

徐闻县农业农村局

《徐闻县农村宅基地和农村村民住宅建设管理 实施细则》政策解读

一、制定背景

为了贯彻落实《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，规范我县农村宅基地和住宅建设管理，保障农村村民居住权益，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《徐闻县农村宅基地和农村村民住宅建设管理实施细则》（以下简称《细则》）。

二、主要内容

《细则》共七章 51 条。第一章 总则（第 1-6 条），主要是阐述目的和依据、适用范围和术语释义、基本原则和要求、政府和村级组织职责、部门分工、宣传引导和社会监督。第二章 规划和用地（第 7-12 条），主要是阐述规划分类管控、布局和用地规模、用地计划和指标、建房选址要求、宅基地用地面积标准、规划建设要求。第三章 乡村建设规划许可和农村宅基地审批（第 13-21 条），主要阐述一户一宅、“户”

的定界、申请主体资格、提出申请、审查审核、审批程序、编码规则、不予批准宅基地的情形和公开办事。第四章 农村住宅建设管理（第 22-39 条），第一节“农户建房”主要阐述农户建房类型、面积、层高和要求、原址重建或改扩建的情形和程序、施工许可、建房验线、开工期限、住宅设计、建房技术服务、施工主体、住宅质量和安全、规划核实和竣工验收、不动产登记、使用安全、配套设施，第二节“集体建房”主要阐述集体建房、参与资格、集体建房程序和要求、集体建房竣工验收、集体建房不动产登记。第五章 农村宅基地和住宅流转与利用（第 40-43 条）主要阐述流转范围和条件、转让赠与互换的程序、宅基地收回、宅基地及地上物继承规定。第六章 监督管理与法律责任（第 44-49 条），主要阐述监管机制、监督检查、县级人民政府和相关部门及公职人员违法违规行为的责任追究、违法建房的处罚、强制执行、违反质量安全规定的处罚、非法转让宅基地的处理。第七章 附则（第 50-51 条），主要阐述参照参考和施行日期。主要内容如下：

（一）明确《细则》适用范围。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。

(二) 明确相关术语定义。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。农村村民是指农村宅基地所属的本市农村集体经济组织的成员。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住宅建设管理相关规定建设的供其居住的房屋。集体建房是指农村集体经济组织受村民委托，在村域或者镇域范围内，统一规划、统一设计、集中建造住宅的活动。

(三) 明确农村宅基地和农村村民住宅建设管理原则。坚持规划先行、一户一宅、节约土地、高效利用原则，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。

(四) 明确农村宅基地和农村村民住宅建设管理工作机制。“县级主导、乡镇主责、村级主体”。县级农业农村、自然资源、住房城乡建设部门依职责指导，乡镇人民政府负责具体审批和管理，村级建立农村宅基地协管员和村庄规划联络员制度。

(五) 明确规划要求。编制国土空间总体规划和村庄规划等详细规划，应统筹安排农村宅基地规模和布局，满足农村村民住宅建设合理用地需求。

(六) 明确农村宅基地选址要求。应当按照县级或镇级国土空间总体规划、村庄规划的管控要求进行选址，尽量使

用农村原有宅基地和村内空闲地，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设住宅；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设住宅；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。

（七）明确农村宅基地指标落实办法。

农村住宅建设用地计划指标实行单列管理。涉及新增建设用地的，应当依法办理农用地转用或未利用地转用审批手续。农用地转用或未利用地转用，由用地农村集体经济组织分批次向县人民政府提出申请。

（八）明确农村宅基地面积标准。本县农村宅基地的用地面积按省定标准执行：丘陵地区每户 120 平方米以下，我县属丘陵地区。

（九）明确农村住宅建设原则。先规划、后许可、再建设。

（十）明确农村宅基地安排原则。严格执行“一户一宅”原则，农村村民一户只能拥有一处农村宅基地，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。

（十一）明确农户的“户”的认定标准和程序。农户的“户”的具体标准和认定程序由县级人民政府确定。不得以公安机关的分户户籍登记作为取得农村宅基地的前置条件。

（十二）明确农村宅基地申请条件。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：1、农户在本集体经济组织没有取得农村宅基地的；2、因发生或者防御自然灾害、实施村庄规划及进行镇村公共设施和公益事业建设，农户需要搬迁安置的；3、因危房改造、村庄布局调整，或者取得的农村宅基地面积明显少于县限额标准等原因，需异址新建、原址重建、改扩建，且农户不存在一户多宅情形的；4、县级以上人民政府规定的其他情形。

（十三）明确农村宅基地申请需提交资料要求。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，并提交如下资料：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、申请人及户内成员身份证明；4、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；5、住宅设计图件（或通用图集）等资料。

（十四）明确《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地

批准书》办理程序。1、符合条件的农户提交书面申请材料；2、农村集体经济组织审查：资料审查、会议表决、公示公告、审核上报；3、村委会审核：资料审查、审核上报；4、乡镇人民政府审批：资料审查、现场勘查、核发《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》。

（十五）明确《农村宅基地批准书编码》要求。《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。

（十六）明确农村宅基地申请不予审批情形。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：1、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；2、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；3、已取得农村宅基地且不属于申请原址重建、改扩建的；4、申请使用的农村宅基地不符合县级或镇级国土空间总体规划、村庄规划或者相关专项规划的；5、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；6、申请使用的农村宅基地存在权属争议的；7、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；8、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；9、农户已参与农村集体建房，居住权益已得到保障的；10、县级以上人民政府规定的其他情形

（十七）明确农户建房方式。农户可以单户或者多户联合建设农村住宅。

（十八）明确农村住宅的基底面积、层数、高度和建筑面积标准。由县级人民政府结合本地实际作出规定。多户联合建设住宅的，相应标准可以适当放宽，但是占用农村宅基地的面积和住宅建筑面积不能超过分户住宅的合计面积标准。

（十九）明确农村住宅原址重建或改扩建条件。有下列情形之一的，农户可以申请原址重建或改扩建：1、一户只有一处农村宅基地的；2、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住宅的，可以选定其中一处住宅进行重建或改扩建的；3、法律法规及县级以上人民政府规定的其他情形。

（二十）明确农村住宅建设需申办《建筑工程施工许可证》情形。农村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。

（二十一）明确农村住宅建设程序要求。1、依法取得《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》；2、按照规定办理施工许可证或备案；3、按照规定选择施工单位并签定建设协议；4、申请乡镇人民政府建设验线；5、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；6、竣工后申请乡镇人民政府规划核实；7、农户按照规定组织验收并向乡镇人民政府提交竣工验收报告；8、申办供水、供电、燃气等公共服务；9、申办不动产登记。

（二十二）明确农村住宅设计和施工资质要求。

建设不含地下室的低层农村住宅，可以选用住房城乡建设主管部门提供的农村住宅设计通用图集，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。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；建设非低层农村住宅的，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，也可选用农村住宅设计通用图集并由建筑、结构专业技术人员指导。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。

（二十三）明确农村集体建房主体。农村集体建房的建设主体是农村集体经济组织，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、收回旧宅基地等工

作。

(二十四) 明确农户参与农村集体建房条件。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：1、户内未取得农村宅基地的；2、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；3、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；4、县级以上人民政府规定的其他情形。

(二十五) 明确农村集体建房办理程序。1、农村集体经济组织申请提出；2、村民委员会审查；3、乡镇人民政府审核；4、县级人民政府审批；5、乡镇人民政府核发《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》；6、申办建设工程施工许可证；7、竣工验收；8、申办不动产登记。

(二十六) 明确农村宅基地使用权和农村住宅所有权流转要求。农户依法取得的农村宅基地使用权和农村住宅的所有权，可通过转让、赠与、互换等方式在同一农村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农村住宅所有权应当符合以下条件：1、符合县、乡镇国土空间总体规划和村庄规划；2、农村宅基地使用权和农村住宅所有权权属清晰无争议；3、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；4、受让方、受赠方、互换方应当符合农村宅基地申请

条件；5、法律、法规、规章规定的其他条件。

（二十七）明确农村宅基地使用权和农村住宅所有权流转办理程序。1、双方当事人应当共同向所在农村集体经济组织提出书面申请；2、农村集体经济组织审查：资料审查、公示公告、出具审查意见；3、签定流转协议；4、当事人可按照相关要求办理不动产转移登记。

（二十八）明确收回农村宅基地情形。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：1、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；2、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；3、户内成员全部死亡，所遗农村住宅无人继承或者受遗赠的；4、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、已异地安排农村宅基地重建农村住宅、已提供安置房或者已参加农村集体建房安置的；5、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；6、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；7、法律、法规、规章规定的其他情形。

（二十九）明确农村住宅继承问题。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。

（三十）明确农村宅基地和住宅建设法律责任。对农村宅基地和住宅建设的监管机制、监督检查制度、县级以上人民政府和相关部门及公职人员违法违规行为的责任追究、违法建房的处罚、强制执行、违反质量安全规定的处罚等作出明确。

徐闻县农业农村局

2022年12月27日