

潮州市潮安区农业农村局 潮州市潮安区自然资源局

文件

安农〔2020〕79号

签发人：邢杰平

关于印发《潮安区关于规范农村宅基地审批管理的意见》的通知

各镇人民政府、万峰林场、区各有关单位：

根据市农业农村局、自然资源局《关于加快建立健全农村宅基地审批管理机制的通知》（潮农〔2020〕63号）及《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）精神，结合我区实际制订了《潮安区关于规范农村宅基地审批管理的意见》，经区政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行，执行过程中遇到的问题，请迳向区

农业农村局反映。

附件：《潮安区关于规范农村宅基地审批管理的意见》



公开方式：主动公开

抄送：区委办、区政府办

2020年8月10日印发

潮安区关于规范农村宅基地审批管理的意见

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。根据市农业农村局、自然资源局《关于加快建立健全农村宅基地审批管理机制的通知》（潮农〔2020〕63号）及《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），现结合我区实际，就规范我区农村宅基地用地建房申请审批有关事项通知如下。

一、明确各级各部门审批管理职责

建立区主导、镇（场）主责、村级主体的宅基地管理机制。区农业农村、自然资源等部门要主动入位，加强制度建设，完善相关政策，指导和督促基层开展工作。镇（场）政府要加强组织领导，统筹组织协调镇属相关部门、村级组织依法履行职责，承担属地责任，要充实镇级力量，健全机构，切实承担起宅基地审批和管理职责。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。

农业农村部门负责建立健全宅基地分配、使用、流转等管理制度，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，依法办理宅基地及其地上房屋的不动产确权登记。区、镇（场）农业农村、自然资源部门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。

二、依法规范审批管理流程

依照《土地管理法》有关规定，农村村民住宅用地由镇（场）人民政府审核批准，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。各镇人民政府、万峰林场要切实履行属地责任，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。

（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，面积继续沿用省规定的面积标准（古巷、浮洋、龙湖、

凤塘、东风、彩塘、庵埠、金石、沙溪、江东等平原镇地区每户不超 80 平方，登塘、文祠、归湖、赤凤、凤凰、万峰等山区镇（场）每户不超 150 平方），对于一户村民虽有两处或两处以上宅基地，但面积总和未超过规定宅基地面积标准的，可以认定为“一宅”。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，消除公安分户前置障碍，符合以下情形之一的可认定为“一户”：1. 夫妻与未达到法定婚龄子女同住的为一户；2. 有兄弟姐妹的，其中一人应与其父母为一户，其余兄弟姐妹已领取结婚证书或已到法定结婚年龄的可申请分户；3. 是独生子女的，结婚后可以继续与父母为一户，也可单独立户；4. 离异后无房一方再婚且配偶无房的可为一户。鉴于我区人均土地少，对部分镇村难以保障一户拥有一处宅基地的村，在充分尊重农民意愿的基础上，可以采取的措施，按照我省宅基地面积标准保障农村村民户有所居。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。

（二）规范村级审核。

1、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农村集体经济组织提出宅基地和建房（规划许可）书面申请。

2、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、拟建房层高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。

3、公示无异议或异议不成立的，所在农村集体经济组织将农户申请、农村集体经济组织成员（代表）会议记录等材料交村集体经济组织或村民委员会（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（场）政府。

如果没有组级集体经济组织的，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（场）政府。

（三）规范乡镇审批。镇（场）政府要依托政务服务等平台，由农业办公室、自然资源管理所、村镇规划办公室等组建农村宅基地管理服务中心，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。应当自受理申请之日起 20 个工作日内进行审核。

1、**实地审查。**受理申请后，镇（场）农村宅基地管理服务中心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。

2、**相关部门联审联办。**

(1)镇农业办公室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。

(2)镇自然资源管理所、村镇规划办公室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》。

(3)涉及林业、水利、电力等部门的审查意见。

(4)符合条件的，由镇（场）政府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》。各镇（场）要公布办理流程 and 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。可根据上述原则要求，探索建立适合当地工作实际的审批管理制度。审批结果应及时公布。镇（场）政府要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区农业农村局、区自然资源局等部门备案。

（四）严格用地建房全程管理。

镇（场）政府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（场）政府应及时组织农业办公室、自然资源管理所、村镇规划办公室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。

1、开工检查。经批准用地建房的村民，应当在开工前向镇（场）农村宅基地管理服务中心申请划定宅基地用地范围，镇（场）农村宅基地管理服务中心组成人员到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置。

2、竣工验收。村民建房完工后，镇（场）农村宅基地管理服务中心进行验收，实地检查村民是否按照批准面积、四至等要求使用宅基地，是否按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》。

3、确权登记。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。

各地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、工作要求

（一）优化细化工作流程。区编制了审批工作程序和办事指南，各镇（场）可对现行宅基地审批和建房规划许可办事指南、申请表单、申报材料清单等进行梳理，结合本地实际，进一步简化和规范申报材料，建立健全本地宅基地审批管理制度。

（二）严肃工作纪律。坚决杜绝推诿扯皮和不作为、乱作为的现象，防止出现工作“断层”“断档”。对工作不力、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，要依法严肃追责。

本通知自发布之日起实施。

附件：1、农村宅基地审批管理的有关流程

2、农村宅基地审批管理的相关表格和文书式样

附件：1、农村宅基地审批管理的有关流程



村级审核一（宅基地所有权在组级集体经济组织）



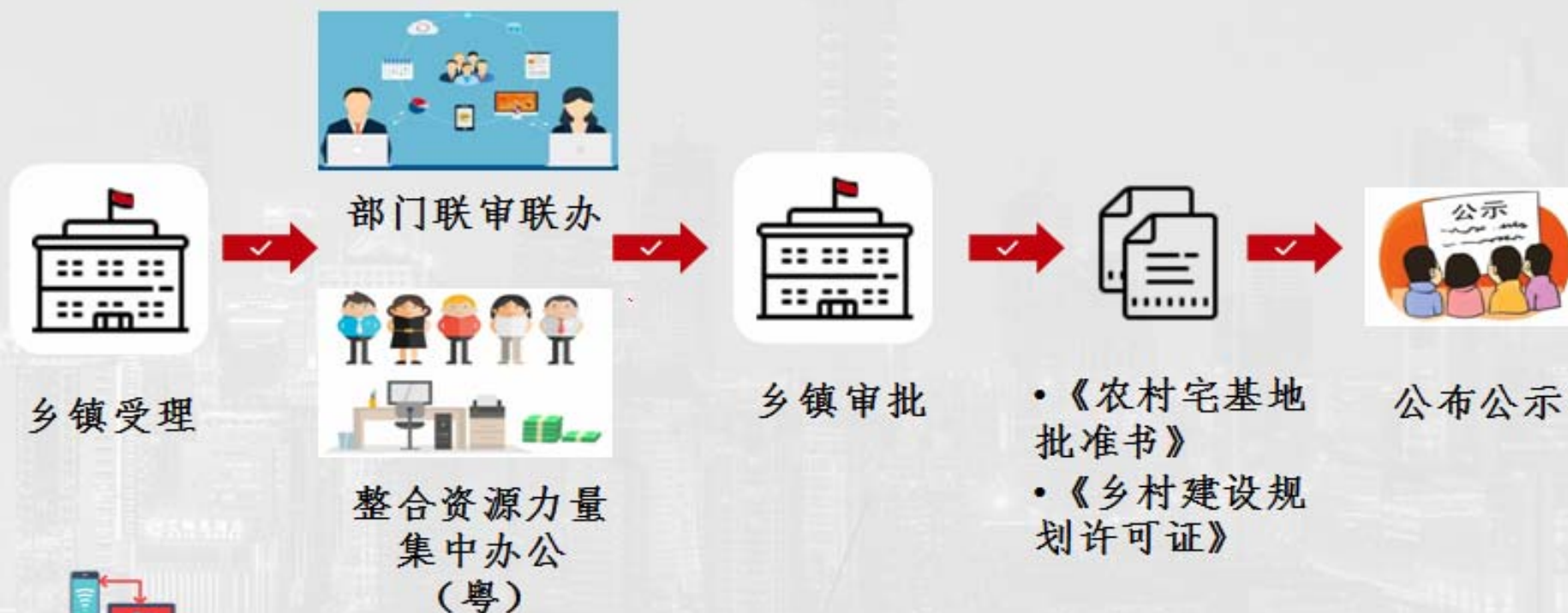
村级审核二（宅基地所有权在村级集体经济组织

）

如果没有组级集体经济组织的，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，报送乡镇政府。



乡镇审批



鼓励各地加快信息化建设，研发农村宅基地用地和建房规划许可审批管理信息系统，逐步实现数字化管理。

乡镇审核内容

农业农村部门

- ✓ 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；
- ✓ 综合各有关部门意见提出审批建议。

自然资源部门

- ✓ 用地建房是否符合国土空间规划；
- ✓ 是否符合林地保护利用规划；
- ✓ 是否满足用途管制要求；
- ✓ 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》。

林业、水利、电力等按部门职责审核相关内容。

审批后管理

申请审核到场



- 审批前

丈量批放到场



- 丈量批放
- 确定建房位置

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》

不动产登记



- 核发“房地一体”农村不动产权证

动态巡查



- 发现和处置宅基地使用和建房规划的各类违法违规行
- 探索设立村级宅基地协管员

实行审批管理“五公开”制度



公开村庄规划



公开申请条件



公开审批程序



公开审批结果



公开举报投诉
方式

乡镇审批工作内部管理

审批前

- ✓ 明确材料审查、现场勘查等各环节的岗位职责和办理期限；
- ✓ 在乡镇审批原则基础上，探索建立适合当地工作实际的审批管理制度。

审批后

- ✓ 建立审批管理台账，有关资料归档留存，审批材料报备，于每月3日前将上月审批情况报县级农业农村和自然资源等部门备案。

附件：2、农村宅基地审批管理的相关表格和文书式样

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								
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 之(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：2 之(3)

农村宅基地和建房（规划许可）审批表

申请户	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	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	m²	建筑层数	层	建筑高度	m²

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						
----------------	-------------------	--	--	--	--	--	--

附件：2 之(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：2 之(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：2 之(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:		
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	(盖章) 负责人: 年 月 日		
备 注			