**云浮市农村宅基地审批管理工作指引**

(征求意见稿)

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)等文件精神，全面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按照“先规划，后许可，再建设”的要求，符合镇（街）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，县级人民政府应当按照“以成员认定、以户取得”的原则，制定和完善以户为单位取得农村宅基地分配资格的具体条件和认定规则，不得强制以公安户籍分户作为分配农村宅基地的前置条件。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）盘活利用原则。按照开展调查摸底、鼓励集中收储、依托平台流转、科学合理利用、打通融资渠道的改革路径，积极盘活闲置宅基地及农房资源，做好闲置废弃宅基地复垦工作，拆旧复垦腾退出来的土地资源优先用于保障村民新增宅基地需求、村庄建设和乡村产业发展需要。积极开展探索改革，打造一批宅基地和农房活权改革示范村，促进土地资源集约节约利用，增加农民群众的获得感、幸福感。

（四）风貌管控原则。乡村建筑要与美丽乡村建设、城乡融合发展和人居环境综合整治相结合，坚持改革创新与传承保护并重，因地制宜、分类指导村民建造美观实用的房屋，切实改善居住条件和村容村貌。农房建筑应当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》、《云浮市乡村振兴农村农房设计方案参考图集》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负责村民建房建筑活动的监督管理，具体做好细化明确本区具体风貌建设要求、鼓励优先使用本地建筑工匠施工、组织落实向农户推荐通用图纸等工作。

（五）简政放权原则。农村村民住宅用地，由镇人民政府(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，依托镇（街）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。

二、申请条件

（一）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：

1.符合当地分户标准需要分户，原有宅基地不能安置的；

2.因自然灾害或者政策性移民实施村庄规划、旧村改造，需要搬迁安置的；

3.住房因国家建设项目被征收或者镇、村公共设施和公益事业建设被占用的；

4.自愿退出宅基地向农村村民集中建房点集聚的；

5.与本集体经济组织签订退回原有宅基地协议，申请新建住房的；

6.外来人口落户成为本集体经济组织成员，在本集体经济组织内没有宅基地的；

7.法律法规规定的其他情形。

（二）农村村民申请宅基地，有下列情形之一的，不予批准：

1.不符合“一户一宅”的；

2.不符合村庄规划的；

3.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;

4.所申请的宅基地存在权属争议未经依法确权的；

5.原有住房被依法征收已得到住房安置的；

6.占用农用地，未办理转用审批手续的；

7.将原有宅基地出卖或赠与他人的；

8.已经参与农村集体建房的；

9.有违法用地或者有违法住房建设行为未经处理的；

10.法律法规规定的其他情形。

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。

三、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《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《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、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《农村宅基地和建房（规划许可）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(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）镇级审批。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)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、村庄规划、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，由镇人民政府(街道办)根据各部门联审结果，在《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.申请集体建房的，由镇人民政府(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，由镇(街)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。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(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《乡村建设规划许可证》(附件4)和由接受委托的镇人民政府(街道办)核发《农村宅基地批准书》(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。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《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》后，应当在施工前向乡镇人民政府（街道办）申请划定宅基地范围，填写《农村宅基地建房放样申请书》(附件6)，向镇人民政府(街道办)申请免费放样服务。镇人民政府(街道办)应当自收到申请书之日起10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。农户应当按照用地批准文件，乡村规划许可证、施工图纸、风貌提升等要求挂牌施工。

（五）开工期限。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。

（六）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。

（七）竣工验收。村民建房完工后，应当及时向镇人民政府(街道办)提交竣工验收申请(附件7)。镇人民政府(街道办)自收到申请之日起20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《云浮市农村宅基地建房竣工验收表》(附件8)提出验收意见。经验收合格的，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。

（八）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。

（九）原址翻建或改扩建的，村民以户为单位申请宅基地及地上房屋原址翻建或改扩建的，无需退回原有宅基地，按照新建住房的程序申办《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》,申请审批通过的，村民应当对原有宅基地及地上房屋办理不动产注销登记；原址翻建和改扩建的住房通过验收后，农户可以向不动产登记机构申请办理不动产登记。

四、工作要求

（一）落实层级工作责任。宅基地实行部省指导、市县主导、镇街主责、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。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。镇人民政府(街道办)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）加强全程监督管理。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，及时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。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1-8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）加快审批管理实施。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.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.农村宅基地和建房（规划许可）审批表

4.乡村建设规划许可证

5.农村宅基地批准书

6.农村宅基地建房放样申请书

7.农村宅基地建房竣工验收申请书

8.农村宅基地建房竣工验收表

附件1：

**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 | | | m2 | | | | | 建筑面积 | | | | | m2 | | | 权属证书号 | | | | | |  | |
| 现宅基地处置情况 | | | | | | | 1.保留（ m2）； 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 | | | m2 | | | | | | | | | | | 房基占地面积 | | | | | | m2 | | | |
| 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 | | | | m2 | | | | | | 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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：

**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 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和法律责任。

承诺人：

年 月 日

附件3：

**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 | | | m2 | | 房基占地面积 | m2 | 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 | m2 | 建筑层数 | 层 | 建筑高度 | m2 | | | | | | | | | | |
| 自然资源  部门意见 | | (盖章)  负责人: 年 月 日 | | | | | | | | |
| 其他部门  意见 | |  | | | | | | | | |
| 农业农村部  门审查意见 | | (盖章)  负责人: 年 月 日 | | | | | | | | |
| 镇政府（街道办）审核批准意见 | | (盖章)  负责人: 年 月 日 | | | | | | | | |

|  |  |
| --- | --- |
| 宅基地坐落平面位置图 |  |
| 现场踏勘人员： 年 月 日 |
| 制图人： 年 月 日 |
| 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。 |

附件4：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  | | --- | | 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5：

农村宅基地批准书 **农村宅基地批准书**（存根）

农宅字 号 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** | |
| **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** | | | |

|  |  |
| --- | --- |
| **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** | |

附件6：

**农村宅基地建房放样申请书**

人民政府（街道办）：

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，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，现申请镇人民政府（街道办）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：

**农村宅基地建房竣工验收申请书**

人民政府（街道办）：

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 日批准，农村宅基地批准书农宅字： 号，乡村建设规划许可证号： 号。房屋已于 年 月 日完工，现申请镇人民政府（街道办）给予核查验收，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8：

**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 | | m2 | | 实用宅基地面积 | | | m2 |
| 批准房基占地面积 | | m2 | | 实际房基占地面积 | | | 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 | 农业农村部门意见:  （盖章）  经办人: 年 月 日 | | | | 自然资源部门意见:  （盖章）  经办人: 年 月 日 | | |
| 镇政府（街道办）验收意见 | (盖章)  负责人: 年 月 日 | | | | | | |
| 备 注 |  | | | | | | |