花都区农村宅基地及住宅审批建设管理的实施意见（试行）

为进一步加强我区农村宅基地及住宅审批建设管理，根据中央、省市关于深化农村宅基地管理制度改革，加强农村住宅建设管理的要求，参照《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）及《广州市人民政府办公厅关于加强农村住宅建设管理的实施意见》（穗府办规[2020]18号），结合我区实际，制定本实施意见。

一、基本原则

坚持问题导向、分类施策、盘活存量、共治共管的基本原则，各部门加强联动，共同做好农村宅基地及住宅审批建设管理工作，满足农民建房需求。

二、适用范围

本实施意见适用于本区行政区域内农村村民申请宅基地，宅基地的退出转让，在宅基地上新建、改建、扩建、重建住房的管理（以下统称村民建房）。

本指导意见所称宅基地，是指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。本指导意见所称农村村民，是指本区农村集体经济组织成员。

三、一户一宅的核定标准

（一）“户”的认定。

符合下列情形之一的，应当认定为“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，其余兄弟姐妹达到法定婚龄或结婚后可申请分户；

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。

“户”是以申请人及其家庭成员进行认定，“一户”的判定除依据现有法律法规外，针对历史遗留问题的多样性和复杂性，本着公平公正、既不多占也不遗漏的原则把握，家庭成员主要是指申请人的父母、配偶和子女，涉及户内调剂的可适当延伸至祖父及孙子一辈考虑，涉及共名宅基地的延伸至共名人员相应家庭成员。特殊情况的本着上述原则研究解决。

1. “宅”的认定。

“宅”是以村民在村内实际占有的住宅用地进行认定，包括合法登记在册的宅基地及经调查属实的未经审批的农房。

1. “一户一宅”的核定。 “一户一宅”的核定即以申请人及其家庭成员合法登记在册的宅基地及经调查属实的未经审批农房的总数量，在户内统筹调节后达“一户一宅”作核定依据，即只要户内建房资格数大于等于实际拥有房屋数量，可视为符合“一户一宅”政策。具体认定过程为：村（居）民自行向村委会（村集体经济组织）申报，经村委会（村集体经济组织）组织公示后无异议的，由村委会（村集体经济组织）出具意见，申请人提供家庭成员户口簿及身份证明报镇人民政府或街道办事处（以下简称镇街）审核确认。
2. 其他情形。对于申请人户内（家庭成员内）有多个建房资格且未分开居住或拟在建成的住宅内共同居住，其实际使用的宅基地没有超过分户后建房用地合计面积标准，且实际使用的建筑面积没有超过分户后建房合计建筑面积标准的住宅，在符合村庄整体风貌或整治后与周边整体环境相协调的情况下，视为多户合并建房，每户可认定为“一户一宅”。对于多户合并建房的，申请人在其他家庭成员满足新增分户条件前，不得再申请新增宅基地或公寓式住宅。

对于历史上形成的一户登记多处用地申请其中一处建房的，在申请人及其家庭成员承诺冻结有权属证明建房用地或将无权属证明用地退还集体的前提下，也可认定为符合“一户一宅”。经调剂、退出、冻结等方式达到“一户一宅”条件的，由镇街、村等各级部门共同做好台账管理，退出的宅基地交还村集中管理、分配；调剂、冻结的宅基地在满足新增分户条件之前，不允许建设。

（注释：冻结是指申请人现有家庭成员未达到分户资格前，暂不允许对其他有权属证明的农房进行拆建。）

对于子女使用已故父母的宅基地申请报建的，应办理继承、变更产权登记，其“一户一宅”按上述原则核定。但对房屋结构破损且不符合办理房屋继承手续要求的，在申请人符合其他各项建房条件，并持原有的土地或房屋的权属证明、村社代表表决同意使用宅基地的会议纪要、经村社见证并签名盖章确认的全部有继承权人签订的同意申请人使用宅基地建房协议书、申请人出具的房屋建成后按规定办理转移登记的承诺书等资料的前提下，拟建房用地可参照上述原则进行“一户一宅”核定，如符合“一户一宅”要求的，可先行申请办理规划报建。

（五）“一户一宅”负面清单。存在以下情形之一的，不得再申请新建农村住宅或购买村民公寓式住宅：

1.不符合分户条件的。

2.存在“一户多宅”情形的。

3.将原有住宅出卖、出租、赠与他人的。

4.已视为多户合并建房，并认定为“一户一宅”的每一单户。

5.违反“建新拆旧”政策，未将旧宅基地退回给集体经济组织的。

四、明确农村住宅建设标准

（一）农村宅基地建房标准。

1、建筑面积标准

**新批准农村宅基地**:每户建筑基底面积控制在80平方米以内，建筑总面积控制在280平方米以内。

**有证宅基地**:每户建筑基底面积不超过宅基地证载面积，建筑总面积控制在280平方米以内。属于危房（砖木结构房屋以及经鉴定为严重损坏房、局部或者整幢危房的存量住宅）原址重建的，不得增加具有合法产权的原有房屋的建筑面积和建筑高度、扩大基底面积、改变四至关系，且总建筑面积不得超过280平方米。申请多户合并建房的，建筑基底面积**不超过宅基地证证载面积**，建筑总面积不超过分户后合计建筑面积相应标准。

2、建筑层数及高度标准

**每户**建筑层数不超3层，顶层根据功能需要可以增设梯间和功能用房，3层部分建筑高度不超过11米，屋顶设梯间和功能用房的不超14米。对于**多户合并建房**的，在符合村庄整体风貌或整治后与周边整体环境相协调的情况下，建筑层数不超过6层，6层部分建筑高度不超过22米。

在历史文化名村、传统村落或历史建筑等保护建筑的建筑控制地带内进行拆建的，应当符合保护规划或者保护措施确定的建筑控制层数及高度要求。

1. 建筑退缩间距标准

房屋建筑高度在14米以下的，新规划村民住宅，主要朝向的建筑间距应不小于6米，次要朝向的建筑间距应不小于2米（建设联排式住宅的除外）；现状村民住宅改建、扩建，不得影响邻屋安全，以道路中心线为基准，临路方向退缩建筑间距不少于2米；以用地边界为基准，其他方向退缩建筑间距不少于0.6米（建设联排式住宅的除外），同时明确下列三点：（一）原则上巷道不作为道路认定，宜以村庄规划中划定的道路作为认定依据；（二）用地边界以巷道中心线为基准核算；（三）应要结合现场条件尽可能创造更适宜居住的通风、采光效果，不得低于《农村防火规范（GB50039-2010）》的要求。房屋建筑高度大于14米的应符合建筑设计防火规范。

4、加建、改建、扩建标准

房屋加建、改建、扩建的，原有房屋应符合本意见第四条第（一）款第1项和第2项规定的建筑标准，并满足房屋结构安全要求、取得房屋安全鉴定报告书。如不符合上述建筑标准的，需先取得城市管理综合执法机关、镇政府的相关整改或处罚意见并执结完毕。

5、农房设计及风貌管控标准

房屋新建、重建、改建的，应依据村庄总体风貌定位，因地制宜参照市级美丽乡村民居设计图集进行设计，形成协调和谐的农房设计建设风格。未按照图纸施工的，一经发现应立即停工，由综合执法部门发出停工通知，待审批部门复核符合规范要求的，可以继续施工并予以备案，不符合规范要求的，应整改后才准予复工。

在历史文化名村、历史建筑和传统村落的建设控制地带内进行建设的，应当符合保护规划或者保护措施确定的建设控制要求，在体量、色彩等方面与历史风貌相协调，不得破坏传统格局和历史风貌。在交通主干线沿线或已纳入我区农房管控风貌提升示范片区范围的，农房设计的色调、风格应与周边农房建筑风格相协调。

1. 村民公寓式住宅建设标准

村民公寓式住宅建设首先要考虑历史欠房户和新增分户需求，因地制宜、集中布局，体现节约集约用地和方便生产生活的原则，按照城区居住小区标准进行集中建设。每户村（居）民可以选择1套或者多套公寓式住宅，每户申请的建筑总面积控制在280平方米以内。村民公寓式住宅建设应考虑在首层或地下为每户另外安排一个农机（车辆）停放位置和工具设备房。在村民公寓式住宅建设中，可预留部分住房作为本村新增分户申请住宅时使用，在未分配前必须以村集体经济组织（以投资建设主体确定）为业主进行确权登记，严禁出售给本村以外的人员或组织机构。

1. 现状维修标准

 进行原状维修，符合以下情形的无需办理规划审批手续。

（1）内部合理调整各楼层层高，但不作为不动产权证变更建筑面积的依据。

（2）非文物保护单位、非历史建筑、非传统风貌建筑及非预先保护对象，更换原坡屋顶的屋面材料、改变房屋屋顶结构或将坡屋顶改为平屋顶，不超过房屋原有坡屋顶檐口高度。

（3）仅在房屋内部增设梁、柱等结构加固、更换楼板或拆除、改建房屋内部楼梯，不影响房屋外立面。

（4）符合建筑设计规范，升高或降低室内地台不大于0.45米。

（5）非文物保护单位、非历史建筑、非传统风貌建筑及非预先保护对象，更换外墙饰面材质或更换门窗，不改变房屋门窗位置、尺寸。

文物保护单位或历史建筑、传统风貌建筑、预先保护对象等保护建筑或改变结构安全的原状维修工程，按相关文物保护、历史文化名城保护等规定办理。

五、明确农村住宅建设管理要求及程序

（一）城中村、搬迁村范围

1**.建设管理要求**

已纳入城市更新三年计划、五年方案、搬迁计划或重大项目范围的村庄或村改居区域，按照《广州市城市更新办法》（市政府令第168号）、《广州市人民政府办公厅关于印发广州市城市更新办法配套文件的通知》（穗府办〔2015〕56号）、《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深化城市更新工作推进高质量发展工作方案的通知》（穗府办函〔2020〕66号）规定执行，在城市更新改造策划和实施方案中衔接落实村（居）民住房需求建设公寓式住宅，不得新增村（居）民住宅用地，但存量住宅可以进行原状维修。在改造实施方案未批准前，对属于危房、符合“一户一宅”的村（居）民，允许进行危房原址重建，对不可移动文物或历史建筑、传统风貌建筑、预先保护对象等保护建筑应实施危房治理及保护修缮。

公寓式住宅以村委会（村集体经济组织）为主体，按今后3-5年村集体可能新增的建房需求测算建设量，申请选取本村内适量规模、符合规划的土地先行建设村民公寓式住宅，本村集体经济组织成员具备宅基地建房资格的，由村委会（村集体经济组织）按宅基地管理规定组织分配，按建设成本价交纳费用；分配后结余的房屋整体确权到村集体组织名下，可按租赁住房管理使用；今后若有符合新增分户条件的，可安排给新增分户使用并给予分户确权登记；涉及征地拆迁安置的，可作为现成的拆迁安置用房使用并给予确权登记；启动旧村改造的，可作为提前建设的村（居）民复建房，纳入旧村改造建设成本核算。

**暂未纳入**城市更新三年计划、五年方案**、搬迁计划及重大项目范围的村庄或村改居区域**，**搬迁村**新增分户住房通过建设公寓式住宅解决，**城中村**新增分户住房主要通过建设公寓式住宅**或联排式住宅**解决，不得新建单家独院式住宅，充分利用现有存量建设用地，完善基础设施和公共服务设施建设。积极统筹推进将农村住宅建设与利用集体建设用地建设租赁住房、被征地拆迁安置房、旧村改造复建房等有机结合，保障村（居）民合理的居住需求。

对于持有集体土地房产证、集体土地使用证（个人住宅建设用地）及宅基地证（符合“一户一宅”及宅基地建房标准）的村（居）民个人住宅主要通过原址重建、扩建、改建或危房重建等形式实施建设，涉及不可移动文物或历史建筑、传统风貌建筑、预先保护对象等保护建筑，应按历史文化名城保护有关规定实施保护修缮。

**2.建设管理程序**

建设公寓式和联排式住宅的，按照《广州市城乡规划程序规定》（市政府令第168号）、《广州市城乡规划技术规定》（市政府令第168号），以村委会（村集体经济组织）为主体申办建设项目选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和用地手续。

申请已有权属登记的原址重建、加建、改建或危房重建的村（居）民个人住宅，在符合“一户一宅”、具备本村集体经济组织成员资格的前提下，可以户为单位向村委会（村集体经济组织）提出个人住宅建设申请，经村委会（村集体经济组织）初核符合申请建房条件并公示无异议的，报镇街出具审核意见，完成建房设计方案后向规划和自然资源部门申请办理建设工程规划许可证。

1. 城边村、远郊村范围

**1.建设管理要求。**

新增分户住房可通过建设公寓式、联排式或单家独户式住宅解决。优先利用现有存量建设用地，对于申请新增建设用地办理联排式或单家独户式建房，最新年度土地利用现状变更调查地类为建设用地，2009年12月31日间土地利用现状变更调查地类为建设用地的，在申请办理《乡村建设规划许可证》时不再将办理新增建设用地审批手续作为前置条件，新增建设用地手续推迟至不动产登记前完成，同时在核发《乡村建设规划许可证》上附注此项要求。对于申请已有权属登记农房的改建、扩建、加建、重建，不符合土地利用总体规划或村庄规划的，可有条件地视作符合规划，先行办理乡村建设规划许可证。

2**.建设管理程序。**

对于符合“一户一宅”政策的本村村民，具备本村集体经济组织成员资格的，可以户为单位向村委会（村集体经济组织）提出个人住宅建设申请（含新建、改建、扩建、拆建等情形）。具体程序按照《广州市人民政府办公厅关于印发广州市乡村建设规划许可证实施办法的通知》（穗府办规[2020]17号）规定执行。

六、明确宅基地审批要求

**（一）审批主体**

镇街在农业农村部门的指导下负责宅基地审批和管理，优化审批流程，公布办理流程和要件，明确材料审查、现场勘查等各环节的岗位职责和办理期限，提高审批效率。加强事前宅基地申请审核，对农民申请宅基地所在位置进行严格把关，核实是否存在破坏山体、水体等生态环境，诱发地质灾害的可能性，并严格执行有关规定要求，按照“降低风险、减少存量、遏制增量”的思路落实用地审批；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。

村委会或村集体经济组织（以下简称村级组织）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）分配基本原则**

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。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。对于未批先建，若发现存在破坏山体、水体等生态环境的，依法强制拆除，并根据‘谁破坏，谁整治’的原则，由该房屋村民负责恢复或整治被破坏的山体、水体等生态环境。经批准易地建造住宅的，应严格按照“建新拆旧”要求，将原批准文件交由原用地审批单位收回注销并将原宅基地交还村集体。

**（三）村级审核流程**

1.符合宅基地申请条件的农户，以户为单位持下列材料向具有宅基地所有权的农村集体经济组织提出申请：

（1）申请人及家庭成员的身份证、户口簿；

（2）《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》；

（3）《农村宅基地使用承诺书》；

（4）能够反映拟用地位置、面积与四至间距的地形图。

（5）使用存量建设用地建房的，还应提供权属证明材料（包括建设用地批准书或村镇建房许可证、宅基地证、房屋产权证等）。

2.所在农村集体经济组织收到申请后，应当对其是否符合资格条件进行初审。初审通过的，农村集体经济组织应按照本组织宅基地的规划方案和分配原则，自收到申请后10个工作日内提交农村集体经济组织成员（代表）会议讨论。讨论通过后，应将该宅基地和建房（规划许可）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，由所在农村集体经济组织将村民申请、农村集体经济组织成员（代表）会议记录、公示资料等材料交村级组织审查。

所在农村集体经济组织不通过的，应当自收到申请后20个工作日内书面告知申请人。

3.村级组织重点对提交的材料是否真实有效、是否征求用地建房相邻权利人意见等进行审查。审查通过的，由村级组织签署意见，自收到材料后10个工作日内连同有关申请资料、会议记录、公示资料等材料报送镇街。

村级组织审查不通过的，应当自收到材料后10个工作日内书面告知申请人所在农村集体经济组织。

**（四）镇级审批要求**

1.镇街要依托镇街行政服务中心平台，组织镇街农业农村部门、规划部门等建立一个窗口受理、多部门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，提高审批效率。

2.镇街在收到上报的宅基地和建房（规划许可）相关申请材料后，对资料进行审核。资料齐全、符合条件的，由镇街通知村民联系受委托的设计单位出具建房设计方案，设计方案参照市、区级美丽乡村民居设计图集。在村民完成建房设计方案后，镇街对建房设计方案进行农房建筑风貌审查，审查通过的10个工作日内出具《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》；不符合条件的，10个工作日内作出不予许可决定；资料不齐全的，5个工作日内书面通知村级组织和申请人限期补齐，10个工作日内申请人无法补齐资料的，视为撤回申请。镇街应当将审批结果及时通过政府门户网站予以公布，所在农村集体经济组织及村级组织同步公示。

镇街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、规划和自然资源、城市管理综合执法等部门备案。

1. 镇街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）申请是否经过村社审核公示等，并综合各有关部门意见提出审批建议。镇街规划部门负责审查用地建房是否符合国土空间规划、村庄规划、用途管制要求，配合提供相关资料。涉及林业、水利、电力等部门的要及时征求意见。

涉及占用农用地的，应当由所在农村集体经济组织统一依法办理农用地、林地转用审批手续，审批所需时限不计入申请宅基地建房审批许可时限。

4.镇街应推行“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。

5.镇街要全面落实“三到场”要求，及时组织镇街农业农村、规划等有关部门进行实地审查，做到申请审查到场，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；批准后丈量批放到场，实地丈量批放宅基地，确定建房位置；住宅建成后核查到场，实地检查农户是否按照批准面积、四至等要求使用宅基地，是否按照批准面积、设计方案和规划要求建设住房。

**（五）批后建设管理**

1.农村村民取得《农村宅基地批准书》、《乡村建设规划许可证》后，应当在取得之日起1年内开工建房，1年内未开工建房的，已批准的《农村宅基地批准书》、《乡村建设规划许可证》失效。

2.镇街应组织人员定期或不定期实施巡查，督促指导被许可人按照规划许可批准的内容、要求和设计方案进行建设。巡查应当2人或2人以上共同实施，主要在村民建房开工、首层完工、二层完工、主体封顶4个环节进行巡查，如发现农房未按照规划许可内容及设计方案进行建设的，应及时给予制止，要求被许可人立即开展整改，并同步向城市管理执法部门报告。

3.农村村民完成建房后向镇人民政府（街道办事处）申请验收确认。镇人民政府（街道办事处）自收到申请之日起15个工作日内，安排工作人员到场核查。通过核实的，出具《农村宅基地和建房（规划许可）核实意见表》；未通过核实的，由镇人民政府（街道办事处）下达整改通知书，限期整改。

4.农村村民申请易地新建住房的，除依法不需拆除原宅基地上建（构）筑物的情形外，需将原批准文件交由原用地审批单位收回注销，在住房验收合格后应当履行承诺，在3个月内自行拆除原宅基地上建（构）筑物，并将原宅基地交还村集体。原宅基地由具有所有权的集体经济组织收回后统一安排使用。

5.通过规划核实的农户可凭规划核实意见及其他相关材料向不动产登记部门申请办理不动产登记。

七、加强农村住宅建设保障力度

（一）强化规划引领。结合国土空间规划体系改革，规划和自然资源部门指导各镇街从农村实际出发，尊重村（居）民意愿，体现地方和农村特色，结合地质灾害防治规划和地质灾害危险性调查评估情况，因地制宜编制或修编村庄规划，预留一定的建设用地规模解决历史遗留宅基地问题，保障村（居）民新增分户建房的合理需求，合理布局农村生产、生活和生态用地，鼓励农民集中建房，切实避开危险区域，形成相对集中、集约高效、安全可靠的村庄用地建设布局。

（二）强化用地保障。规划和自然资源部门要加强对农民建房办理建设用地审批手续的指导，新增建设用地审批所需计划指标在年度土地利用计划中统筹安排，应保尽保。各镇街负责指导村委会（村集体经济组织）进行用地选址并出具**集体建设用地范围的**用地规划选址意见，指导村委会（村集体经济组织）组织用地报批材料。村委会（村集体经济组织）作为农民建房用地的申请主体，具体负责组织村（居）民建房新增建设用地材料。

（三）组织实施保障。农业农村部门负责根据国家、省市的相关要求，建立健全宅基地分配、使用、流转、违法用地查处等管理制度，指导宅基地合理布局、闲置宅基地和闲置农房利用。

规划和自然资源部门负责做好规划和用地保障，指导镇街对农村建房核发乡村建设规划许可证，对可能遭受地质灾害危害的新建农村住宅，其配套地质灾害治理工程验收合格后办理确权登记，引导村（居）民依法依规建设住宅。

住房和城乡建设部门负责指导各镇街加强对村民公寓、村公共设施等建设项目设计和建设的指导；督促各镇街落实农村削坡建房整治工作。

城市管理和综合执法、民政、公安等其他相关部门依职责协同配合做好农村住宅建设的组织实施保障工作。

各镇街负责组织实施农村住宅建设管理，整治农村削坡建房，加强农村住宅建设的监督执法，对存量住房是否符合“一户一宅”建房面积标准进行审核确认，对新增宅基地建房进行审批，加强农村建房风貌管控，核发农村宅基地批准书和乡村建设规划许可证；指导各村聘用乡村规划联络员，在村（居）民和政府部门之间架起一条“快速通道”，提供政策咨询，提高报建效率，协助村（居）民合法、安全建房。

村委会（村集体经济组织）负责建立村社两级农村住宅建设管理制度，做好本村集体经济组织成员申请宅基地建房的资格审核、分配、公示、管理等，组织存量住宅确权公示工作，积极做好组织协调工作。

八、强化监督管理，建立长效机制

（一）提升综合执法效能，遏制新增违法建房。 建立农业农村、规划和自然资源、城市管理综合执法、住房城乡建设、消防、公安等多部门共同配合参与的综合执法机制，强化信息连通、资源共享，完善农村违法用地建房巡查、制止、查处、治理、监管执法链条。要综合运用动态巡查、网格化管理、卫片执法、专项执法等多种执法手段和方式加强对农村住宅建设的管控，建立农村建房管理新秩序。

镇街是农村违法用地建房查处的实施主体，负责履行“两违”巡查、监管、查处职责，发现新增违法行为第一时间通过执法联动机制发挥供水供电联动控制作用，跟进后续拆除、整治。

（二）纳入信用体系管理，实施长效防治。按照《广州市公共信用信息管理规定》（市政府令第166号），将农村住宅建设情况纳入社会信用体系管理，对农村住宅建设中出现的违法违规行为列入失信记录，对行为主体采取相应的惩戒措施，以社会信用体系强化对农民违法建房行为的有效制约，逐步营造“不敢违建、不能违建、不想违建”的社会氛围，实现对农村违法建房行为的长效防治。

（三）切实发挥村社作用，强化村（居）民监督。镇街、民政、规划和自然资源部门要指导村社两级健全完善农村住宅建设管理的“村规民约”，指导村（居）民依法实施农村住宅建设活动。充分发挥村（居）民理事会、议事会（厅）等作用，将农村住宅建设管理制度纳入村规民约，明确本村集体经济组织申请建房的资格条件、申请程序、审核程序，明确收回、调剂旧宅基地、调处权属纠纷的工作要求等，组织召开集体经济组织成员代表大会，做好村（居）民建房申请审核工作，及时公示审批结果。及时发现和制止违法建设行为，并向镇街报告。

九、附则

本实施细则自印发之日起施行，有效期5年。相关法律、法规政策依据变化，根据实施情况依法评估修订。

附件：

1.花都区农村宅基地和建房（规划许可）申请表

2.花都区农村宅基地使用承诺书

3.花都区农村宅基地和建房（规划许可）送审前公示（样式）

4.花都区农村宅基地和建房（规划许可）审批表

5.乡村建设规划许可证（样式）

6.农村宅基地批准书（样式）

7.花都区农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

8.花都区农村宅基地审批工作流程图

附件1：

|  |
| --- |
| 花都区农村宅基地和建房（规划许可）申请表 |
| 申请户主信息 | 姓名 |  | 性别 |  | 年龄 | 岁 岁 | 联系电话 |  |
| 身份证号 |  | 户口所在地 |  |
| 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 ）  |
| 住房建筑面积 | m2 | 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  |
| 农村集体经济组织意见 | 负责人： 年 月 日 |
| 村级组织意见 |   （盖章）负责人： 年 月 日 |

附件2：

花都区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 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.非原址新建住房建设完成后，按照规定3个月内拆除旧房，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和法律责任。

承诺人：

年 月 日

附件3：

公 示

花都区 镇（街） 村 合作社 户申请宅基地建房已经 村（社）农村集体经济组织审查资格并经成员（或成员代表）会议表决通过，符合宅基地建房申请条件，拟上报审批。现将有关情况公示如下：

附：农村宅基地和建房（规划许可）申请表（复印件）

村民如有异议，请在公示之日起5个工作日内向我社反映。

特此公示。

 镇（街） 村 合作社

20 年 月 日

（联系人： ，联系电话： ）

附件4：

花都区农村宅基地和建房（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 |  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 |

 |
| 镇街规划部门意见 |  (盖章)负责人: 年 月 日 |
| 其他相关部门意见 |  |
| 镇街农业农村部门审查意见 |  (盖章) 负责人: 年 月 日  |
| 镇街审核批准意见 |  (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。 |

|  |
| --- |
| 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5：

附件6：



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：

花都区农村宅基地和建房（规划许可）核实意见表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 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 | m2  | 实用宅基地面积 | m2  |
| 批准房基占地面积 | m2 | 实际房基占地面积 | m2 |
| 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 | 镇街农业农村部门意见: （盖章）经办人: 年 月 日 | 镇街自然资源部门意见: （盖章）经办人: 年 月 日 |
| 镇街验收意见 |   (盖章) 负责人: 年 月 日 |
| 备 注 |  |

附件8：

花都区农村宅基地审批工作流程图

农村集体经济组织初审符合条件

将有关情况在本集体经济

组织范围内公示

（不少于5个工作日）

提交农村集体经济组织成员（代表）会议讨论

（10个工作日）

）

申请审查到场

住宅建成后核查到场

批准后丈量批放到场

在3个月内拆除原

宅基地上的建筑物

涉及占用农用地、林地

审批的，时限相应延长

符合验收条件的，出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》

（15个工作日）

镇街组织镇街农业农村部门、规划部门及其他有关部门联审联办，出具《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》

（10个工作日）

村民取得《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》后，须于1年内开工建房，完成建房后向镇政府申请验收

村农村集体经济组织或村民委员会

审查并签署意见

（10个工作日）

凭验收意见及其他相关材料向不动产登记部门

申请办理不动产登记

符合宅基地申请条件的农村村民向具有宅基地所有权的农村集体经济组织提出申请