阳江市江城区农村宅基地审批管理实施方案

宅基地是农村村民用于建造住宅及附属设施的集体建设用地，包括住房、附属用房和庭院等用地。农村宅基地用地建房审批管理事关广大农民居住权益，对推进美丽乡村建设和实施乡村振兴战略意义重大。根据《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》（中农发〔2019〕11号）、《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《关于规范农村宅基地管理相关工作的通知》（阳农农函〔2020〕239号）的精神，依照《土地管理法》有关规定，结合我区实际，制定我区农村宅基地用地建房申请审批管理实施方案如下。

1. 明确各级各部门审批管理职责

建立区主导、镇（街道）主责、村级主体的宅基地管理机制。区政府要加强组织领导，统筹组织协调相关部门、镇政府（街道办）、村级组织依法履行职责。各级农业农村、自然资源部门要主动入位，加强制度建设，完善相关政策，指导和督促基层开展工作；要建立部门协调机制，做好国土空间规划、村庄规划、宅基地用地规模指标、农村地籍调查数据、宅基地确权登记颁证等信息共享互通，推进管理重心下沉，共同做好农村宅基地审批管理工作。

（一）区农业农村部门职责：负责建立健全宅基地分配、使用、流转等管理制度，指导宅基地违法用地查处，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。

（二）区自然资源部门职责：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，满足合理的宅基地需求，依法办理农用地转用审批和规划许可等相关手续。

（三）镇政府(街道办)职责：切实履行属地责任，优化审批流程，提高审批效率，加强事中事后监管，组织做好农村宅基地审批和建房规划许可有关工作，为农民提供便捷高效的服务。要充实力量，健全机构，切实承担起宅基地审批和管理职责。指导村级组织完善宅基地民主管理程序，进一步完善村级宅基地协管员制度。成立宅基地一站式联合审批工作领导小组，成员由镇（街道）农办、镇（街道）自然资源部门、镇（街道）建设办、镇（街道）交通所、镇（街道）供电所和镇（街道）水务等部门组成，下设办公室，具体负责宅基地审批工作。建立宅基地用地建房审批管理台账，有关资料归档留存，并于每月3日前将上月审批情况报县级农业农村、自然资源等部门备案。加快信息化建设，研发农村宅基地用地和建房规划许可审批管理信息系统，让信息多走路、群众少跑腿，逐步实现数字化管理。配合自然资源部门在国土空间规划中统筹安排宅基地用地规模和布局，满足合理的宅基地需求基础上，做好辖区内村庄及宅基地详细规划工作。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。

（四）村委会（联合社）和村民小组（经济合作社）职责：村（组）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。组织制定村庄规划和宅基地使用规划。配合镇（街道）开展农村用地建房动态巡查和日常巡查工作，发现宅基地使用和建房规划的各类违法违规行为及时上报。

二、宅基地审批管理有关规定

（一）宅基地分配原则。农村宅基地分配使用严格贯彻“一户一宅”的法律规定，农村村民一户只能拥有一处宅基地，根据《广东省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》规定，结合本区实际，确定我区每户建筑占地面积为：双捷镇、埠场镇为120平方米以下（含120平方米），全区其余地区为80平方米以下（含80平方米）。农村宅基地每户建筑占地面积具体标准由各镇村按上述标准合理确定。农村宅基地地上层数需按照已审批的村庄规划成果规定的限定层数执行，原则上不超过5层，且楼高不超过17米。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。人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地区，在充分尊重农民意愿的基础上，可以采取措施，按照我省宅基地面积标准保障农村村民户有所居。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，农村村民育有一个子女的，原则上不能分户，育有两个以上子女的，子女达到法定婚龄后，可依照有关规定向公安机关申请分户，申请分配宅基地。

（二）规范村级审核。符合宅基地申请条件的农户，以户为单位向具有宅基地所有权的经济合作社提出宅基地和建房（规划许可）书面申请。所在经济合作社收到申请后，提交经济合作社成员（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社范围内公示，公示期不少于5个工作日。公示无异议或异议不成立的，所在经济合作社将农户申请、农村集体经济组织成员（代表）会议记录等材料交村经济联合社或村民委员会（以下简称村级组织）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。审查通过的，由村级组织签署意见，报送镇政府（街道办）。如果没有经济合作社的，则由村民向村民小组提出申请，依照上述程序办理。没有分设村民小组或宅基地和建房申请等事项已由村级组织办理的，农户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，报送镇政府（街道办）。

（三）规范镇（街）审批。镇政府（街道办）要依托镇（街道）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。审批过程中，镇（街）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；镇（街道）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，应先由区级自然资源部门依法办理农用地转建设用地审批手续和使用林用地审核审批手续，由镇政府（街道办）根据各部门联审结果，对农村宅基地申请进行审批，出具《农村宅基地审批书》和《乡村建设规划许可证》。涉及建设办、水利、电力等部门的要及时征求意见。不涉及农用地转用的，由镇政府（街道办）根据各部门联审结果，对农村宅基地申请进行审批，出具《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》。各地要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。各镇政府可根据上述原则要求，探索建立适合本镇工作实际的审批管理制度。审批结果应在10个工作日内公布。

（四）严格用地建房全程管理。镇政府（街道办）应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，落实村庄规划、申请条件、审批程序、审批结果、投诉举报方式公开。全面落实 “三到场”要求，镇政府（街道办）应及时组织农业农村、自然资源等有关部门进行实地审查，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，出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。通过验收的农户可以向市区不动产登记部门申请办理不动产登记。各镇政府（街道办）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。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。

三、**依法规范审批管理流程**

依照《土地管理法》有关规定，农村宅基地由镇政府（街道办）审核批准，其中涉及占用农用地的和使用林地的，由区自然资源部门依法办理农用地转用审批手续和使用林地审核审批手续。审批管理具体流程如下：

（一）**村民递交申请。**村民以户为单位向所在经济合作社（组）提出宅基地和建房（规划许可）书面申请。

1. 申请使用村集体建设用地、空闲地建房的，递交以下材料：

（1）农村宅基地和建房（规划许可）申请表。

（2）申请人户口簿和户主身份证复印件各一份；属委托办理的，同时附带授权委托书原件和受委托人身份证复印件各一份。

（3）申请办理农村宅基地和建房用地红线图。

（4）退出旧宅基地承诺书（有宅基地而另行选址）。

2. 申请使用村集体农用地建房的，由镇街指导并取得建设用地批文后申请办理。

**（二）组村逐级审查**

1. 村经济合作社（组）收到村民申请材料后，经本社成员（代表）会议讨论同意后，将申请理由、用地类别、位置、面积，以及建房层高、面积等情况在本社范围内公示，公示期不少于5个工作日。对公示无异议或异议不成立的，签署“同意使用该地块建设房屋，基底面积多少、楼高多少、建筑面积多少”等意见，并将村民申请材料、经济合作社成员（代表）会议记录、公示证明材料等报村经济联合社或村民委员会（简称村级组织）审查。

2. 村级组织重点审查经济合作社报送的材料是否真实有效、建房用地是否符合村庄规划，权属是否清晰无争议等。审查通过的，由村级组织签署“同意经济合作社意见”，并汇总（每月一次）报送给镇政府（街道办）审查审批。

**（三）镇级审查审批。**镇政府（街道办）在行政服务中心设立专门窗口接收受理农村宅基地申请材料。镇（街道）农业农村部门牵头，联合相关职能部门进行审查。

1. 自然资源部门负责审查农村宅基地是否符合国土空间规划、村庄规划、林地保护利用规划、用途管制要求，其中涉及占用农用地的和使用林地的，应办理农用地转用和使用林地审批手续。

2. 征求部门意见。涉及建设办、水利、交通、电力等部门的，由相关部门参与审查，提出同意或不同意（含理由）意见。

3. 农业农村部门负责审查申请人是否符合申请条件、建房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，提出并综合各有关部门意见后提出审批建议。

4. 镇政府（街道办）根据各部门联审结果，作出同意或不同意审批意见，审批同意的，出具《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》。

5. 公布审批结果。镇政府（街道办）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。镇政府（街道办）定期在行政服务中心中心公布农村宅基地审批情况，接受群众监督。

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.农村宅基地审批流程图

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 **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   1. 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 组村或集体经济组 织意见 | 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 | 宅基地面枳 | | | 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 廿 建筑层数 层 建筑高度 **m；** | | | | m² | | | 建筑层数 | 层 | | 建筑高度 | | m² |
| 镇（街道）自然资源部门意见 | | （盖章）  负责人： 年 月 日 | | | | | | | | | | | |
| 镇（街道）其他部门意见 | |  | | | | | | | | | | | |
| 镇（街道）农业农村部门审查意见 | | （盖章）  负责人： 年 月 日 | | | | | | | | | | | |
| 镇（街道）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。 |



中华人民共和国

乡村建设规划许可证

附件4

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。

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。

发证机关

日 期

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査验本证，建设单位（个人）有责任提交査验。

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。

填发机关（章）：

年 月 日

农宅字 号

农宅字 号

农 村 宅 基 地 批 准 书

**农村宅基地批准书（存根）**

附件5

|  |  |
| --- | --- |
| 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。**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 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： 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，井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

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 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 | 镇（街道）农业农村部门意见：  （盖章）  经办人： 年 月 日 | | | | 镇（街道）自然资源部门意见：  （盖章）  经办人： 年 月 日 | |
| 镇（街道）验收意见 | （盖章）  负责人： 年 月 日 | | | | | |
| 备 注 |  | | | | | |

附件7

农村宅基地审批流程图

村委会监管留相片

1. 设计图纸
2. 施工合同
3. 质量监理合同
4. 乡村建设规划许可证
5. 农村宅基地批准书
6. 镇街农办、国土、规划到场
7. 公示挂牌施工
8. 留相片
9. 乡村建设规划许可证
10. 农村宅基地批准书
11. 收回注销原有宅基地使用证

批前公告《审批表》

镇（街）审核

镇（街）统一发证

镇（街）审批

开工放线申请

报区农业农村局、自然资源局备案

国土部门农（林）地转用审批

施工放线

施工巡查

开工申请

1. 联合（农办、国土、规划）只能部门现场踏勤
2. 征求其他部门（交通、水务、建设办等）意见

③不动产登记阶段

②批后监督阶段

①审批阶段

领房产证

退还原宅基地

按承诺书时间规定返退宅基地给集体

1. 验收意见表
2. 竣工图

竣工验收

验收申请

占农（林）用地

登记确权

对村民申请材料审查真实有效、符合村规，“一户一宅”和权属情况出具意见

村级审查

1、户口簿、身份证复印件

2、新建房屋四至位置简图

3、原房屋土地使用证明

4、建房申请书、承诺书

5、小组会议记录

6、小组内公示（5个工作日）

村民建房申请

**文件编号：**江府规〔2021〕1号