

海丰县人民政府文件

海府〔2021〕28号

关于印发《海丰县农村宅基地和建房审批管理 实施细则》的通知

各镇人民政府（场、经济开发区），县直有关单位：

经县政府十五届第108次常务会议同意，现将《海丰县农村宅基地和建房审批管理实施细则》印发给你们，请认真贯彻执行。



海丰县农村宅基地和建房审批管理实施细则

第一章 总则

第一条 为加强农村宅基地用地建房审批管理，规范农村宅基地申请、审批程序，保护耕地资源，促进节约集约用地，维护村民的合法权益，改善农村居住环境，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》等法律法规和《海丰县农村宅基地管理办法（试行）》，结合我县农村实际，制定本细则。

第二条 本细则适用于本县行政区域内农村宅基地申请、审批和执法管理及农户建房（农村村民利用宅基地新建、改建、扩建和翻建住宅）等活动。

第三条 农村宅基地建房应当符合国土空间规划、村庄规划、公路规划、历史文化名镇名村保护规划以及传统村落保护规划等，严格遵循“先规划、后审批”原则。不符合规划或者未编制规划的，不得审批农村宅基地和建房。县镇两级应当做好本辖区内规划编制工作，为农村宅基地和农村村民建房申请审批提供依据。

第四条 农村村民利用集体土地建房的，必须严格执行“一户一宅、拆旧建新”的原则，宅基地面积不得超过规定标准。使用农用地的，依法办理农用地转用审批手续。

第二章 审批职责分工

第五条 农村宅基地和村民建房审批手续由镇（场）审批，但涉及使用农用地的，应先由镇（场）提出用地计划，上报县人民政府同意后，由县级自然资源部门上报完成农用地转用手续后才能办理农村宅基地和建房审批。

第六条 镇（场）应建立“一个窗口对外受理、多部门内部联动运行”的农村宅基地用地建房联审联办制度，建立镇（场）联席会议制度，由镇人民政府（场）主要负责同志作为会议召集人。镇（场）组织所属农业农村、自然资源、住房城乡建设等部门成立农村宅基地和建房联合审批小组（下称“联审小组”），实行统一收理、集中分办、并联审查、并联审批、跟踪督办、统一监管。镇（场）联审小组应当订立制度，规范运作。镇（场）规划建设办承担联审小组的日常事务。

镇（场）服务窗口受理本行政区域内农村宅基地和建房申请后，即日转交镇（场）规划建设办，由规划建设办牵头联审小组各成员单位开展审查审批。

第七条 镇（场）联审小组各成员单位依职责开展审查工作。

镇（场）农业农村部门负责审查：（1）是否符合“一户一宅”的规定，是否依法召开成员（代表）会议，会议纪要、公示材料、村委会的意见等是否齐全；（2）是否属本集体经济组织成员；（3）申请面积、界址、用途是否符合规定；是否已征求相邻权利人意见；（4）建筑基底面积及建筑面积是否超过本规定标准；（5）

是否违法使用宅基地及是否已查处结案；（6）其他法律、法规、规章中要求的审查内容。

镇（场）自然资源部门负责审查：（1）是否符合镇（场）村庄规划、土地利用总体规划、国土空间规划；（2）是否位于地质灾害危险区域；（3）是否已完善用地手续、是否有违法建设行为及是否已查处结案；（4）其他法律、法规、规章中要求的审查内容。

镇（场）住房和城乡建设部门负责审查：（1）是否直接选用或参照省市县设计通用图集；自行委托建筑设计单位或设计师进行设计的，设计单位是否有效资质，工程设计师是否有执业资格，农村建筑工匠是否有培训合格证书；（2）建筑层数、建筑间距、建筑外立面、建筑高度以及房屋使用功能等是否符合规划设计要求；（3）其他法律、法规、规章中要求的审查内容。

涉及林业、水利、交通、生态环境、电力等部门需要审查的内容，由联审小组会同相关部门办理。

第八条 镇（场）应当实行公开办事制度，将农房的申请条件、申报审批程序、审批工作时限等相关规定和审批情况进行公开。农村集体经济组织、村民委员会应将农房申请和审批情况在村务公开栏上进行公示。

第九条 农村村民申请建房，有关部门不得收取法律法规规定之外的其它费用；依法应当收取的费用，必须严格按照规定的收费项目和标准收取。

第三章 审批程序

第十条 农户提出申请。符合农村宅基地申请条件的农户，以户为单位向本集体经济组织提出建房申请，并提交以下材料：

- 1.《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》一式三份；
- 2.户口簿及家庭成年成员的身份证影印件；
- 3.符合“一户一宅”的保证书即农村宅基地使用承诺书；
- 4.拟建房屋毗连证明。拟建房屋与相邻建筑毗连或者涉及到公用、共用、借墙等关系的，应当取得各所有权人一致同意，并在《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》上签字确认。

第十一条 村组审核。本集体经济组织（组级集体经济组织或不设组级集体经济组织的村的村级集体经济组织）收到申请后，应重点审查以下内容：申请资料是否真实有效，申请人是否符合资格条件，是否符合“一户一宅”原则，相关权利人是否有异议等。

审查通过后，集体经济组织应当召开成员（代表）会议讨论，对符合申请条件的，应将申请人的申请理由、拟用地位置（标注四至坐标的用地范围图）和用地面积、拟建房层高和建筑面积等信息形成公示表，在本集体经济组织范围内人流密集的显要位置（如村宣传栏、村口、祠堂外墙等）及拟建房用地现场公示，公示期不少于5个工作日。

公示无异议或异议不成立的，本集体经济组织应在5个工作日内将《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》、连同农村集体经济组织成员（代表）会议记录、公示等材料交村民委员会审查。审查通过的，由村民委员会签署意见，报送镇（场）。

审查未通过的,应在 10 个工作日内告知申请农户并说明理由。

第十二条 镇（场）联审。 镇人民政府（场）服务窗口受理后,由联审小组按照本细则第七条规定开展审核审查和现场踏勘,并在 5 个工作日内在《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》上签署审查意见。经核查符合条件的,镇人民政府（场）根据联审结果出具审批意见,核发《农村宅基地批准书》,原则上一并发放《乡村建设规划许可证》,并将审批结果在申请人所在集体经济组织范围内进行公布。从镇人民政府（场）同意受理用地建房申请到出具审核意见,原则上不超过 20 个工作日;需要办理农用地转用审批手续的,县级自然资源部门按有关规定确定办理时限（时间另计）。

对经核查不符合条件的,一次性告知存在问题。因申请人自身原因造成材料不齐全的,书面通知申请人或所在村村委会,由申请人限期补正,逾期不补齐的,视为撤回申请。

镇（场）建立宅基地用地建房审批管理台账,有关资料归档留存,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。

第十三条 施工申请

（一）报建准备。 申请人应选择具有相应资质的建筑施工企业或者经培训合格的农村建筑工匠施工,与其签订建房协议,并约定质量和安全责任。村民建设 3 层以上或者 10 米以上住房的(不得超过《海丰县农村宅基地管理办法（试行）》第三章“用地标准和申请条件”中的第十四条规定的住宅建设标准),应当使用

具备资质的建筑设计单位、工程师设计的施工图，或者使用农村住房通用设计图集；建设3层以下（含3层）且10米以下住房的，鼓励使用具备资质的建筑设计单位、工程师设计的施工图或者农村住房通用设计图集。

（二）提交资料。 申请人向镇（场）服务窗口提交完整的施工图纸、施工合同、工伤保险、建筑工程安全生产责任险等材料办理施工报建手续。镇（场）服务窗口收到申请后应出具受理回执，注明办结时限。

（三）审查办理。 镇（场）服务窗口及时转联审小组进行审查，并在5个工作日内完成审查，审查通过的予以报建，镇人民政府（场）在受理申请之日起10个工作日内，派员进行验线，实地丈量批放宅基地，确定建房位置。同时核发施工现场公示牌，标明农房工程基本情况，交申请人在施工现场悬挂；不符合条件的，一次性告知所有缺失资料 and 存在问题。

（四）临时水电报装。 申请人凭《农村宅基地批准书》《乡村建设规划许可证》向供水、供电部门申请报装临时水电设施，在取得施工现场公示牌后方可通水通电。

第十四条竣工验收。 村民建房完工后，应当及时向镇（场）服务窗口申请竣工验收。镇人民政府（场）自收到申请之日起20个工作日内，镇（场）联审小组各有关部门进行实地核查规划、用地和工程质量情况（包括：所建住宅是否按审批的用地位置、用地面积、四至情况、建筑面积、层数、外观、间距等内容进行建设，质量是否符合相关规定要求），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《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》提出验收意见。建设情况超出审批内容的，责令限期整改；逾期不整改的，由镇人民政府（场）综合执法队依法处置。

申请人可凭《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》向供水、供电部门申请安装正式水电设施。

第十五条 确权发证。农房竣工验收合格后，建房村民可凭《农村宅基地批准书》《乡村建设规划许可证》《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》作为权属来源证明材料，依法向所在地不动产登记部门申请办理不动产登记手续，符合登记条件的，由所在地不动产登记部门核发不动产权证。涉及“建新拆旧”的，原土地、房屋权属凭证应收回注销。

第四章 附则

第十六条 施行日期。本细则自发布之日起实施，未述到事项或相关条款与有关法律法规及上级规定相抵触的，按有关法律法规和上级相关规定执行。

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.海丰县农村宅基地建房审批流程图

公开方式：主动公开

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)						
	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 签字:								
申请理由	申请人: 年 月 日							
集体经济组织意见	负责人: 年 月 日							
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（场）---村---合作社（联合社）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

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。

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
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	

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

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:		
镇(场)部门验收意见	自然资源部门 (盖章) 负责人: 年 月 日	农业农村部门 (盖章) 负责人: 年 月 日	
	规建部门 (盖章) 负责人: 年 月 日	其它部门 (盖章) 负责人: 年 月 日	
镇人民政府(场)验收意见	(盖章) 负责人: 年 月 日		
备注			

