

附件：

徐闻县农村宅基地和农村村民住宅建设管理 实施细则

(征求意见稿)

第一章 总 则

第一条 为了规范我县农村宅基地和农村村民住宅建设管理，建设宜居乡村，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》《湛江市农村宅基地和住宅建设管理暂行办法》等法律法规，结合本县实际，制定本细则。

第二条 本县行政区域内的农村宅基地和农村村民住宅建设管理，适用本细则。城镇开发边界内的农村宅基地和农村村民住宅建设，纳入城镇控制性详细规划统一实施规划建设，按照现行有关法律、法规制度管理。

本细则所称农村宅基地，是指农村村民用于建造住宅及其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。

本细则所称农村村民，是指农村宅基地所属的本县农村集体经济组织的成员。

本细则所称农村住宅，是指农村村民在农村宅基地上按照农村宅基地及农村村民住宅建设管理相关规定建设的供其居住的房屋。

本细则所称集体建房，是指农村集体经济组织受村民委托，在村域或乡镇域范围内，统一规划、统一设计、集中建造住宅的活动。

第三条 农村宅基地和农村村民住宅建设管理坚持规划先行、一户一宅、节约集约、高效利用，尊重农村公序良俗。农村住宅应当符合安全环保、适用美观的要求，体现当地历史文化、地域特色和乡村风貌。

第四条 县政府加强对本行政区域内农村宅基地和农村村民住宅建设管理工作的组织领导，统筹协调相关部门、乡镇政府、村级组织依法履行职责，并将所需经费纳入财政预算。

第五条 乡镇人民政府应当充实力量，健全机构机制，落实经费，切实负起农村宅基地审批、农村宅基地执法和住宅建设质量安全管理等工作职责。依托乡镇政务服务平台等平台，建立健全“一个窗口对外，多部门内部联动运行联审联办”的审批工作机制。建立健全农村宅基地和住宅建设审批管理各项制度，进一步细化优化审批程序和办事指南，明确材料审查、现场勘查等各环节的岗位职责和办理期限，并向社会公布。建立健全行政综合执法机制，配足配强执法人员、执法装备，加强宣传培训，落实工作经费，有效组织开展农村宅基地范围内违法行为的行政综合执法工作。组织开展相关业务培训和政策宣传工作，营造良好氛围。加强对村级组织农村宅基地申请审核把关工作的指导，建立村级农村宅基地协管员和村庄规划联络员制度。建立健全农村宅基地纠纷调处工作机制，组织开展调处工作。配合做好村庄规划、农村住宅建设管理和农房管控风貌提升等工作。定期向县农业农村局和自然资源局报送农村宅基地和住宅审批数据。

第六条 村民委员会、农村集体经济组织在乡镇政府指导下，建立村级农村宅基地协管员和村庄规划联络员制度，健全农村宅基地分配使用和

申请审核工作机制，切实落实成员（代表）会议表决和公示制度，确保农村宅基地分配使用公开、公平、公正和农村宅基地申请审核渠道规范畅通，配合乡镇人民政府及县人民政府有关部门开展农村宅基地和农村村民住宅建设管理工作。

县人民政府、乡镇人民政府应当按照数字政府建设的要求，加快农村宅基地和农村村民住宅建设管理信息化建设，实现数字化管理。

第五条 县农业农村局负责农村宅基地改革和管理有关工作，指导农村宅基地分配、使用、流转以及闲置农村宅基地和闲置农村住宅利用、农村宅基地违法用地查处等；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县自然资源局，配合县自然资源局调查上报农村村民住宅建设用地计划指标需求；参与编制国土空间总体规划和村庄规划。

县自然资源局负责国土空间总体规划、年度土地利用计划和相关规划许可等工作，在国土空间总体规划中统筹安排农村宅基地用地规模和布局，会同县农业农村局上报农村村民住宅建设用地计划指标需求，依法办理农村农用地转用和未利用地转用审批以及规划许可等相关手续，依法办理农村宅基地及其地上农村住宅的不动产登记。

县住房和城乡建设局负责指导农村村民住宅设计、施工、质量安全监督检查和质量验收，组织开展乡村建筑工匠培训等工作，引导乡村建筑风貌提升。

县公安、民政、生态环境、交通运输、水利、城市管理和综合行政执法等有关部门按照各自职责做好农村宅基地和农村村民住宅建设管理有关工作。

第六条 县人民政府及有关部门、乡镇人民政府和村民委员会、农村集体经济组织应当组织开展农村宅基地和住宅建设政策法规的宣传教育。

任何单位和个人应当遵守农村宅基地和住宅建设相关法律法规，并有权举报相关违法行为。

第二章 规划和用地

第七条 位于城镇开发边界外的村庄，根据村庄类型、国土空间开发保护的实际需要以及农村村民的实际建设住宅需求，纳入县乡国土空间总体规划进行管控，或编制村庄规划等详细规划，统筹安排农村宅基地规模和布局，为农村村民住宅建设用地预留空间，满足农村村民住宅建设合理用地需求。

地质灾害易发区内的村庄规划应当对规划区地质灾害危险性进行评估，应将灾害影响范围和安全防护范围、综合防灾减灾的目标以及预防和应对措施等内容纳入村庄规划。

涉及自然保护地的村庄规划在审批前应当征求自然保护地主管部门意见。

位于城镇开发边界内的村庄，在依法编制城镇控制性详细规划时，要对农村住宅布局和用地规模作出适当安排。

第八条 编制县乡国土空间总体规划和村庄规划应当科学安排农村住宅布局，划定建设范围，确定宅基地用地规模，为农村村民住宅建设用地预留空间，满足农村村民住宅建设合理用地需求。

第九条 农村村民住宅建设应当尽量使用原有宅基地和村内空闲地。涉及新增建设用地的，应当取得土地利用计划指标，依法办理农用地转用和未利用地转用审批手续。农用地转用和未利用地转用，由用地农村集体经济组织分批次向县人民政府提出申请。农村住宅建设用地计划指标实行单列管理。县自然资源局会同县农业农村局按年度开展农村村民住宅建设用地需求情况统计调查，按照相关规定办理农村宅基地年度用地计划指标核报工作。

第十条 农村村民住宅建设应当按照县乡国土空间总体规划、村庄规划管控要求进行选址，不得占用永久基本农田，不得占压生态保护红线；禁止在自然保护地范围内新建住宅；严格控制占用耕地建造住宅；不得在削坡建房风险点、地质灾害隐患点周边、评估认定存在地质灾害风险的地质灾害易发区以及河道管理范围等危险区域选址建房；不得在公路建筑控制区、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、不可移动文物等重点区域范围建设住宅。

第十一条 本县新批准农村宅基地的用地面积按每户不超过120平方米标准执行。

第十二条 农村村民住宅建设应当按照先规划、后许可、再建设的要求，依法办理建房的相关规划许可和用地批准手续。

在城镇开发边界外建设农村村民住宅，由县自然资源局委托乡镇人民政府核发《乡村建设规划许可证》。

第三章 乡村建设规划许可和农村宅基地审批

第十三条 农村村民一户只能拥有一处宅基地，面积不得超过本细则规定的标准。

城镇开发边界外人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地和城镇开发边界内的村庄，可以在充分尊重农村村民意愿的基础上，采取集体建房等措施，保障村民实现户有所居。

第十四条 村级组织应当建立宅基地分配资格登记台账制度，按照村民申请、村级组织审核、公示公开的程序确定符合资格的申请人，并纳入资格名录库，实行一年一次动态管理。纳入资格名录库的，才能取得或者受让宅基地使用权。资格名录库应当定期上报乡镇备案。

(一) “一户”的认定。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，提倡其中一人与其父母为一户，其余兄弟姐妹达到法定婚龄或结婚后确有分户需要的，可申请分户；
3. 离异后无房一方再婚且配偶无房的可为一户；
4. 法律法规规定或者经县级以上人民政府认定的其他情形。

(二) “一宅”的认定。符合以下情形之一的可认定为“一宅”：

1. 拥有一处宅基地，且面积未超过规定宅基地面积标准；
2. 拥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。

由村民向村级组织申报，经村级组织审核公示后无异议的，村级组织出具意见，并报乡镇人民政府审核确认。按照“以成员认定、以户取得”的原则，以“一户”为单位认定规则，不以户籍分户登记作为宅基地分配的前置条件。

第十五条 农村集体经济组织成员符合下列条件之一的，可以以户为单位（以下称农户）申请使用农村宅基地：

（一）农户在本集体经济组织没有取得农村宅基地的；

（二）因发生或者防御自然灾害、实施村庄规划及进行乡村公共设施和公益事业建设，农户需要搬迁安置的；

（三）因危房改造、村庄布局调整，或者取的农村宅基地面积明显少于县限额标准等原因，需异地新建、原址重建或改扩建，且农户不存在一户多宅情形的；

（四）县级以上人民政府规定的其他情形。

第十六条 农户申请农村宅基地建设农村住宅，有下列情形之一的，不予批准：

（一）不是本农村集体经济组织成员或者不具备认定为户的条件；

（二）分户前的农户存在一户多宅，分户后仍可满足“一户一宅”标准的；

（三）已取得农村宅基地且不属于申请原址重建、改扩建的；

（四）申请使用的农村宅基地不符合县乡国土空间总体规划、村庄规划或者相关专项规划的；

（五）申请拆除原有住宅易址新建，但拒绝签订原有农村宅基地退回协议的；

（六）申请使用的农村宅基地存在权属争议的；

（七）农户将原有农村宅基地使用权转让、赠与他人，或者将农村宅基地地上住宅出卖、出租、赠与他人，以及改为经营场所等非生

活居住用途后，再次申请农村宅基地的；

（八）农户原有农村宅基地或者农村宅基地地上住宅被依法征收后，已得到住宅实物或者货币化安置的；

（九）农户已参与农村集体建房，居住权益已得到保障的；

（十）县级以上人民政府规定的其他情形。

乡镇人民政府不予批准的，须书面通知申请人，说明不予批准的理由，并告知其法律救济途径。

第十七条 农户申请农村宅基地和规划建房许可应当以书面形式向本农村集体经济合作社提出，填报《农村宅基地和住宅建设（规划许可）申请表》、签署《农村宅基地使用承诺书》，并提交有资质单位测绘的比例尺为 1:200 至 1:500 的农村宅基地宗地图、住宅设计图件（或通用图集）等资料。

多个农户联合建房的，由联合建房的农户共同提出申请。

第十八条 农村集体经济合作社接到申请后，在 10 个工作日内组织对农户申请进行审查。审查内容包括：

（一）资料审查。核对申请人是否属本农村集体经济合作社成员；是否符合分户条件；是否具备农村宅基地申请资格；是否符合“一户一宅”原则；是否存在不予批准情形；拟建农房占地面积、层高、楼高是否符合规定；申请资料是否齐全。

（二）会议表决。村集体经济合作社组织召开成员（代表）会议，对农户农村宅基地和规划建房许可事项进行表决。

（三）公示公告。制作公示公告，就申请人拟建农村住宅的位置、占地面积、层高、楼高、申请理由以及成员（代表）会议表决结果等

在本农村集体经济组织所在地进行公示，公示期不少于 5 个工作日，并拍照归档。公示有异议的，应在公示期内向农村集体经济合作社提出。农村集体经济合作社要依照上述程序进行重新审查。

（四）审核上报。提交资料真实、符合条件、成员（代表）会议表决通过、公示无异议后，在《农村宅基地和住宅建设（规划许可）申请表》签署意见，将《农村宅基地和住宅建设（规划许可）申请表》《农村宅基地使用承诺书》、成员（代表）会议记录、公示照片、宗地图、住宅设计图件（或通用图集）等材料一并提交所在的村民委员会审核。

村民委员会应当在 5 个工作日内对农村集体经济合作社提交的申请材料进行审核，重点审核《农村宅基地和住宅建设（规划许可）申请表》《农村宅基地使用承诺书》、成员（代表）会议记录、公示照片、宗地图、住宅设计图件（或通用图集）等材料是否齐全，有关签章、指模、意见等是否完整。审核通过后在《农村宅基地和住宅建设（规划许可）申请表》签署意见，连同相关申请材料一并报乡镇人民政府审批。审核不通过的，说明原因并退回农村集体经济组织进行整改。

没有分设农村集体经济合作社的，可向所在村民小组或村民委员会提出申请，并依照上述程序办理。

农村集体经济组织或村民委员会逾期不按本暂行办法出具审查审核意见和报送申请材料的，由乡镇人民政府责令改正。

第十九条 乡镇人民政府收到农村宅基地和住宅建设（规划许可）书面申请后，及时按如下要求组织审批：

(一) 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，申请是否经过公示无异议，是否经过组、村两审查审核并签署“同意”意见和盖章（未分设组级的，审查是否经过村民委员会审核并签署“同意”意见和盖章）。

(二) 审查用地地类及建设住宅是否符合县乡国土空间总体规划、村庄规划及各类相关专项规划、用途管制要求。

(三) 审核住宅设计是否符合设计施工安全规定和建筑风格等要求。

(四) 组织人员对申请内容进行现场勘查并现场填写勘查记录。

经审核符合规定条件的，由乡镇人民政府核发《乡村建设规划许可证》和出具《农村宅基地批准书》。《乡村建设规划许可证》应当载明地块位置、用地范围、用地性质、建筑面积、建筑高度、建筑层数、建筑风貌等内容。

涉及占用农用地和未利用地的，在核发《乡村建设规划许可证》和出具《农村宅基地批准书》前，先报县政府按法定程序办理农用地和未利用地转用审批手续。涉及使用林地的依法依规办理使用林地审核审批和林木采伐许可手续。涉及水利、电力等部门的，要及时征求意见。

在城镇规划区内建设农村住宅的，纳入城镇控制性详细规划统一实施规划建设，按照现行有关法律法规制度管理。依法取得《建设工程规划许可证》后，由所在街道办事处核发《农村宅基地批准书》。

乡镇人民政府在审批过程中，发现农村集体经济组织或村民委员会出具的审查审核意见不实的，应当责令其重新调查审查审核。

第二十条 《农村宅基地批准书》采取“农宅字（16位数字）号”编码。16位数字：前6位是行政区划代码（见民政部网站 www.mca.gov.cn），7-9位代表乡镇（按GB/T10114执行），10-13位代表年份，14-16位代表发放证书序号。

第二十一条 乡镇人民政府应当将村庄规划、农村宅基地和乡村建设规划许可申请条件、审批程序、审批结果、投诉举报方式等公开，接受群众监督。

第四章 农村住宅建设管理

第一节 农户住宅建设

第二十二条 农户可以单户或者多户联合建设农村住宅。

（一）建筑层数和建筑高度：建筑层数不应超过4层（不含天台、楼梯间），建筑高度（含夹层和车库）不应超过15米（含），坡屋顶建筑高度计算至檐口，平屋顶建筑高度计算至女儿墙顶点，无女儿墙的建筑高度计算至其屋面檐口（局部突出屋面的楼梯间占屋顶平面面积不超过1/4的，不计入建筑高度）。建筑层数确需超过4层的或建筑高度确需超过15米的，其防火设计应执行现行国家标准《建筑设计防火规范》GB50016-2014等的规定，按规范留足防火间距。

（二）建筑主朝向间距宜不小于4米，次朝向间距宜不小于2米。住宅应在用地产权范围进行建设，巷道宽度大于4米的，如有村规民约，由村委会提供书面证明后，外挑阳台可适当超出用地产权范围，外挑不宜超出1米，阳台外侧距巷道中线不小于2米，净空高度不低于4米。

(三)住宅的基础不得超出用地产权范围且不得影响规划道路、巷道、四邻基础、地下管线及其他公共设施。

(四)多户联合建设住宅的,占用农村宅基地的面积不能超过分户宅基地的合计面积标准。

第二十三条 有下列情形之一的,农户可以申请原址重建或改扩建:

(一)一户只有一处农村宅基地的;

(二)因继承等原因合法取得所在农村集体经济组织范围内多处宅基地的,可以选定一处住宅进行重建或改扩建的;

(三)法律法规及县级以上人民政府规定的其他情形。

农户申请原址重建或改扩建住宅的,应当按照新申请农村宅基地的程序申请办理《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》。乡镇人民政府和村民委员会、农村集体经济组织应当充分考虑农户原址重建或改扩建位置的道路出入、通风采光等村庄规划要求,可适当调整住宅建设界址。

原址重建或改扩建审批程序,按照本细则规定的新建农村住宅程序执行。

第二十四条 农村村民住宅建设工程投资额超过100万元或建筑面积超过500平方米的,应当按照《中华人民共和国建筑法》及相关规定申请办理施工许可证。

农村村民住宅建设工程投资额在100万元以下或者建筑面积在500平方米以下的,可以不申请办理施工许可证,但在开工前须向乡镇人民政府备案。

第二十五条 经批准建设农村住宅的农户应当在开工前向所在乡镇人民政府申请建设农村住宅验线。乡镇人民政府应当自受理申请之日起10个工作日内组织验线，并向农户出具书面验线结论，注明是否可开工建设。未经验线，不得开工。

农户应当按照《乡村建设规划许可证》《农村宅基地批准书》、施工图纸等要求施工建设。

第二十六条 《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》有效期按省相关规定执行。农户应当在《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》有效期内开工建设。因特殊原因确需延期开工建设的，按省相关规定执行。

《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》有效期届满后自行失效，但不影响农户按照规定的条件和程序重新申请农村宅基地和住宅建设。

第二十七条 农村村民住宅结构设计应当符合抗震设防、抗风、结构安全等要求。建设不含地下室的低层农村村民住宅，可以选用住房和城乡建设主管部门提供的农村自建住宅通用设计图或者标准图集，也可以使用由建筑、结构专业中级以上职称的设计人员进行设计或者审核的图纸。建设非低层农村村民住宅的，住宅建设农户可以委托具有相应资质的设计单位设计施工图纸，也可选用农村自建住宅通用设计图或者标准设计图集，并由建筑、结构专业技术人员指导。

鼓励农村住宅参照绿色建筑标准进行建设，采取优秀传统建筑工艺，统筹考虑庭院绿化和配建供水、污水处理设施。

第二十八条 县住房和城乡建设局应当免费提供适合本地的农村自建通用设计图集或者标准设计图集，并给予技术指导。

支持具有专业技术技能的志愿者开展技术下乡服务，鼓励有关单位和专业技术人员为村民提供农房设计与现场施工技术服务。

第二十九条 低层农村住宅建设可以委托经过培训、具备相应技能的乡村建筑工匠承建；非低层农村住宅建设应当选择具备相应资质的施工单位承建。

县住房和城乡建设局应当组织乡村建筑工匠培训。

第三十条 乡镇人民政府指导农户与乡村建筑工匠签订施工合同，明确工程质量安全责任。承建方不得使用不符合工程质量安全要求的建筑材料、建筑构配件和设备，应当按图施工，遵守操作规程，落实施工安全防护措施，及时发现和消除安全隐患。

乡镇人民政府应当对农户建房的质量安全组织实施监督检查，包括房屋主体结构、附属设施、安全防护结构等。制作检查记录，村民委员会予以协助。县住房和城乡建设局应当为乡镇人民政府对农户建房的质量管理工作提供指导。

第三十一条 住宅建设竣工后，建房农户应当向所在乡镇人民政府提出规划核实申请。乡镇人民政府应当在收到核实申请之日起20个工作日内完成核实并出具书面结论。核实合格的，出具核实证明。不合格的，应书面通知农户，提出整改措施。

规划核实通过后，农户应当组织参建各方进行竣工验收，并填写房屋建筑工程验收意见表；工程竣工验收合格的，建房农户将建房资料村报民委员会，由村民委员会向乡镇人民政府备案。委托设计、监

理的，设计、监理单位也应当参加竣工验收。乡镇人民政府和县住房和城乡建设局应当对农户组织竣工验收予以指导。

规划核实和竣工验收通过的，乡镇人民政府出具《农村宅基地和住宅建设（规划许可、质量验收备案）验收意见表》，报送县农业农村、自然资源、住房和城乡建设等行政主管部门备案，并告知公安机关编制门牌和房屋地址名称。

农村非低层住宅工程竣工验收，按照《建设工程质量管理条例》和《广东省建设工程质量管理条例》规定执行。

农村住宅未经验收合格的，不得投入使用。

第三十二条 农户新建住宅规划核实和竣工验收合格的，可依法向不动产登记机构申请办理不动产登记。

原址重建或改扩建的房屋竣工验收合格的，可依法向不动产登记机构申请办理不动产登记，并注销原房屋的不动产权属证书。

多户联合建设农村住宅规划核实和竣工验收合格的，可以共同向不动产登记机构申请办理不动产登记；联建农户申请对房屋区分所有权登记的，参照国有建设用地使用权及建筑物区分所有权的规定办理登记。

第三十三条 农村村民住宅竣工验收后，农户应当按照农村住宅安全使用要求进行使用和维护、维修住宅，出现安全隐患的主动加固整治。

农村村民住宅装修、改造不得擅自变动建筑主体和承重结构。确需变动的，应当在施工前委托原设计单位或者具有相应资质条件的设计单位提出设计方案，确保住宅安全。

乡镇人民政府应当加强对农村住宅的安全隐患排查，村民委员会应当予以协助，发现安全隐患的应当及时通知住宅所有权人、使用权人，并督促农户及时处理。

第三十四条 县人民政府、乡镇人民政府应当配套完善农村居民点内道路、路灯、通电、供水、污水处理、生活垃圾分类收集、通讯、网络等设施。

第二节 集体建房

第三十五条 农村集体经济组织是农村集体建房的建设主体，负责编制建设方案、落实用地来源、筹措资金、组织建设、分配住宅、回收宅基地等工作。

根据集体建房实际需要，也可由县人民政府、乡镇人民政府组织统筹农村集体经济组织集中规划建设。

第三十六条 符合下列情形之一的农村集体经济组织成员，可以户为单位申请参与农村集体建房：

- （一）户内未取得农村宅基地的；
- （二）与本农村集体经济组织协商一致，自愿退出原有农村宅基地的；
- （三）原农村住宅不符合村庄规划或者因国家、集体建设需要搬迁的，或者因自然灾害等原因需要集中安置的；
- （四）县级以上人民政府规定的其他情形。

第三十七条 集体建房按下列规定办理：

- （一）农村集体经济组织编制建房方案，方案应当包括建设主体、建房选址、用地规模、资金筹措、成本核算、建房规模、住宅分配、

建设计划、设计单位及施工单位招投标等内容。建房规模以实际需求为基准，可根据人口增长趋势等因素预留一定比例。

（二）建房方案应当公开征求本集体经济组织成员意见，并经成员（代表）大会表决通过。

（三）农村集体经济组织应当将表决通过的建房方案在本农村集体经济组织所在地进行公示，公示期不少于5个工作日。公示结束后提交村民委员会，村民委员会对材料的真实性、是否经过民主表决及公示程序、房屋分配对象是否适格等出具书面意见及建议后上报乡镇人民政府。

（四）乡镇人民政府5个工作日内对报送的建房方案是否符合相关规定要求进行审查，提出书面意见后报县人民政府。县人民政府组织自然资源、住房和城乡建设、农业农村等主管部门进行联合审查。经审查，县人民政府认为符合相关规定的，应当在收到申请后10个工作日内出具书面审批意见。县人民政府或者乡镇人民政府认为建房方案需要修改的，应当提出书面修改意见，农村集体经济组织应当按照县人民政府和乡镇人民政府的意见进行修改。

（五）农村集体经济组织应当根据县人民政府审批同意的建房方案，依法办理《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》。涉及占用农用地、未利用地的，应当在办理建房规划许可前依法办理农用地、未利用地转用或办理使用林地审批和林木采伐许可手续。

（六）建筑工程开工前，建设单位应当按照《建设工程质量管理条例》《建筑工程施工许可管理办法》规定办理施工图审查和申请领取施工许可证。

第三十八条 农村集体建房的竣工验收，按照《建设工程质量管理条例》《广东省建设工程质量管理条例》规定执行。农村集体建设的房屋经过验收合格后方可交付使用。

第三十九条 农村集体建设的房屋依法申请办理不动产登记。农村集体经济组织先行申请农村宅基地使用权及房屋所有权首次登记；农村集体经济组织与农户共同申请办理宅基地使用权及房屋所有权转移登记。

第五章 农村宅基地和住宅流转与利用

第四十条 农户依法取得的农村宅基地使用权和农村住宅所有权，可通过转让、赠与、互换等方式在同一集体经济组织内部流转。转让、赠与、互换农村宅基地使用权和房屋所有权应当符合以下条件：

（一）符合县乡国土空间总体规划和村庄规划以及相关专项规划、用途管制要求；

（二）农村宅基地使用权和农村住宅所有权权属清晰无争议；

（三）转让方、赠与方在转让、赠与农村宅基地使用权和农村住宅所有权后，能够满足自身居住需求；

（四）受让方、受赠方、互换方应当符合农村宅基地申请条件；

（五）法律、法规、规章规定的其他条件。

第四十一条 转让、赠与、互换农村宅基地使用权和农村住宅所有权，双方当事人应当共同向所在农村集体经济组织申请审查，由所在农村集体经济组织将双方的相关信息在本农村集体经济组织所在地进行公示，公示期限不少于5个工作日，公示无异议或者异议不成立的，

由农村集体经济组织出具审查同意意见。

农村集体经济组织审查同意后，农村宅基地使用权和农村住宅所有权转让、赠与、互换方当事人应签订流转协议，约定各自权利义务，并可依法办理不动产转移登记。

第四十二条 有下列情形之一的，农村宅基地所属的农村集体经济组织报经原批准用地的机关批准，可以收回农村宅基地：

（一）农户按规划实施易地建房竣工后，按《农村宅基地使用承诺书》应当退回原农村宅基地而未退回的；

（二）参加农村集体建房或者申请分配到足额面积的农民公寓，应当在分配到新房后退回原有农村宅基地而未退回的；

（三）户内成员全部死亡，所遗农村住宅无人继承或者受遗赠的；

（四）为了公共利益需要使用原农村宅基地或者原农村住宅所占用的土地，所在的农村集体经济组织已给予原农村宅基地使用权人合理的货币补偿、已异地安排宅基地重建农村住宅、已提供安置或者已参加农村集体建房安置的；

（五）经依法批准取得农村宅基地使用权，《乡村建设规划许可证》或《农村宅基地批准书》有效期届满仍未开工建设且没有按规定申请延期的；

（六）农村住宅灭失后，该农村住宅占用的农村宅基地二年以上未重新建设农村住宅的；

（七）法律、法规、规章规定的其他情形。

第四十三条 农村宅基地不能单独继承，依法继承农村住宅占用农村宅基地的，可以按照相关规定办理不动产登记。

本农村集体经济组织的农村村民，通过继承或者其他合法途径获得的农村住宅且符合“一户一宅”原则的，因村级公益事业建设、村庄规划调整等原因需拆除的，农村集体经济组织具备土地资源条件的，可以依申请安排易地重建；不具备条件的，应当予以合理补偿。

第六章 监督管理与法律责任

第四十四条 县人民政府建立健全农村农房管控和农村宅基地管理联席会议制度，实行县主导、乡镇主责、村级主体的管理体制，建立政府统筹、部门协同、各司其职、信息互通的协同工作机制。

第四十五条 乡镇人民政府应当对本行政区域内农村宅基地和住宅建设活动进行监督检查，建立健全动态巡查制度，组织落实农村宅基地申请审查到场、批准后丈量批放到场、住宅建成后核查到场要求，及时发现、处置农村村民非法占用土地建设住宅和未报批擅自施工的行为。

村民委员会、农村集体经济组织应当引导村民依法实施用地建设住宅活动，及时发现和劝阻违法建设行为，并向乡镇人民政府报告。

县人民政府及县农业农村、自然资源、住房和城乡建设等部门依据法定职责加强指导。

第四十六条 县农业农村、自然资源、住房和城乡建设、民政、水利、电力等行业主管部门以及乡镇人民政府、村民委员会、农村集体

经济组织依本细则第四条、第五条的职责分工，加强对农村宅基地和住宅建设监管。

县农业农村、自然资源、住房和城乡建设、民政、水利、电力等行业主管部门履行监管职责不力，造成管辖区范围发生严重农村宅基地违法用地或住宅建设安全事故的，依法追究行业主管部门及相关人员的责任。

乡镇人民政府履行监管职责不力，查处不力，对年度违法用地整治考核时，达到问责标准的，由有权限单位依法问责。

村民委员会、农村集体经济组织履行监管职责不力，未能依相关规定及时发现、制止、报告农村宅基地违法用地行为，达到问责标准的，由有权限单位依法问责。

县农业农村、自然资源、住房和城乡建设等主管部门和乡镇人民政府及其工作人员在农村宅基地和农村村民住宅建设管理工作中有其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予处分；涉嫌犯罪的，移送司法机关。

第四十七条 未依法取得《乡村建设规划许可证》或未按照《乡村建设规划许可证》规定建设住宅的，依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十五条规定，由乡镇人民政府责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，可以拆除。农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用农村宅基地建设住宅的，按照《中华人民共和国土地管理法》第七十八条规定，由乡镇人民政府责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用土地上新建的住宅。

对依法应当办理施工许可证的农村住宅工程项目，未依法取得施工许可证或者为规避办理施工许可证将工程项目分解后擅自施工的，依据《建设工程质量管理条例》《建筑工程施工许可管理办法》予以处罚。

第四十八条 建设单位或者个人对责令限期拆除的行政处罚决定，在期限届满前，未提起行政复议申请、又不起诉且不自行拆除的，由有关单位依法处理。

第四十九条 建设、勘察、设计、施工、监理等参建各方依法承担农村住宅建设工程质量安全责任。存在违法行为的，依照建设工程质量安全管理有关法律法规和规章予以处罚。

第七章 附 则

第五十条 徐城街道办事处管辖范围内的农村宅基地和农村村民住宅建设管理，参照本施细则执行。

第五十一条 本细则与上位法律、法规以及上级政策不一致的，从上位法律、法规以及上级政策规定。本细则自发布之日起实施，有效期为 3 年。

- 附件：
- 1、农村宅基地和住宅建设（规划许可）申请表
 - 2、农村宅基地使用承诺书
 - 3、农村宅基地和住宅建设（规划许可）审批表
 - 4、农村宅基地和住宅建设（规划许可、质量验收备案）验收意见表

5、乡村建设规划许可证

6、农村宅基地批准书

附件 1:

农村宅基地和住宅建设（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. 异地新建		
		西至:		北至:				
	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	<p>申请人: 年 月 日</p>							
农村集体经济组织意见	<p>负责人: 年 月 日</p>							
村民委员会意见	<p>负责人: (盖章) 年 月 日</p>							

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_____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 3:

农村宅基地和住宅建设（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	
主信息								
拟批准	宅基地面积	m ²	房基占地面积	m ²	地址			
宅基地	四至	东至: 南至:				性质: 1. 原址翻建 2. 改扩建 3. 异址新建		
及建房		西至: 北至:						
情况	住房建筑面积	m ²	建筑层数	层	建筑高度	米		
乡镇规划建设 部门意见	(盖章) 负责人: 年 月 日							
乡镇其他 部门意见								
乡镇农业农 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 4

农村宅基地和住宅建设（规划许可、质量验收备案）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		

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）有责任接受查验。
- 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	平方米
批准用地面积	平方米
其中：房基占地	
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	