

徐闻县农村宅基地审批管理办法

(征求意见稿)

第一章 总 则

第一条 为规范农村宅基地审批管理，保护农民合法权益，推动美丽乡村建设，根据《中华人民共和国土地管理法》、《农业农村部 自然资源部关于规范农村宅基地审批管理的通知》、《中央农村工作领导小组办公室 农业农村部关于进一步加强农村宅基地管理的通知》和《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》、精神，结合我县实际，特制定本办法。

第二条 农村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。

第三条 农村宅基地使用，由农村集体经济组织成员以户为单位提出申请，由农村集体经济组织所在的乡镇人民政府（街道办）审批核准。

县级农业农村、自然资源部门依职责分工，对辖区内乡镇人民政府（街道办）农村宅基地审批工作进行指导、检查和监督。

第二章 农村宅基地面积与建房标准

第四条 新批准农村宅基地的使用面积不得超过 120 平

方米/户。

第五条 新批准建设的住房层数和层高执行如下标准：

建筑层高不得超过 5 层；底层层高不得超过 4 米，二层以上层高不得超过 3.3 米。

第三章 农村宅基地分配与资格

第六条 农村宅基地分配使用严格执行“一户一宅”分配原则，农村集体经济组织成员一户只能拥有一处宅基地。

第七条 农村宅基地依法属农村集体经济组织所有，由具有农村宅基地所有权的农村集体经济组织统一无偿分配给本农村集体经济组织成员使用，并由拥有其所有权的农村集体经济组织管理。

同一农村集体经济组织，女性成员享有跟男性成员同等的农村宅基地使用权。

农村集体经济组织成员不得擅自圈占、霸占和使用农村宅基地。

农村集体经济组织及其成员不得将农村宅基地出售、转让或以租代售方式转让给非本农村集体经济组织成员。严禁城镇居民到农村购买宅基地，严禁下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。

第八条 农村宅基地的所有权和农村集体经济组织成员依法取得农村宅基地的使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

第九条 有下列情形之一的，本农村集体经济组织成年成员可以以户为单位向本农村集体经济组织申请农村宅基地：

- （一）分户后没有本户住宅的；
- （二）原住宅使用的宅基地被国家征收、征用的；
- （三）因公共设施或公益事业建设占用原住宅使用的宅基地的；
- （四）因农村集体经济组织开展村场改造升级、土地整理整治等造成原住宅使用的宅基地丧失的；
- （五）外来人员落户成为本集体经济组织成员，且没有宅基地的；
- （六）因整村搬迁造成原住宅使用的宅基地丧失的；
- （七）计划易地建设新住宅且承诺拆旧退还原宅基地的；
- （八）法律法规政策规定的其他情形。

丧失监护人的未成年的本农村集体经济组织成员，没有住宅的，由本农村集体经济组织安排宅基地，并利用相关扶持政策，帮助其建造住宅，落实居住权。

第十条 有下列情形之一的，不得重新申请或不予批准新增农村宅基地：

- （一）出卖、出租、赠与、或者以其他形式转让自有宅基地或住房的；

- (二) 不具备分户条件而以分户为由的;
- (三) 因国家征地拆迁, 已享受征地拆迁安置政策的(含留地安置、产权置换、货币补偿安置等);
- (四) 易地建设新住宅, 拒绝退回原宅基地的;
- (五) 原住宅被法院判决查扣、抵债的;
- (六) 原住房改变用途的;
- (七) 拟申请宅基地用地不符合村庄规划的;
- (八) 拟申请宅基地用地位于政府预公告征地红线范围内的;
- (九) 拟申请宅基地存在权属争议的;
- (十) 法律法规政策规定的其他情形。

第十一条 新增的农村宅基地分配方案应当提交本农村集体经济组织成员(代表)大会审议, 并在本农村集体经济组织所在地范围内张榜公示, 公示不少于 5 天。

农村宅基地使用, 鼓励依本农村集体经济组织成员实时合理建房需要, 实时逐一分配, 先建先得, 不作集中划拨; 鼓励“拆旧建新”, 节约集约使用农村宅基地。

第十二条 农村集体经济组织成员取得农村宅基地使用权后, 应当两年之内办理报批手续后开工建设住宅。两年之内未办理报批手续的, 其宅基地使用权自行收归本农村集体经济组织。

第四章 农村宅基地和建房(规划许可)申请

第十三条 符合宅基地申请条件的农村集体经济组织成员，以户为单位向具有宅基地所有权的农村集体经济合作社提出宅基地和建房（规划许可）书面申请，并提交如下材料：

（一）申请人身份证原件、复印件和户口簿原件、整本复印件（申请人在复印件签名盖手指模）；

（二）《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》和《农村宅基地使用承诺书》；

（三）2000 国家大地坐标系（CGCS2000）的比例尺为 1: 2000 的宅基地宗地图；

（四）其他佐证材料。

原址翻建、改扩建及拆旧建新的还需提交原土地证原件。

第十四条 本农村集体经济组织收到申请后，核对申请人身份证和户口簿原件、复印件是否相符。核对相符的，提交本农村集体经济组织成员（代表）会议讨论，形成会议记录，并征求用地建房相邻权利人意见。核对不相符的，不予受理。

成员（代表）会议讨论通过的，将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房屋层高和面积等情况在本农村集体经济组织范围内公示，公示期不少于 5 个工作日，并对公示现场拍照存档。经公示无异议或异议不成立、且用地建房相邻权利

人没意见或没用地建房相邻权利人的，由本农村集体经济组织在《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》上签署审查同意意见、并加盖本农村集体经济合作社公章后，连同会议记录等材料一并提交所在的农村集体经济联合社或村民委员会审核，并复印《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》和《农村宅基地使用承诺书》存档。

成员（代表）会议讨论不通过、或经公示异议成立、或用地建房相邻权利人有意见且未协调一致的，由本农村集体经济合作社在《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》上签署审查不同意意见，并注明原因，将签署了审查不同意意见的《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》复印件交还申请的农户。

第十五条 农村集体经济联合社或村民委员会收到农村集体经济合作社提交的申请材料，当场向申请材料提交人出具盖有农村集体经济联合社或村民委员会公章的受理回执。在规定的时间内组织对提交的申请材料是否真实有效、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内容进行审核。

审核通过的，由农村集体经济联合社或村民委员会在《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》上签署审核同意意见，加盖农村集体经济联合社或村民委员会公章后，报送所在的乡镇人民政府（街道办）行政服务中心农村宅基地和

建房（规划许可）审批办理窗口（下简称“审批办理窗口”），并复印《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》和《农村宅基地使用承诺书》存档；

审核不通过的，由农村集体经济联合社或村民委员会在《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》上签署审核不同意意见，加盖农村集体经济联合社或村民委员会公章后，将签署了审核不同意意见的《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》复印件交还提交申请的农村集体经济合作社，由该农村集体经济合作社交还提出申请农户。

未设立农村集体经济合作社的，农村集体经济组织成员可以户为单位向具有宅基地所有权的村民小组提出申请，并依照上述程序办理。

没有分设农村集体经济合作社的，农村集体经济组织成员可以户为单位直接向所在的农村集体经济联合社或村民委员会提出申请，由农村集体经济联合社或村民委员会直接行使村组、村委两级农村集体经济组织的农村宅基地和建房（规划许可）申请的审查和审核职权，并依照上述程序办理。

第五章 农村宅基地和建房（规划许可）审批

第十六条 审批办理窗口收到农村集体经济联合社或村民委员会上报的申请材料后，当场进行核验，作出受理决定。申请人符合申请资格，材料齐全、格式规范、符合法定形式的，予以受理，出具《受理回执》，并及时报送乡镇人

民政府（街道办）农村宅基地和建房（规划许可）审批办公室（下简称“审批办公室”）；申请材料不齐全的，不予受理，出具《申请材料补正告知书》；申请材料格式不规范、不符合法定形式的，不予受理，出具《不予受理通知书》。

第十七条 审批办公室收到审批办理窗口报送的申请材料后，按照多部门内部联动运行的联审联办制度，组织开展审查、堪查、审批。

审批办公室及时组织乡镇（街道）农业农村、规划建设等部门开展现场堪查，重点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，并根据乡镇（街道）规划建设部门提供 2000 国家大地坐标系的宗地红线图，并确定界址。现场堪查人员现场在《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》上签署现场堪查意见、签名和填写现场堪查日期。

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，宅基地和建房（规划许可）申请是否经过村组审核公示等，并在《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》上签署审查意见和加盖公章。

规划建设部门负责审查建房用地是否符合国土空间规划、林地保护利用规划、用途管制要求等，并在《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》上签署审查意见和加盖公章。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》。

公安、综合行政执法、供电等部门依职责分工进行审查，并在《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》上签署审查意见和加盖公章。

第十八条 审批办公室根据乡镇（街道）各有关部门联审结果，在《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》上提出拟办意见，报乡镇人民政府（街道办）主要领导签字同意后，以乡镇人民政府（街道办）名义（盖章）出具相关审批决定文书。

审批通过的，出具《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》，转交审批办理窗口，由审批办理窗口通知申请人到审批办理窗口领取《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》，同时通过纸质指引告知申请人，开工建房前要先向审批办理窗口提交开工申请，房屋建成后要向审批办理窗口申请竣工验收。

不予通过的，出具《不予许可决定书》，转交审批办理窗口，由审批办理窗口通知申请人到审批办理窗口领取《不予许可决定书》。

第十九条 审批办理窗口接到农户开工建房申请后，转交审批办公室，由审批办公室组织乡镇（街道）农业农村、规划建设等部门开展实地丈量批放，重点丈量批放使用宅基地建房的四至、面积和位置等是否跟审批结果相符，并现场

做好现场丈量批放记录，全体现场丈量批放人员在记录上签字确认。

第二十条 审批办理窗口接到农户建房竣工验收申请后，转交审批办公室，由审批办公室组织乡镇（街道）农业农村、规划建设等部门开展实地竣工验收，重点验收农户使用宅基地建设的四至、位置、面积和建房层高是否符合审批结果，验收是否落实拆旧退还原宅基地政策等，填写《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》（一式两份），报乡镇人民政府（街道办）主要领导签字并加盖乡镇人民政府（街道办）公章后，一份转交审批办理窗口，由审批办理窗口通知申请人到审批办理窗口领取；一份由审批办公室存档。

第六章 工作要求与责任

第二十一条 农村宅基地审批管理实行部省指导、市县主导、乡镇主责、村级主体的管理机制。乡镇党委、政府要建立健全农村宅基地管理领导机构，切实加强对农村宅基地审批管理工作的组织领导，统筹组织协调各级各相关部门依职责分工，落实农村宅基地审批管理各项工作。

第二十二条 县级农业农村、自然资源等部门按照部门职能和国务院‘放管服’改革要求，在党委政府的统一领导下，分工负责农村宅基地管理工作。

农业农村部门负责农村宅基地改革和管理工作，建立健全宅基地分配、使用、流转、违法用地查处等管理制度，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建设用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，依法办理农村宅基地及其地上房屋的不动产确权登记。

各级农业农村、自然资源部门建立部门协调机制，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、宅基地违法用地查处等信息共享互通、有序衔接，推进管理重心下沉，加强对乡镇人民政府（街道办）农村宅基地管理工作的检查、监督和指导，共同做好农村宅基地管理工作。

公安、住房和城乡建设、城市管理和综合执法、供水、供电等部门根据部门职责，配合做好农村宅基地管理工作。

第二十三条 乡镇人民政府（街道办）是农村宅基地审批管理主体。要切实落实属地管理主体责任。

要依托乡镇行政服务中心等平台建立农村宅基地和建房（规划许可）审批办理窗口，抽调农业农村、规划建设、公安、综合行政执法、供电等部门人员成立农村宅基地和建

房（规划许可）审批办公室，并建立多部门内部联动运行的联审联办制度。

要建立健全农村宅基地审批管理各项制度，进一步细化优化审批工作程序和办事指南，对宅基地审批和建房（规划许可）办事指南、申请表单、申报材料清单等进行梳理、简化，并向社会公布。要及时制定和公布办理流程 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，确保宅基地管理工作有序开展、规范高效、便民利民。

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，落实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“三到场”要求。

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。

要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。

要建立健全宅基地用地建房审批管理台账，所有资料归档留存，并于每月 3 日前将上月审批情况报市农业农村、自然资源等部门备案。

第二十四条 农村集体经济联合社或村民委员会在乡镇人民政府（街道办）的指导下，建立村级宅基地协管员制度。

协助上级农业农村、自然资源等部门以及乡镇人民政府（街道办）开展宅基地管理法律法规政策文件宣传。

协助上级农业农村部门开展宅基地分配、使用、流转和宅基地合理布局、闲置宅基地、闲置农房利用指导，以及开展宅基地现状和需求调查。

协助上级自然资源部门开展国土空间规划、土地利用计划和规划许可工作，以及依法办理农用地转用审批和规划许可。

负责办理农村宅基地和建房（规划许可）申请的村级审核，以及农村宅基地和建房（规划许可）审批的上传下达工作。

协助乡镇人民政府（街道办）开展农村宅基地和建房（规划许可）审批的现场堪查、后丈量批放、竣工验收“三到场”和农村宅基地动态巡查工作。

第二十五条 农村集体经济合作社或村民小组要建立健全农村宅基地分配、使用、流转管理办法，切实落实农村宅基地分配、使用成员（代表）会议决议和公示制度，确保宅基地分配使用公开、公平、公正。

要履行职责，做好农村宅基地和建房（规划许可）申请的组级审查和上报工作。

第二十六条 各级各部门要严肃工作纪律，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。

第七章 附 则

第二十七条 本办法之规定跟上位法律、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。本办法自发布之日起实施，有效期为 5 年。

第二十八条 本办法由县级农业农村部门负责解释。

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. 徐闻县农村宅基地申请送审前公示（样式）

4. 农村宅基地和建房（规划许可）审批表

5. 乡村建设规划许可证

6. 农村宅基地批准书

7. 农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

附件 1

徐闻县农村宅基地和建房（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		m²		建筑面积		m²	
	权属证书号							
	现宅基地处置情况		1. 保留 (m²); 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		m²		房基占地面积		m²	
	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_____）						
	住宅建筑面积	m²		建筑层数		层		建筑高度
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							
组级集体经济组织意见	负责人： 年 月 日							
村级集体经济组织或村民委员会意见	(盖章) 负责人： 年 月 日							

徐闻县农村宅基地使用承诺书

因（1. 分户新建住宅 2. 按照规划迁址新建住宅 3. 原址改、扩、翻建住宅 4. 其他_____）需要，本人申请在增城区_____镇（街）_____村社使用宅基地建房，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. 新房建设完成后，承诺_____日内自行拆除旧房，逾期不自行拆除的，无条件交由村集体经济组织处理并无偿退出原宅基地。

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

徐闻县农村宅基地申请送审前公示（样式）

徐闻县_____乡镇（街）_____村_____合作社_____户宅基地申请已经_____村（社）农村集体经济组织审查资格并经成员大会表决通过，符合用地申请条件，拟上报乡镇政府（街道办）审批。现将有关情况公示如下：

1. 报批人口情况：报批人口_____人，分别：_____（申请人）、_____（配偶）、_____（儿/女）、_____（儿/女）。

2. 原有宅基地（或住宅）_____处，登记在_____（与申请人关系）名下，土地证号（不动产权证号）_____号，占地面积_____m²。该户在本村无其他宅基地或住宅。

3. 申请建房类型为_____。拟用地面积_____m²，位于_____（地址），四至：东至_____；南至_____；西至_____；北至_____。拟用地符合村庄规划要求，已征求相邻权利人意见。

4. 附图：

村民如有异议、纠纷，请在公告之日起 5 个工作日内向村社反映。

特此公示。

_____镇（街）_____村_____合作社

20 年 月 日

（联系人：_____ 联系电话：_____）

附件 4

徐闻县农村宅基地和建房（规划许可）审批表

申请户主信息	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		m ²	房基占地面积	m ²	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		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							

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 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	
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 7

徐闻县农村宅基地和建房（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	乡镇农业农村部门意见: (盖章) 经办人: 年 月 日	乡镇规划建设部门意见: (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			