和平县农村宅基地审批管理工作指引（试行）

为规范农村宅基地审批管理工作，根据《河源市农村村民住房建设管理办法》（河源市人民政府令第18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）等文件规定，现结合我县实际，就全县农村宅基地审批管理工作作出以下指引。

一、部门职责

镇人民政府承担属地责任，要充实力量、健全机构，切实承担起宅基地审批和管理职责，依法依规履行职责。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、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》；在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、水利、电力等部门的要及时征求相关单位意见。

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、基本原则

（一）符合规划原则。严格落实土地用途管理，农村村民建房宅基地应当符合乡镇国土空间规划、村庄规划，合理安排村民宅基地用地，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。涉及使用林地的要依法办理使用林地审核审批手续。不符合规划要求的，不得批准建房。有条件的村、组鼓励村民集中建房或建农民公寓，提高土地利用率。

（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，宅基地面积不得超过规定的农村宅基地面积标准。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）简政放权原则。各镇人民政府要依托公共服务中心平台，建立一个窗口受理、相关部门内部联动集中办公的农村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。

三、宅基地申请条件

（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、扩建或者异地新建的；

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）有下列情形之一的，宅基地申请不予批准：

1.已申请批准过宅基地或现有宅基地面积已达到规定标准再申请宅基地的；

2.将宅基地、原有住房出租、出卖、赠与他人或其以其它形式转让的；

3.不具备分户条件而以分户为由申请宅基地的；

4.削坡建房未通过风险评估的；

5.不符合法律、法规规定的其它情形。

四、宅基地申请标准

农村宅基地面积和建房按如下标准执行：我县的农村村民申请宅基地建住房按山区标准执行，每户不得超过150平方米，建筑总面积不超过350平方米，建筑层数不超过三层半。

五、宅基地审批程序

农村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.填写《和平县农村宅基地申请表》（附件1）；

2.申请人的身份证及户口簿复印件；

3.签署《农村宅基地使用承诺书》（附件2）；

4.其它申请要件。

（二）村级审核。

1.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、拟建房层数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《和平县农村宅基地申请表》签署意见，连同会议记录等材料交村级集体经济组织或村委会审查。

2.村委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。村委会收到申请后10个工作日内作出审查意见，审查通过的，在《和平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、自然资源等有关部门进行审核审查，按照下列程序分别做出处理：

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《和平县农村宅基地审批表》（附件3）签署审批意见。

2.申请集体建房的，由镇人民政府提出审核意见，由县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建房需新增建设用地的，由镇汇总后上报县自然资源部门依法办理农用地转用审批手续后，履行宅基地审批程序，村民方可建房。

4.涉及削坡建房的，镇人民政府要先进行风险评估，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《和平县农村宅基地批准书》（附件4）并核发《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。材料不齐全的，书面通知村委会，由村委会通知申请人限期补正，逾期不补正的，视为放弃申请。

（四）施工放样。申请人取得《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《和平县农村宅基地建房放样申请书》（附件6）。镇政府收到申请起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。

（五）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相应技能的农村建筑工匠施工。施工单位（或建筑工匠）必须按照相关规范进行施工，确保工程质量和施工安全。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。镇政府收到申请起5个工作日内，安排工作人员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的，依法完成验收手续，在《和平县农村宅基地建房竣工验收表》（附件7）提出验收意见，并报县自然资源、农业农村部门备案。

（七）确权发证。村民建房竣工验收合格后，可依法向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。

六、落实工作要求

（一）严格用地建房管理。各镇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”制度及建筑放样到场、施工过程到场、竣工验收到场“三到场”要求。要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。

（二）建立档案管理制度。要建立农村宅基地用地建房审批管理台账，及时将资料整理归档。对附件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（其中涉及上交县备案的可以复印件），有关资料归档留存，切实管好宅基地申请建房档案资料。于每月10日前将上月审批情况报县级农业农村、自然资源部门备案。有条件的地方可以建立电子档案，实现宅基地信息化管理。

本工作指引自发布之日起实施，有效期3年。

附件：1.和平县农村宅基地申请表

2.农村宅基地使用承诺书

3.和平县宅基地审批表

4.和平县农村宅基地批准书

5.乡村建设规划许可证

6.和平县农村宅基地建房放样申请书

7.和平县农村宅基地建房竣工验收表

8.和平县农村宅基地审批流程图

附件1：

**和平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 |  m2 | 权属证书号 |  |
| 建筑面积  | m2 |
| 现有住宅（二） | 宅基地面积 |  m2 | 权属证书号 |  |
| 建筑面积 | m2 |
| 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/m2 |  | 总建筑面积/m2 |  | 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（） |
| 申请理由 | 申请人： 年 月 日 |
| 村经济合作社或村民小组意见 | 负责人： 年 月 日 |
| 村委会意见 | （盖章）负责人： 年 月 日 |

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，将集体建房用地使用证明、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 乡镇 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.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和法律责任。

承诺人（手印）：

年 月 日

附件3：

**和平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/m2 |  | 总建筑面积/m2 |  | 建筑层数/层 |  | 建筑高度/米 |  |

 |
| 土地坐落 |  |
| 乡镇自然资源部门意见  |  (盖章)经办人： 负责人: 年 月 日 |
| 乡镇农业农村部门意见 |   (盖章) 经办人： 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 |  |
| 比例尺1： 调查绘图人： 年 月 日 |
| 备注 |  |

附件4：

**和平县农村宅基地批准书** 河源市农村宅基地批准书（存根）

农宅字 号 农宅字 号

|  |  |
| --- | --- |
| 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。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 |

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。
 |

附件5：

|  |
| --- |
| 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。** |

附件6：

**和平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，和平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，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：

**和平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 | m2  | 实用宅基地面积 | m2  |
| 批准总建筑面积 | m2 | 实际总建筑面积 | 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 | 乡镇农业农村部门意见: （盖章）经办人: 年 月 日 | 乡镇自然资源部门意见: （盖章）经办人: 年 月 日 |
| 乡镇政府验收意见 |   (盖章) 负责人: 年 月 日 |
| 备 注 |  |

