BFGS-2020-007

博罗县人民政府办公室

博府办〔2020〕23号

博罗县人民政府办公室关于印发《博罗县农村宅基地和村民建房审批管理工作实施方案（暂行）》的通知

各镇人民政府（街道办事处），县直和驻博有关单位：

《博罗县农村宅基地和村民建房审批管理工作实施方案（暂行）》已经十六届县政府80次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真组织实施。执行中如有问题，请径向县农业农村局反映。

博罗县人民政府办公室

2020年9月30日

博罗县农村宅基地和村民建房审批管理工作实施方案（暂行）

为贯彻落实《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《关于印发〈农村住房建设技术政策（试行）的通知〉》《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）等文件精神，推进我县农村宅基地和村民建房审批管理工作，现结合我县实际，制定本实施方案。

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：每处宅基地面积为120平方米以下；建筑层数不超过5层，首层层高不宜高于4.5米，建筑高度不超过16.5米。

（三）简政放权原则。农村村民住宅用地，由各镇政府（含街道办事处、管委会，下称各镇）审核批准。宅基地审批和村民建房管理按“放管服”改革要求，重心下移，由各镇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用地建房联审联办制度，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、鼓励以行政村为单位采用《广东省新农村住宅建筑设计图集》《惠州市美丽乡村特色农房设计方案》等设计通用图集。各镇政府及县相关职能部门，切实加强乡村建筑风貌的管控。

二、明确各级各部门审批管理职责

建立“县主导、镇（街道、管委会）主责、村级主体”的农村宅基地和村民建房管理机制。县农业农村、县自然资源、县住房城乡建设等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、县政府的统一领导下，做好工作衔接，依法履职，主动担当。

县农业农村局：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。

县自然资源局：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；指导违法用地和违反规划的认定与查处工作。

县住房和城乡建设局：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。

各镇政府：承担属地责任，负责整合人力资源、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。

村集体经济组织或村民委员会（以下简称村级组织）：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）村民符合下列条件之一的，可以在本村申请一处宅基地：

1.因成年、结婚等原因确需分户，原有宅基地不能安置的;

2.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;

3.因发生或者防御自然灾害、实施村庄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;

4.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.不符合年龄要求等分户条件的;

2.不符合乡、镇国土空间规划或者村庄规划的;

3.申请宅基地新建住房，但拒绝与农村集体经济组织签订退回原有宅基地协议的;

4.申请的宅基地存在权属争议的;

5.将原有宅基地或者宅基地地上房屋出卖、出租、赠与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;

6.原有宅基地或者宅基地地上房屋被依法征收后，已得到住房安置的;

7.法律法规规章或者上级文件规定的其他情形。

各镇不予批准的，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、宅基地审批程序

（一）农户申请

符合申请条件的农户，以户为单位向具有宅基地所有权的村民小组提出书面申请。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复印件（原件核实）

3.《农村宅基地使用承诺书》（附件2）

（二）村级审核

1.初审。村民小组接到申请后，应当召开村民小组会议，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，公示期不少于5个工作日。

2.审核。公示无异议或者异议不成立的，所在村民小组将村民申请、村民小组会议记录等材料提交村级组织审查。村级组织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。村级组织收到申请后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；审查未通过的，应及时告知申请农户并说明理由。

没有分设村民小组宅基地和村民建房申请等事项由村级组织办理，村民直接向村级组织提出申请，经村民代表会议通过并在本集体经济组织范围内公示后，由村级组织签署意见，报送各镇审批。

（三）镇级审批

各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，不涉及农用地转用

的，20个工作日内由本镇政府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，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）。对材料不齐全的，各镇政府应书面通知相关村民委员会，由申请人限期补正，逾期不补正的，视为撤回申请。

涉及占用农用地的，应当在依法依规办理农用地转用审批手续后，由县自然资源局核发《乡村建设规划许可证》。涉及使用林地的，应当依法依规办理使用林地审核审批手续，其中涉及水利、电力等部门的要及时征求相关部门意见。

各镇要积极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、投诉举报方式全公开，定期公布农村宅基地和村民建房审批情况。

五、严格宅基地建房全程管理

各镇要全面落实“三到场”要求，收到宅基地和建房（规划许可）申请后，应及时组织镇农业农村、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情况。经批准用地建房的农户，应当在开工前向各镇申请划定宅基地用地范围，经各镇组织农业农村、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，各镇要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6）。

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。

各镇要依法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村民建房审批管理流程图（附件 7）

六、工作要求

（一）加大宣传力度。各镇、各相关职能部门要通过制作悬挂宣传横幅、印发宣传册等方式，切实加大宣传力度，让加强农村宅基地和村民建房审批管理工作的政策、意义家喻户晓、深入人心，让农村宅基地和村民建房申请审批的流程、要求等人人皆知，积极引导广大群众共同参与农村宅基地用地监督管理工作。

（二）设置办事窗口和优化工作流程。各镇要切实履行属地责任，在本实施方案发布之日起 1 个月内在本辖区行政办事中心设置联审联办农村宅基地和村民建房审批窗口，并优化审批流程，提高审批效率，为广大群众提供便捷高效的一站式服务。

（三）建立档案管理制度。各镇要建立宅基地用地建房审批管理台账，完善档案管理制度，及时按规定将资料整理归档。以本方案中的附件 1—6 等资料为准，在审批流程结束后，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使用复印件），实行专柜存放，切实做好宅基地申请建房档案资料的保管工作。

（四）加快组织实施。各镇要高度重视农村宅基地和村民建房审批管理工作，切实加强领导，精心组织，周密部署，明确牵

头部门，积极加强与县农业农村局、县自然资源局，县住房城乡建设局等职能部门沟通对接，按照省市要求及时上报相关情况，确保农村宅基地和村民建房审批管理工作顺利实施。

（五）本实施方案自发布之后30日起施行，有效期2年。

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.农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

7.博罗县农村宅基地和村民建房审批管理流程图

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

联系人：县自然资源局 邓文丽，联系电话：6260369，邮箱：bldj626@163.com;

联系人：县住房和城乡建设局 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

<table>
<tr><td rowspan="2">申请户主信息</td><td>姓名</td><td></td><td>性别</td><td></td><td>年龄</td><td>岁</td><td>联系电话</td><td></td></tr>
<tr><td>身份证号</td><td colspan="3"></td><td>户口所在</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="5">家庭成员信息</td><td>姓名</td><td>年龄</td><td>与户主关系</td><td colspan="2">身份证号</td><td colspan="3">户口所在地</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">现宅基地及农房情况</td><td>宅基地面积</td><td>m^2</td><td>建筑面积</td><td>m^2</td><td>权属证书号</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>现宅基地处置情况</td><td colspan="7">1.保留（ m^2）； 2.退给村集体； 3.其他（ ）</td></tr>
<tr><td rowspan="6">拟申请宅基地及建房（规划许可）情况</td><td>宅基地面积</td><td colspan="2">m^2</td><td>房基占地面积</td><td colspan="3">m^2</td></tr>
<tr><td>地址</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">四至</td><td colspan="4">东至： 南至：</td><td colspan="3" rowspan="3">建房类型：1.原址翻建
2.改扩建
3.异址新建</td></tr>
<tr><td colspan="4">西至： 北至：</td></tr>
<tr><td>地类</td><td colspan="4">1.建设用地 2.未利用地
3.农用地（耕地、林地、草地、其它_____）</td></tr>
<tr><td>住房建筑面积</td><td>m^2</td><td>建筑层数</td><td>层</td><td>建筑高度</td><td colspan="2">米</td></tr>
<tr><td colspan="7">是否征求相邻权利人意见： 1.是 2.否</td></tr>
<tr><td>申请理由</td><td colspan="8">申请人： 年 月 日</td></tr>
<tr><td>村民小组意见</td><td colspan="8">负责人： 年 月 日</td></tr>
<tr><td>村集体经济组织或村民委员会意见</td><td colspan="8">（盖章）
负责人： 年 月 日</td></tr>
</table>

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、面积、村规民约制定的农房风貌管控标准动工建设，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

<table>
<tr><td rowspan="2">申请户主信息</td><td>姓名</td><td>性别</td><td>身份证号</td><td>家庭住址</td><td>申请理由</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">拟批准宅基地及建房情况</td><td>宅基地面积</td><td>m^2</td><td>房基占地面积</td><td>m^2</td><td>地址</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">四至</td><td colspan="3">东至:　　南至:</td><td colspan="3" rowspan="2">性质：1.原址翻建
2.改扩建
3.异址新建</td></tr>
<tr><td colspan="3">西至:　　北至:</td></tr>
<tr><td>地类</td><td colspan="3">1.建设用地　　2.未利用地
3.农用地（耕地、林地、草地、其它_____）</td></tr>
<tr><td colspan="2">住房建筑面积</td><td>m^2</td><td>建筑层数</td><td>层</td><td>建筑高度</td><td>m^2</td></tr>
<tr><td>自然资源部门意见</td><td colspan="6">(盖章)
负责人:　　年　月　日</td></tr>
<tr><td>其他部门意见</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td>农业农村部门审查意见</td><td colspan="6">(盖章)
负责人:　　年　月　日</td></tr>
<tr><td>乡镇政府审核批准意见</td><td colspan="6">(盖章)
负责人:　　年　月　日</td></tr>
</table>

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_____

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：

农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

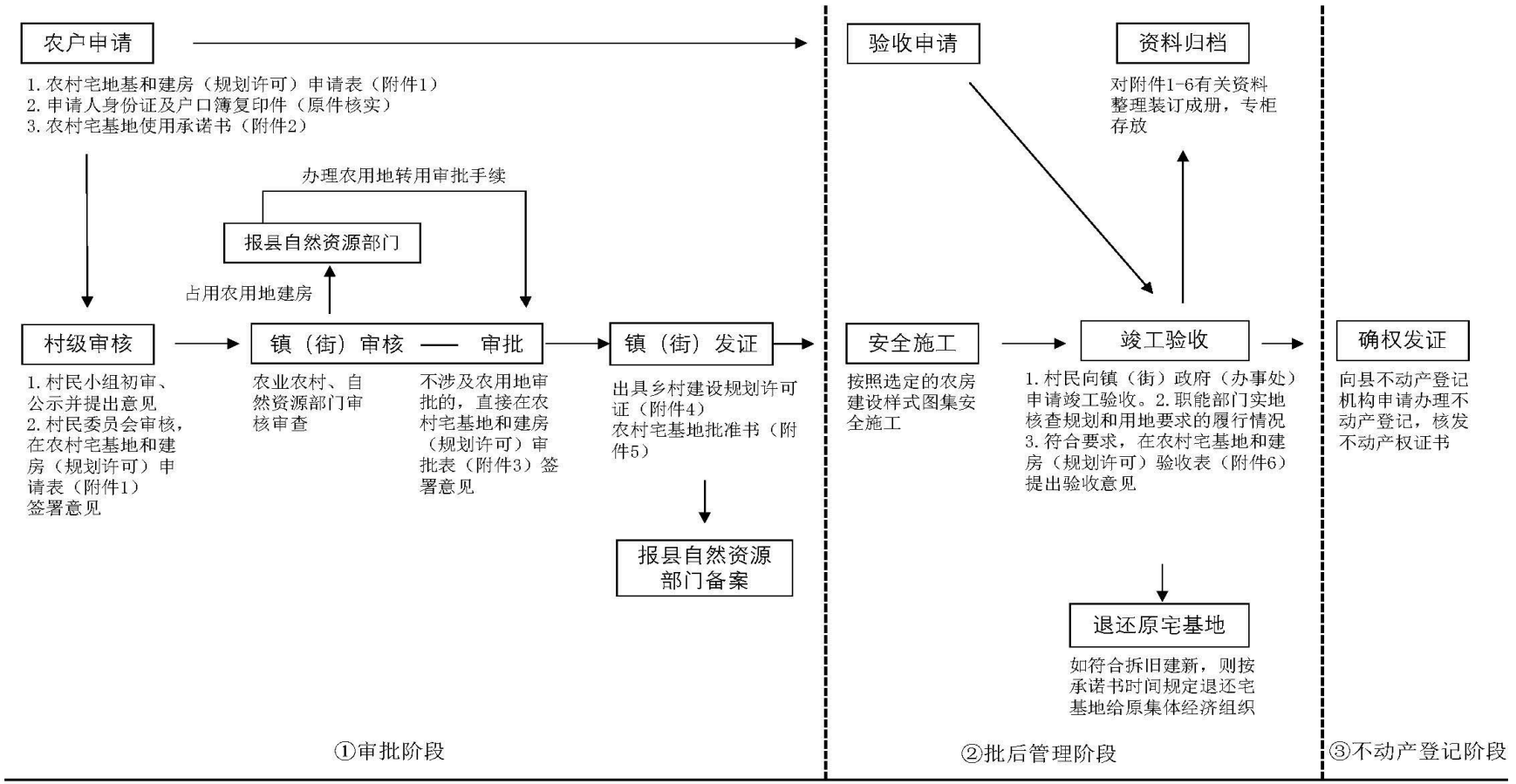
<table>
<tr><td>申请户主</td><td></td><td>身份证号</td><td></td></tr>
<tr><td>乡村建设规划许可证号</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>农村宅基地批准书号</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>开工日期</td><td></td><td>竣工日期</td><td></td></tr>
<tr><td>批准宅基地面积</td><td>m^2</td><td>实用宅基地面积</td><td>m^2</td></tr>
<tr><td>批准房基占地面积</td><td>m^2</td><td>实际房基占地面积</td><td>m^2</td></tr>
<tr><td>批建层数/高度</td><td>层/　　米</td><td>竣工层数/高度</td><td>层/　　米</td></tr>
<tr><td>拆旧退还宅基地情况</td><td colspan="3">1.不属于　2.属于,已落实　3.属于,尚未落实</td></tr>
<tr><td>竣工平面简图（标注长宽及四至）</td><td colspan="3">经办人:</td></tr>
<tr><td>验收单位意见</td><td colspan="2">农业农村部门意见:

（盖章）
经办人:　　年　月　日</td><td>自然资源部门意见:

（盖章）
经办人:　　年　月　日</td></tr>
<tr><td>乡镇政府验收意见</td><td colspan="3">(盖章)
负责人:　　年　月　日</td></tr>
<tr><td>备 注</td><td colspan="3"></td></tr>
</table>

附件7

博罗县农村宅基地和村民建房审批管理流程图



公开方式：主动公开

抄送：县委有关部委办，县人大办，县政协办，县纪委办，县人武部，县法院，县检察院，各人民团体。

博罗县人民政府办公室　　2020年9月30日印发