

河源市源城区农业农村局 河源市自然资源局源城分局 文件

源农农〔2020〕72号

河源市源城区农业农村局 河源市自然资源局源城分局 关于印发河源市源城区农村宅基地审批管理 实施细则(试行)的通知

各镇人民政府、街道办事处，区直有关单位：

《河源市源城区农村宅基地审批管理实施细则(试行)》已经区人民政府同意，现印发给你们，请结合实际认真组织实施。

河源市源城区农业农村局

河源市自然资源局源城分局

2020年8月5日

公开方式：主动公开

抄送：市农业农村局、市自然资源局，区政府办公室。

河源市源城区农业农村局办公室

2020年8月5日印发

(共印12份)

河源市源城区农村宅基地审批管理实施细则（试行）

为贯彻执行新修订的《土地管理法》有关规定，根据《农业农村部自然资源部关于规范农村宅基地审批与管理的通知》（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）、《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）等政策法规要求，现结合实际，就全区农村宅基地审批管理工作制定以下实施细则。

一、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。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。农村村民住宅用地，由镇人民政府、街道办事处审核批准。宅基地审批管理应按深化“放管服”改革要求，重心下移，由镇人民政府、街道办事处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建房联审联办制度，一站式为群众提供便捷高效服务。

二、宅基地申请资格条件及用地标准

(一) 申请资格。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、扩建或者易地新建的；

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) 用地标准。宅基地面积不得超过《河源市农村村民住房建设管理办法》规定的上限标准，源城区执行城市郊区标准，为每户不得超过 80 平方米。

村民住房建设的建筑面积、层数等基本管控要求：建筑总面积不得超过 320 平方米，建筑层数不得超过三层半，总楼高不宜超过 13.5 米。

现有宅基地面积在规定标准之内，且符合规划要求的村民建房，

并且可以在原址新建、扩建或者重建的不得易地新建。

农村村民经批准易地建房的，应当在房屋竣工后6个月内拆除原宅基地上的建筑物、构筑物和其他附着物；参加集体建房的，应当在新房分配后6个月内拆除原宅基地上的建筑物、构筑物和其他附着物。原宅基地由村民委员会或者具有宅基地所有权的农村集体经济组织依法收回。

(三) 不予批准范围。村民用地建房申请有下列情形之一的，不予批准：

- 1、不属于本村村民的；
- 2、不符合一户一宅规定或者不具备分户条件的；
- 3、已有一处宅基地且面积不低于每户宅基地限额标准的；
- 4、将宅基地、原有住房出卖、出租、赠与他人或者以其他形式转让的；
- 5、申请易地新建住房未承诺退出原有宅基地的；
- 6、已参加集体建房再申请个人建房的；
- 7、削坡建房未通过风险评估的；
- 8、村民建房规划未避开地质灾害风险区、地震活动断裂带、河道行洪区等危险区域；
- 9、村民建房规划未避开公路建筑控制区、铁路线路安全保护区、电力线路保护区、饮用水水源一级保护区、重要旅游景区景点、风景名胜區、历史文物保护区等重点区域范围；
- 10、不符合国土空间规划、村庄规划的；
- 11、法律、法规规定的其他不予批准的情形。

不予批准决定应当通知申请人，说明理由，并告知其陈述、申辩权及法律救济途径。

（四）其他情况。农村妇女因婚嫁离开原农村集体经济组织，并取得新家庭宅基地使用权的，不再享受原宅基地使用权，其原宅基地所在地的村民委员会或组级集体经济组织应依法收回宅基地使用权，并向不动产登记部门提供收回证明文件办理相关手续。

进城落户的农村村民可以依法自愿有偿退出宅基地。经村民委员会或者具有宅基地所有权的农村集体经济组织同意，农村村民可以在本集体经济组织内部向符合宅基地申请条件的村民转让宅基地。

鼓励农村集体经济组织及其成员盘活利用闲置宅基地和闲置住宅，农村集体经济组织、村民委员会可以依法开展闲置宅基地和闲置住宅整治，整治出来的土地优先用于满足农村村民新增宅基地的需求。

三、宅基地审批程序

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《河源市源城区农村宅基地申请表》（附件1）；
2. 申请人的身份证及户口簿；
3. 签署《农村宅基地使用承诺书》（附件2）；
4. 其他申请要件。

(二) 村级审查。所在村集体经济组织收到申请后，提交农村集体经济组织委员会（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。公示无异议或异议不成立的，所在农村集体经济组织在《河源市源城区农村宅基地申请表》签署意见、连同农村集体经济组织成员（代表）会议记录等材料交集体经济组织或村民委员会审查。

没有设立组级集体经济组织的，则由农户向村民小组提出申请，依照上述程序办理。没有分设村民小组的，则由农户直接向村民委员会提出申请，经村民代表会议通过并在本村村务公开栏和申请农户建房所在地人口集聚区域进行公示，公示期不少于 5 个工作日。公示无异议或异议不成立的，由村委会签署意见，报送镇人民政府、街道办事处。

村民委员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《河源市源城区农村宅基地申请表》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、街道办事处。村级审查未通过的，应及时告知申请农户并说明理由。

(三) 镇（街）审批。镇人民政府、街道办事处受理窗口收到村委会提交申请资料后应组织本镇人民政府、街道办事处农业农村、自然资源等有关部门进行审核审查，按照下列程序分别作出处理：

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、街道办事处根据各部门联审结果，在《河源市源城区农村宅

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、街道办事处提出审核意见，由市自然资源局源城分局按有关权限履行报批手续。

3. 申请涉及占用农用地或未利用地建房需新增建设用地的，由镇人民政府、街道办事处汇总后上报市自然资源局源城分局办理农用地转用或使用未利用地审批手续；涉及山边水边村边结合部建房的需进行地质灾害危险性评估。履行宅基地审批程序后，村民方可建房。

4. 尽量避免削坡建房，禁止在高山陡坡切坡建房。涉及削坡建房的，镇人民政府、街道办事处应当先进行风险评估，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《河源市源城区农村宅基地批准书》（附件4）和由接受委托的镇人民政府、街道办事处核发《乡村建设规划许可证》（附件5），并报区农业农村局和市自然资源局源城分局备案。涉及上级审核批准的在规定时限内办结。镇人民政府、街道办事处应及时将审批结果在申请人所在集体经济组织范围内进行公布。材料不齐全的，书面通知村民委员会，由申请人限期补正，逾期不补正的，视为撤回申请。

（四）施工放样。申请人取得《河源市源城区农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》后，可向镇人民政府、街道办事处申请免费放样服务，填写《河源市源城区农村宅基地建房放样申请书》（附件6）。镇人民政府、街道办事处应当自收到申请书之日起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。镇人民政府、街道办事处接受区住房和城乡建设局委托对村民建房安全质量进行现场指导和检查。农村住房建设应当选择具有相应资质的建筑施工企业或者经过建筑技能培训、满足技能要求的农村建筑施工人员施工，确保工程质量和施工安全。村民建设2层或者2层以上住房的，应当使用具备资质的设计单位设计或者经其审核的施工图，或者应当使用农村住房通用设计图集；建设1层住房的，鼓励使用具备资质的设计单位设计的施工图或者农村住房通用设计图集。鼓励农村住房建设推行监理制度。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、街道办事处申请竣工验收。镇人民政府、街道办事处自收到申请之日起5个工作日内，应及时安排农业农村、自然资源等有关部门进行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《河源市源城区农村宅基地建房竣工验收表》（附件7）提出验收意见。经验收合格的，镇人民政府、街道办事处应当将验收意见书及相关材料报送区农业农村局和市自然资源局源城分局备案。

(七) 确权发证。农房竣工验收合格后，建房村民可以依法向区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。

四、工作要求

(一) 落实工作责任。宅基地实行部省指导、市县主导、乡镇主责、村级主体的管理机制。镇人民政府、街道办事处整合人力资源、健全机构，完善办公和执法监督条件，依法履行职责，切实承担起宅基地审批和监督管理职责。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。

(二) 建立审查审核机制。镇人民政府、街道办事处要结合深化乡镇体制改革完善基层治理体系的部署，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，公布办理流程 and 申请要件，印制办事指南，方便农民群众办事。在审批过程中，镇人民政府、街道办事处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。镇人民政府、街道办事处自然资源部门负责审查用地建房是否符合国土空间规划、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》；在镇人民政府、街道办事处、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、电力等部门要及时征求意见。

(三) 严格用地建房全过程管理。镇人民政府、街道办事处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，做到建筑放样到场、基槽验收到场、施工过程到场、竣工验收到场“四到场”要求。村民建房施工现场应当悬挂告示牌，载明建设规划许可的主要内容和图件，接受政府、村民组织和村民的监督。要定期不定期开展农村宅基地动态巡查，发现和制止违法建设行为。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制度。

(四) 建立档案管理制度。镇人民政府、街道办事处要建立宅基

地用地建房审批管理台账，及时将资料整理归档。对本制度中的附件 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，实行专柜存放，切实管好宅基地申请建房档案资料。其中涉及上交区备案的可以上交复印件，于每月 10 号前将上月需要备案的资料报送区农业农村局和市自然资源局源城分局，有条件的地方可以建立电子档案，实现宅基地信息化管理。

（五）加快组织实施。各镇人民政府、街道办事处和相关部门要高度重视农村宅基地审批管理工作，切实加强领导，精心组织。要根据本实施细则，结合自身职能和实际要求，制定相应的配套制度，完善审批、审查、审核、监管制度。

本实施细则自印发之日起施行，有效期 3 年。

- 附件：1.河源市源城区农村宅基地申请表
2.农村宅基地使用承诺书
3.河源市源城区农村宅基地审批表
4.河源市源城区农村宅基地批准书
5.乡村建设规划许可证
6.河源市源城区农村宅基地建房放样申请书
7.河源市源城区农村宅基地建房竣工验收表
8.河源市源城区农村宅基地审批流程图

附件 1:

河源市源城区农村宅基地申请表

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	m ²		权属证书号
			建筑面积	m ²		
		现有住宅 (二)	宅基地面积	m ²		权属证书号
			建筑面积	m ²		
	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/m ²			总建筑面积/m ²		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 ()						

<p>申请理由</p>	<p style="text-align: right;">申请人： 年 月 日</p>
<p>村经济合作社或村民小组意见</p>	<p style="text-align: right;">负责人： 年 月 日</p>
<p>村委会意见</p>	<p style="text-align: right;">(盖章)</p> <p style="text-align: right;">负责人： 年 月 日</p>

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，将集体建房土地使用证明、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_____镇（街道办事处）_____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开工建设；

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：

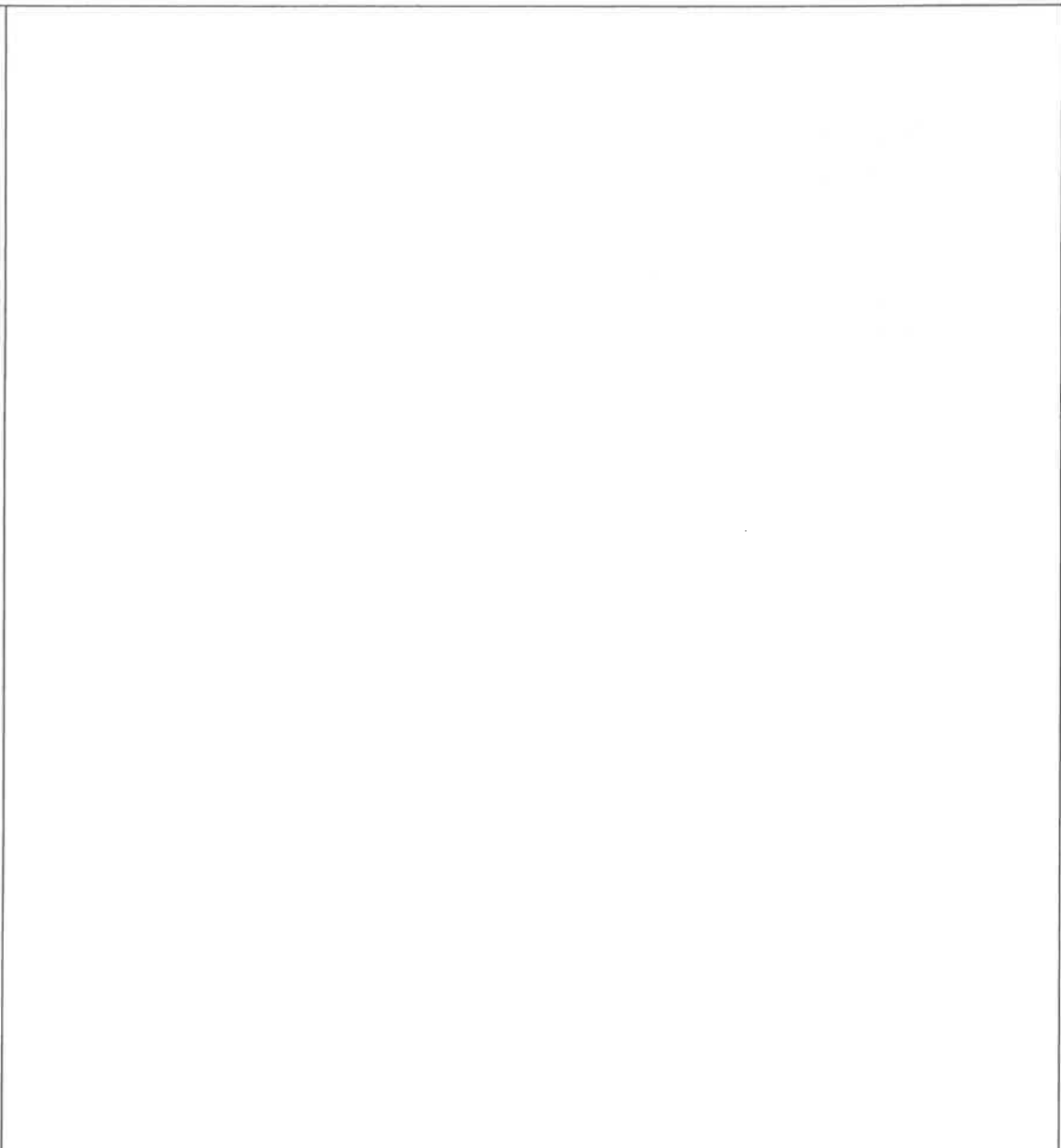
年 月 日

说明：承诺条款 3 按实际情况增删。

附件 3:

河源市源城区农村宅基地审批表

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/m ²	总建筑 面积/m ²		建筑 层数/ 层		建筑高 度/米		
土地坐落								
镇政府(街道办)自然资源 部门意见	(盖章) 经办人: _____ 负责人: _____ 年 月 日							
镇政府(街道办)农业农村 部门意见	(盖章) 经办人: _____ 负责人: _____ 年 月 日							
镇政府(街道办)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:

河源市源城区农村宅基地批准书

河源市源城区农村宅基地批准书 (存根)

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

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	

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:

附件 7:

河源市源城区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	m ²	实用宅基地面积	m ²
批准总建筑面积	m ²	实际总建筑面积	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	镇人民政府、街道办事处农业农村部门意见:	镇人民政府、街道办事处自然资源部门意见:	
	(盖章) 经办人: 年 月 日	(盖章) 经办人: 年 月 日	
镇政府 (街道办)验收意见	(盖章) 负责人: 年 月 日		
备注			

