 年 月 日		
备注			