

博罗县农村宅基地和房屋建设审批管理工作实施方案（暂行）

为贯彻落实《中共广东省委农村工作办公室 广东省农业农村厅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）、《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《惠州市农业农村局 惠州市自然资源局 惠州市城乡管理和综合执法局关于印发〈惠州市农村宅基地“一户一宅”管理指导意见（试行）〉〈惠州市农村村民建房审批指导意见（试行）〉等4份文件的通知》（惠农〔2019〕232号）精神，推进我县农村宅基地审批管理工作，现结合我县实际，制定本工作实施方案。

一、基本原则

（一）坚持规划引领。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。

（二）“一户一宅”原则。严格贯彻“一户一宅”的法律规定，农村村民一户只能拥有一处宅基地。新申请宅基地要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。新批准宅基地面积标

准为：每户建筑占地面积不超过 120 平方米，建筑层数不超过 6 层，建筑高度不超过 18 米。人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地区，镇（街道）政府（办事处）可根据辖区实际制定占地面积、建筑层数和建筑高度控制标准。纳入城镇规划区范围内的村庄参照城镇规划标准执行。

（三）简政放权原则。农村村民住宅用地，由镇（街道）政府（办事处）审核批准。宅基地审批和房屋建设管理应按深化“放管服”改革要求，重心下移，由镇（街道）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、明确各级各部门审批管理职责

建立“县主导、镇（街道）主责、村级主体”的农村宅基地管理机制。县农业农村、县自然资源、县住建部门要增强责任意识和服务意识，按照部门职能和“放管服”改革要求，在县委政府的统一领导下，做好工作衔接，依法履职，主动担当。

农业农村部门负责建立健全宅基地分配、使用、流转和宅基地违法用地查处等管理制度，完善宅基地用地标准，指导宅基地合理布局、闲置宅基地和闲置农房利用；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；参与编制国土空间规划和村庄规划。

自然资源部门负责国土空间规划、土地利用计划和规划许可等工作，在国土空间规划中统筹安排宅基地用地规模和

布局，满足合理宅基地需求，依法办理农用地转用审批和规划许可等相关手续，依法办理宅基地及其地上房屋的不动产确权登记。

住建部门负责指导农村住宅质量安全工作，加强对历史建筑及传统村落建设控制地带建筑风貌管控；负责建筑面积超过500平方米面积或者投资额超过100万元的建设项目的质量安全管理等工作。

镇（街道）政府（办事处）要承担属地责任，整合人力资源、健全机构，依法履行职责，切实承担起宅基地审批和农村住宅工程的质量安全监督管理职责。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。

三、宅基地申请资格条件

（一）符合下列情形之一的，可以认定宅基地保障对象：

- 1、户籍在本村的集体经济组织成员或本村村民；
- 2、符合农村分户建房条件的村民，原有宅基地不能安置的；
- 3、其他未明确的对象，经村民小组成员（代表）会议讨论，交由村民委员会审查，并报镇（街道）政府（办事处）同意予以核准。

（二）下列情形之一的，不得认定宅基地保障对象和申请宅基地：

- 1、户籍不在本村的集体经济组织成员，且没有祖屋的；
- 2、曾经出卖、出租、赠与或以其他方式转让住宅，再申请宅基地的；

3、征地拆迁时已有住宅安置或承诺放弃宅基地安排或已将宅基地纳入评估补偿的；

4、不符合农村分户建房条件申请宅基地使用权的；

四、宅基地审批程序

依照《土地管理法》有关规定，农村村民住宅用地由镇（街道）政府（办事处）审核批准，其中，涉及占用农用地的依法办理农用地转用审批手续，涉及使用林地的要依法办理使用林地审核审批手续。审批管理流程是：（参照农经发〔2019〕6号文通知的附件表单）

（一）农户申请

符合宅基地申请资格条件的农户，以户为单位向村民小组提出申请，并提供以下材料：

- 1、《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、《农村宅基地使用承诺书》（附件2）

（二）村级审核

1、初审。村民小组收到申请后，对书面申请材料进行初审，并提交村民小组成员（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小组范围内公示7个工作日。

2、审核。公示无异议或异议不成立的，由村民小组签署意见，将农户申请、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7个工作日内作出审查意见，审查通

过的，在《申请表》签署意见，报送镇（街道）政府（办事处）。村级审查未通过的，应及时告知申请农户并说明理由。

（三）镇（街道）审批。镇（街道）政府（办事处）要设置联审联办农房报建窗口。审批过程中，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批建议；自然资源部门负责审查用地建房是否符合国土空间规划、林地保护利用规划、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》。涉及水利、电力等部门要及时征求意见。不涉及农用地转用的，20个工作日内由镇（街道）政府（办事处）根据各部门联审结果，在《农村宅基地审批表》（附件3）签署审批意见，并出具《乡村建设规划许可证》（附件4）和《农村宅基地批准书》（附件5）。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。

镇（街道）政府（办事处）推行农村宅基地和建房规划许可申请审批管理“五公开”制度，实行村庄规划、申请条件、审批程序、审批结果、投诉举报全公开，定期公布农村宅基地审批情况。

五、严格宅基地建房全程管理

全面落实“三到场”要求，收到宅基地和建房（规划许可）申请后，镇（街道）政府（办事处）要及时组织农业农村、自然资源部门实地审查申请人是否符合条件、拟用地是否符合规划和地类等。经批准用地建房的农户，应当在开工

前向镇（街道）政府（办事处）申请划定宅基地用地范围，经镇（街道）政府（办事处）组织农业农村、自然资源等部门到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置。农户建房完工后，由第三方房屋安全鉴定机构对已竣工的房屋进行质量安全鉴定，并把出具的鉴定报告作为房屋验收条件，《博罗县农村房屋竣工验收意见表》（附件 6）报县住建局。镇（街道）政府（办事处）组织相关部门进行验收，实地检查农户是否按照批准面积、四至等要求使用宅基地，是否按照批准面积和规划要求建设住房，并出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》（附件 7）。通过验收的农户，可以向不动产登记部门申请办理不动产登记。镇（街道）政府（办事处）要依法探索组织开展农村用地建房动态巡查，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，防止产生新的违法违规占地现象。

具体参照博罗县农村宅基地和房屋建设审批管理流程图（附件 8）

六、工作要求

（一）加大宣传力度。要切实加大宣传力度，制作悬挂宣传横幅、印发宣传单张，让加强农村宅基地审批管理工作的政策、意义家喻户晓、深入人心，让农村宅基地申请审批的流程、要件、要求等人人皆知，让广大群众共同参与农村宅基地用地监督管理。

（二）设置办事窗口和优化工作流程。各镇（街道）政府（办事处）要切实履行属地责任，8 月 5 日前在镇（街道）行政办事中心设置镇级联审联办农房报建窗口。结合本地实

际，优化审批流程，进一步简化和规范申报材料，提高审批效率，一站式为群众提供便捷高效服务。

（三）建立档案管理制度。镇（街道）政府（办事处）要做好农村宅基地摸底调查和统计，《博罗县农村宅基地占有情况调查表》（附件 9）和《博罗县农村宅基地需求情况调查表》（附件 10），于 8 月 30 日报县农业农村局。建立宅基地用地建房审批管理台账，及时将资料整理归档。参照本方案中的附件 1--7 等资料为准，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。

（四）加快组织实施。镇（街道）政府（办事处）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，依照本实施方案，制定适合本辖区宅基地管理配套政策；建议以行政村为单位在《惠州美丽乡村特色农房设计方案》中选定一套风格的农房风貌设计图或自行设计一套风格的建筑设计图，经村民代表大会讨论确定建房风格，提交镇（街道）备案后实施。按省市要求及时把相关情况报县农业农村局、县自然资源局，住建局等部门。

（五）本实施方案从印发之日起暂行 1 年。

县农业农村局：（联系人，张剑峰；联系电话，6227699；
邮箱：blncgh@126.com）

县自然资源局：（请县自然资源局填写）

县住建局（联系人，陈志军；联系电话，6292909；
邮箱：czghjsg@163.com）

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. 农村宅基地审批表
4. 乡村建设规划许可证
5. 农村宅基地批准书
6. 博罗县农村房屋竣工验收意见表
7. 农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表
8. 博罗县农村宅基地和房屋建设审批管理流程图
9. 博罗县农村宅基地占有情况调查表
10. 博罗县农村宅基地需求情况调查表

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			
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 ²	建筑面积	m ²	权属证书号			
	现宅基地处置情况		1. 保留 (m ²); 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 ²		房基占地面积	m ²			
	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____)						
	情况	住房建筑面积	m ²	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_____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		m ²	房基占地面积		m ²	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		m ²	建筑层数	层	建筑高度	m ²	
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							
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	
	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(苏木),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:指按照本省(区、市)宅基地管理有关规定,宅基地申请批准后农户必须开工建设的时间。

附件 6

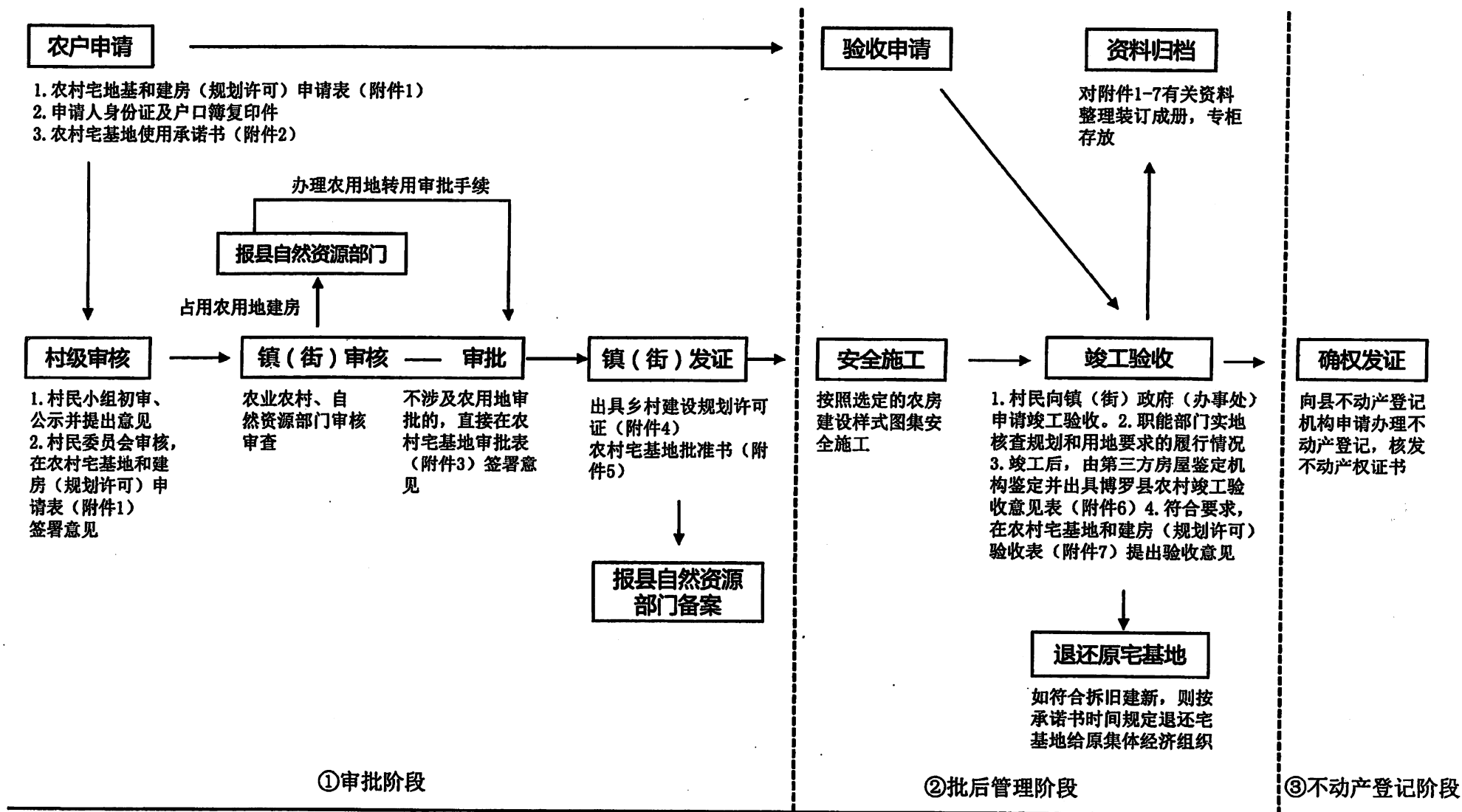
博罗县农村房屋竣工验收意见表

建设单位（户主）		身份证号	
农村宅基地批准书号			
乡村建设规划许可证号			
房屋地址		建筑面积	
开工日期		竣工日期	
建设单位 （户主）意见			
质量鉴定 单位意见			
镇政府（街道办） 村建所意见			
县住建部门 意见			

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	m ²	实用宅基地面积	m ²
批准房基占地面积	m ²	实际房基占地面积	m ²
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	
乡镇政府验收意见	负责人: _____ (盖章) _____ 年 月 日		
备 注			

博罗县农村宅基地和房屋建设审批管理流程图



附件9

博罗县农村宅基地占有情况调查表

填报单位:

填报时间：2020年 月 日

村组名称	宅基地情况			地上房屋状况	占用者家庭情况				
	宅基地序号	宅基地面积	是否占用农田		户主姓名	联系电话	家庭(户籍)人口数	符合分户条件的子女数	符合分户条件的子女姓名
镇 村 小组									

备注: 1. 本表调查对象不包括猪栏、牛栏等生产性用房。2. 宅基地序号是由各村民小组按一个宅基地一个序号自行编排。3. 地上房屋状况分自住、出租、租住一体、空置、危房、无房六种。

附件10

博罗县农村宅基地需求情况调查表

填报单位：

填报时间： 2020年 月 日

村组名称	户主姓名	联系电话	家庭（户籍） 人口数	现在占有宅基地情况	现有宅基地是否同意交回村集体
镇 村 小组					
备注：1、本表调查对象为本小组具有宅基地资格权的无房户、拟移地新建住宅户。 2、宅基地占有情况：无宅基地的填写无，有宅基地的填写现有宅基地面积。					