

# 陆河县农村宅基地和农村村民住宅建设管理实施细则（试行）

## （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工作，保障农村村民合法居住权益，促进节约集约用地，促进乡村振兴。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》《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《汕尾市农村建房条例》《关于印发〈汕尾市农村宅基地和农村村民住宅建设管理实施细则〉的通知》（汕农农〔2023〕88号）等法律法规和政策规定，结合本县实际，制定本实施细则。

**第二条** 本细则适用于本县行政区域内城镇开发边界外农村宅基地的申请审批和农村住宅的新建、改建、扩建、重建等活动。

**第三条** 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，是指具有本农村集体经济组织成员资格的人员。

本细则所称农村建房，是指农村住宅新建、改建、扩建、重建等活动，含村民建房和集体建房等形式。

本细则所称村民建房，是指由村民以户为单位，自行申请宅基地建造住宅的活动。

本细则所称的集体建房，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、集中建造住房的活动。

**第四条** 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、先批后建、节约集约、保障安全、生态宜居等原则，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。

**第五条** 宅基地和农村村民住宅建设管理工作的重心在基层，按照县镇主责、村级主体的管理机制分级落实。

县人民政府应当加强对本行政区域内农村村民住宅建房管理工作的组织领导，建立健全协调机制，每季度召开一次联席会议，解决农村村民住宅建房管理工作中存在的问题。

各镇人民政府负责宅基地用地审批，建立宅基地用地建房联审联办制度，落实人员和经费，做好农村宅基地和村民住宅建设管理相关工作。

**第六条** 县农业农村局负责农村宅基地改革和管理有关工作，指导宅基地分配、使用、流转以及闲置宅基地和闲置住宅利用等，按照职责依法对违反农村宅基地管理法律法规的行为进行监督检查。

县自然资源局负责国土空间规划、年度土地利用计划等工作，在国土空间规划中统筹安排宅基地用地规模和布局，保障村民住宅建设用地计划指标需求，依法办理农用地转用和未利用地转用审批，指导镇人民政府办理建房的相关规划许可，依法办理宅基地及其地上房屋的不动产确权登记。

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

民政、财政、人力资源社会保障、生态环境、交通运输、水务、文化和旅游、应急管理、城市管理和综合行政执法、林业、电力等有关部门应当按照各自职责做好农村建房管理有关工作。

**第七条** 村民委员会应当协助镇人民政府做好农村住宅建设审查、管理和违建执法等工作，并在镇人民政府指导下将风貌管控、宅基地管理、建设要求、农村住宅纠纷化解等内容和规范纳入村规民约。

农村集体经济组织依照有关规定确定集体经济组织成员资格。

**第八条** 任何单位和个人都有遵守农村建房相关法律法规的义务，并有权对农村宅基地使用、农村住宅建设中的违法行为进行投诉、举报。

## 第二章 规划和用地

**第九条** 城镇开发边界外的乡村地区，应当根据村庄类型、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、镇级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。

村庄规划中应当根据本村宅基地现状、集体经济组织状况和村民住宅建设情况，合理确定本村宅基地用地的规模、布局、结构以及相关配套服务设施，并按照建设用地总量控制要求，明确规定存量宅基地重新利用、复垦置换及实施计划。

经批准的村庄规划是核发乡村建设规划许可、进行农村建房的法定依据，应当向社会公布。未经原批准机关审批不得修改。

县、镇人民政府负责协调解决本行政区域内村庄规划和建设管理重大问题。

**第十条** 农村住宅建设应当尽量使用农村原有宅基地和村内空闲地，荒山、荒坡等未利用地，尽量不占或少占耕地。农村村民住宅用地占用农用地或者未利用地的，各镇人民政府应当统筹向县自然资源局办理转用手续。符合农用地转用或者未利用地转用规定条件的，县自然资源局应当按照规定报有批准权限的人民政府审批。县人民政府应当按照规定缴纳新增建设用地土地有偿使用费、落实耕地占补平衡。

涉及使用林地的，县林业局依法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、交通、文物保护等部门管理事项的，应当及时征求相关行政主管部门意见。

**第十一条** 县人民政府应当按照国家规定安排建设用地指标，合理保障本行政区域农村村民宅基地需求。

县自然资源局会同县农业农村局开展年度农村住宅建设用地需求情况统计调查，逐级上报省自然资源厅、省农业农村厅。调查结果作为安排农村住宅建设用地计划指标的重要依据。

**第十二条** 禁止在下列区域进行农村住宅建设：

- (一) 永久基本农田；
- (二) 生态保护红线范围；
- (三) 公路建筑控制区、铁路建筑界限范围和电力线路保护区；
- (四) 河道、水利工程管理范围；
- (五) 崩塌、滑坡、泥石流、地面塌陷等地质灾害容易发生的危险区域；
- (六) 陡坡、冲沟、泛洪区和其他灾害易发地段；
- (七) 法律法规规定禁止农村住宅建设的其他区域。

**第十三条** 村民申请使用宅基地选址应符合各级国土空间规划和村庄规划，在公路两侧修建住宅，应符合《中华人民共和国公路法》《公路安全保护条例》《广东省农村公路条例》的规定，并与公路平行。鼓励村民采取集体

建房和多户联合建设住宅。村民住宅结构设计应当符合抗震、抗风和结构安全的要求。引导建设功能现代、结构安全、成本经济、绿色环保、与乡村环境相协调的宜居农村住宅，宅基地上住宅的建筑立面、色彩、建筑风格应当体现当地文化风貌，并符合《陆河县农村住房建设管控和风貌提升指引（试行）》的规定。

**第十四条** 农村村民可以户为单位向所在地农村集体经济组织申请宅基地，户的认定不以公安分户作为前置条件。具体标准如下：

（一）父母与未达到法定婚龄的子女同住的仅认定为一户；

（二）父母原则上与一子女合并一户，确需分户的，必须经成员（成员代表）大会讨论通过；

（三）子女达到法定结婚年龄且满足本条第二款的前提下可立为一户；

（四）家庭中女性成员已结婚，且配偶将户籍迁移至已婚女性所在地的可立为一户；

（五）离异后无宅基地一方再婚且配偶无宅基地的可认定为单独的一户；

（六）若夫妻双方各属不同集体经济组织，结婚后只能选择一方集体经济组织认定为一户。

农村集体经济组织可以根据本县确定的标准，综合考虑年龄、婚姻状况、风俗习惯等因素制定本集体经济组织认定户的具体标准。

村民达到分户条件的可向所在农村集体经济组织申请分户，村级组织审核公示无异议的，出具意见，报送镇人民政府审核通过的，确认为“一户”。

**第十五条** 村民一户只能拥有一处宅基地。宅基地面积和住宅建设标准按照以下执行：

- (一) 每处宅基地占地面积 150 平方米以下；
- (二) 宅基地每户建筑面积 600 平方米以下；
- (三) 建筑层数 4 层以下；
- (四) 建筑高度 16 米以下；

本条上述“以下”含本数。

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、超面积占用宅基地行为。鼓励人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的镇，在充分尊重村民意愿的基础上，可以采取集体建房、多户联合建房等措施，保障村民实现户有所居。

农村村民利用集体土地建房的，必须严格执行“一户一宅、建新拆旧”的原则，宅基地面积和建房标准不得超过上述规定，农村村民异地建房完成后，要将原宅基地无偿退还宅基地所在的集体经济组织。

### 第三章 申请和审批

**第十六条** 农村村民符合下列情形之一的，可以以户为

单位申请使用宅基地:

- (一) 原址重建或改建扩建住宅的;
- (二) 因发生或者防御自然灾害、建设镇村公共设施、实施国土空间规划或者调整村庄布局等，需要异地新建的;
- (三) 退回原有宅基地，需要易地建房的;
- (四) 具备分户条件，确需另立户建房的;
- (五) 在本集体经济组织未取得宅基地或者现有宅基地面积明显低于规定标准的（原宅基地面积低于 50 平方米的，可再申请宅基地，总面积不得超过本县规定的标准）;
- (六) 外来人口落户成为本集体经济组织成员，在本集体内没有宅基地，经集体经济组织民主程序研究同意给予安排的;
- (七) 法律法规规定以及经县级以上人民政府认定的其他情形。

**第十七条** 有下列情形之一的，宅基地申请不予批准:

- (一) 不是本集体经济组织成员;
- (二) 不符合一户一宅的;
- (三) 不符合国土空间规划的;
- (四) 将原有住宅出卖、出租、赠与他人或者改作生产经营用途的;
- (五) 原有住宅和宅基地被征收已依法安置的;
- (六) 已有宅基地上存在违法用地、违法建筑等情况，未按照相关规定完成整改的;
- (七) 所申请的宅基地存在权属争议的;

- (八) 已参加集体建房再申请个人建房的;
- (九) 法律法规规定以及经县级以上人民政府认定的其他情形。

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。

**第十八条 农户申请。**符合宅基地申请条件的村民，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和建房（规划许可）书面申请。申请材料包括：

- (一) 领取和填写《陆河县农村宅基地和建房（规划许可）申请表》，《陆河县农村宅基地和建房（规划许可）申请表》上应填写申请理由、拟申请使用宅基地的位置和用地面积、拟建筑面积、拟建筑层数、拟建筑高度等；
- (二) 提交申请人身份证及户口簿全本复印件（原件核实）；
- (三) 签署《陆河县农村宅基地使用承诺书》。属已有宅基地确需搬迁的，应当书面承诺新建住宅竣工后六个月内拆除原宅基地上住宅并退回原宅基地；
- (四) 外地迁入户提供原籍所在镇人民政府出具的无宅基地证明；
- (五) 农村建房通用设计图或设计图纸。未使用免费提供的建房设计图或者标准设计图集的，提供住宅建设工程设计方案或图纸。

**第十九条 集体讨论并公示。**所在农村集体经济组织收到申请后，应当在 10 个工作日内对申请材料进行核查，出

具书面核查意见。将村民申请资料提交农村集体经济组织成员（成员代表）大会讨论，并将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房屋层高和面积等内容在本集体经济组织范围内公示并拍照存档，公示期不少于 5 日。核查内容包括：核对申请人是否属本农村集体经济组织成员，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，拟建农村住宅占地面积、层高、建筑面积、楼高是否符合规定，申请材料是否齐全真实有效。

核查通过后，农村集体经济组织在《陆河县农村宅基地和建房（规划许可）申请表》签署意见，将《陆河县农村宅基地和建房（规划许可）申请表》、申请材料、成员（成员代表）大会记录和公示情况等材料一并提交所在的村民委员会核实。

农村集体经济组织成员对公示内容有异议的，可以在公示期内向农村集体经济组织提出，农村集体经济组织应当在公示届满之日起 5 个工作日内核查。

没有组级集体经济组织的，由村民向村民小组或村民委员会提出申请，依照上述程序办理。

**第二十条 村级组织审查。**村民委员会应当在 5 个工作日内对农村集体经济组织的核查情况和公示情况进行核实，重点核实《陆河县农村宅基地和建房（规划许可）申请表》、《陆河县农村宅基地使用承诺书》、申请人户籍信息、是否具备农村宅基地申请资格、是否符合“一户一宅”原则、成员（成员代表）大会记录、公示情况、住宅

设计图件（或通用图集）等材料是否齐全，签章、指模、意见等是否完整。

核实通过后，村民委员会召开会议进行讨论，并在公示栏进行公示，公示期不少于 5 日，公示无异议的，在《陆河县农村宅基地和建房（规划许可）申请表》签署意见，出具核实意见，连同申请材料一并报镇人民政府审批。核实不通过的，应一次性告知申请人并说明原因。

农村集体经济组织、村民小组或村民委员会逾期不按本细则出具审核意见和报送申请材料的，由镇人民政府责令改正。

**第二十一条 镇政府受理。**各镇人民政府要组织承担农业农村、自然资源和规划、住房城乡建设等职能的机构成立农村宅基地和建房联合审批小组（下称“联审小组”），并在行政服务中心设立办事窗口或指定机构受理村级组织报送的申请材料。镇联审小组审核后，对材料不齐全的，应在 5 个工作日内书面通知村民委员会，由申请人限期补正，10 个工作日内申请人无法补齐材料的，视为撤回申请。

**第二十二条 联合审查。**镇人民政府组织承担农业农村、自然资源和规划、住房城乡建设等职能的机构，综合执法大队，驻村干部，村级组织，农村集体经济组织（村民小组）等人员到现场勘查，符合条件和政策的，绘制宅基地平面位置示意图，同时将申请人申请信息录入陆河县农村宅基地管理信息系统。

**镇承担农业农村职能的机构负责审查：**（1）农村集体

经济组织和村（居）民委员会审查程序、表决程序是否合法规范；（2）是否符合“一户一宅”的规定，是否达到分户条件；（3）是否依法召开成员（成员代表）大会讨论，会议纪要、公示材料、村级集体经济组织或村委会的意见等是否齐全；（4）是否属本集体经济组织成员；（5）是否已征求建房相邻村民意见；（6）其他法律、法规、规章中要求审查的内容。

**镇承担自然资源和规划职能的机构负责审查：**（1）是否符合村庄规划和国土空间规划、林地保护利用规划、用途管制等要求；（2）是否位于地质灾害危险区域；（3）涉及占用农用地或者未利用地的，是否办理了农用地或者未利用地转用审批手续；（4）是否有违法建设行为及是否已查处结案；（5）是否符合建房面积规定；（6）是否符合风貌管控；（7）在现场勘察过程中，重点负责丈量、放线、验线等工作；（8）其他法律、法规、规章中要求审查的内容。

**镇承担住房城乡建设职能的机构负责审查：**（1）引导村民使用农村建房通用设计图或者标准设计图集，审核未使用免费提供的建房通用设计图或者标准设计图集的村民提供的住房建设工程设计方案或图纸；（2）审查承建方或乡村建筑工匠相关资质，指导落实农村住宅建设施工合同的签订；（3）村民建房中，监督村民建房是否符合其所提供的设计方案；（4）在建房验收过程中，负责建房质量安全检查和质量验收；（5）其他法律、法规、规章中要求的

审查内容。

涉及林业、水利、交通、生态环境、电力、文物保护等部门管理事项的，应当及时征求相关行政主管部门意见。

**第二十三条 镇政府审批。**经审查符合条件的，镇人民政府根据各部门联审结果在《陆河县农村宅基地和建房（规划许可）审批表》上签署审批意见，核发《陆河县农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》。《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、建筑层数等内容。

从镇人民政府正式受理宅基地建房申请到出具审批意见，原则上不超过 20 个工作日。需要办理农用地、未利用地转用和林地审批手续的，县自然资源局、县林业局按有关规定确定办理时限，所需时间不计入审批时限。

各镇人民政府应当及时将审批结果在申请人所在农村集体经济组织范围内予以公告，公告期不少于 5 个工作日。

对不符合条件的，作出不予批准决定，并书面说明理由。申请人对不予批准决定不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。镇人民政府在审批过程中，发现农村集体经济组织或者村民委员会出具的意见存在问题的，应当责令重新核查或者核实。

取得《乡村建设规划许可证》和《陆河县农村宅基地批准书》一年后尚未开工的，应当向原许可机关办理延期手续，延长期限不得超过六个月。未办理延期手续或者办理延期手续逾期仍未开工的，《乡村建设规划许可证》和《陆河县农村

宅基地批准书》自行失效，但不影响村民按照规定的条件和程序重新申请农村宅基地和住宅建设。

**第二十四条 县级部门审核备案。**各镇人民政府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县农业农村局、县自然资源局、县住房城乡建设局等主管部门审核备案。对审核不通过的，主管部门应在5个工作日内通知镇人民政府限期补正，10个工作日内无法补正的，视为撤回审核。

1. 县农业农村局负责审核：（1）是否出具农村一户一宅和集体经济组织证明；（2）是否达到分户条件；（3）是否依法召开成员（成员代表）大会讨论；（4）是否颁发《陆河县农村宅基地批准书》。

审核材料清单：（1）申请人身份证及户口簿全本复印件；（2）《陆河县农村宅基地和建房（规划许可）申请表》；（3）陆河县农村宅基地使用承诺书；（4）农村一户一宅和集体经济组织证明；（5）成员（成员代表）大会记录和公示照片；（6）村民委员会会议记录和公示照片；（7）外地迁入户提供原籍所在镇人民政府出具的无宅基地证明；（8）分户申请审核材料；（9）《陆河县农村宅基地批准书》；（10）其他县级要求需要提供的材料。

2. 县自然资源局负责审核：（1）是否符合村庄规划和国土空间规划、用途管制等要求；（2）涉及占用农用地或者未利用地的，是否办理了农用地或者未利用地转用审批

手续；（3）农户名下是否进行了农村宅基地“房地一体”确权登记发证；（4）是否颁发《乡村建设规划许可证》。

审核材料清单：宅基地宗地图及界址点坐标、符合相关规划的证明文件、设计图纸和其他县级要求需要提供的材料。

3. 县住房城乡建设局负责审核：（1）村民提供的住房建设工程设计方案或图纸；（2）是否符合《陆河县农村住房建设管控和风貌提升指引（试行）》；（3）审查承建方或乡村建筑工匠相关资质；（4）是否签订农村住宅建设施工合同。

审核材料清单：（1）申请人身份证复印件；（2）自建房建设工程设计方案或图纸；（3）房屋立面效果图；（4）承建方或乡村建筑工匠资质证书及承诺书；（5）农房建设施工合同；（6）脚手架施工合同；（7）施工安全保险投保凭证；（8）户主文明施工承诺书；（9）其他县级要求需要提供的材料。

**第二十五条 丈量批放。**经批准用地建房的村民，在开工前依法申请办理施工许可证或者向镇人民政府办理施工备案手续，并向镇人民政府申请验线，填写《陆河县农村宅基地建房放样申请书》。镇人民政府接到申请后，5个工作日内组织承担农业农村、自然资源和规划、住房城乡建设等职能部门工作人员和村（居）干部、农村集体经济组织（村民小组）人员到现场进行验线，实地丈量批放宅基地，确定建房位置，对村民建房现场钉桩、放线，并绘制

宅基地平面示意图，同时将现场信息录入陆河县农村宅基地管理信息系统。同时核发《陆河县农村村民建房公示牌》，标明户主姓名、施工方信息、用地面积、基底面积、建筑面积、建筑高度、四至范围等内容，交申请人在施工现场悬挂。未经验线，不得开工。

公路两侧建设住宅，住宅边缘与公路边沟（坡脚护坡道、坡顶截水沟）外缘的最小间距原则上需符合以下规定：国道不少于二十米、省道不少于十五米、县道不少于十米、乡道不少于五米；现状已连片建设范围内不具备以上退距条件的，在不影响道路安全及道路规划扩宽建设的情况下，与原集中连片房屋保持一致性退距的，可以申请建房。公路弯道内侧及平交道口附近还须满足公路长远发展规划标准的行车视距或者改作立体交叉的要求，并与公路平行。

村民建设三层（含三层）以上住宅未采用通用设计图或者标准设计图集的，应当委托具有相应资质的设计单位编制住宅建设工程设计方案或者图纸。

村民建设三层（含三层）以上住宅，投资额和建筑面积均达到办理施工许可限额规定的，应当在开工前依法申请办理施工许可证。

申请人应当选择经培训合格的乡村建设工匠或具备相应资质的施工单位，并订立农村住宅建设施工合同，明确工程质量安全责任。申请人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。县住房城乡建设局负责提供农村住宅建设施工合同示范文本。

申请人凭《陆河县农村宅基地批准书》《乡村建设规划许可证》向供水、供电部门申请报装临时水电设施，在取得《陆河县农村村民建房公示牌》后方可通水通电。

**第二十六条 监督巡查。**申请人住宅建设过程中，各镇人民政府承担综合行政执法的机构应牵头各内设机构依部门职责对房屋施工是否符合安全操作规范、建设面积是否超出原批准范围、是否存在安全隐患等方面进行监督巡查。

**第二十七条 规划核实。**住宅建设竣工后，申请人向镇人民政府提出规划核实申请，由镇人民政府依法核实，镇人民政府自收到申请之日起 20 个工作日内，组织有关部门到场检查核实所建住宅是否按审批的用地位置、用地面积、四至情况、建筑面积、层数、外观、间距等内容进行建设，房屋质量、消防安全是否符合相关规定要求等。核实合规后，向申请人出具规划核实时合格证明；不合规的，应当书面通知村民，提出整改意见。

**第二十八条 竣工验收。**规划核实合格后，申请人应当及时组织竣工验收，组织承建方、设计方、有资质的第三方服务机构等组成验收组，必要时可邀请有关专业技术人员参加验收。通过各方陈述、查阅资料、实地查验等程序，对住宅质量作出全面评价，并对农村住宅竣工验收是否合格形成一致意见。参与竣工验收的各方不能形成一致意见时，应当协商提出解决方法，存在需要整改情形的，应依法整改合格，待意见一致后，重新组织农村住宅竣工验收。竣工验收通过后，应当组织验收组人员在《陆河县农村宅

基地和建房（规划许可）验收意见表》签署意见，作为农村住宅竣工验收合格的证明文件。各镇人民政府应当对村民组织竣工验收予以指导。

申请人将规划核实合格证明、竣工验收记录等相关资料报镇人民政府，镇人民政府在《陆河县农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》上签署意见，并报送县农业农村局、县自然资源局、县住房城乡建设局等部门备案。

申请人可凭《陆河县农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》向供水、供电部门申请安装正式水电设施。

经批准易地新建住宅需拆除原宅基地上的建筑物、构筑物和其他附着物的，村民应当在房屋竣工后 6 个月内或者在集体建房的新房分配后 3 个月内拆除。原宅基地由村民委员会或者农村集体经济组织依法收回。

**第二十九条 确权登记。**住宅竣工验收合格后，申请人可以凭《陆河县农村宅基地批准书》、《乡村建设规划许可证》、《陆河县农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》和其他相关材料向所在地不动产权登记部门申请办理不动产登记，符合登记条件的，由所在地不动产权登记机构办理登记，核发不动产权证书。

易地新建住宅的村民在原宅基地退回农村集体经济组织后，新建住宅办理不动产登记时一并办理原宅基地使用权注销登记。

## 第四章 多户联建

**第三十条** 人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的村庄，在充分尊重村民意愿的基础上，可以采取集体建房和多户联合建房的措施，保障村民实现户有所居。

**第三十一条** 多户村民申请联合建房的，对比单户独立建房，其宅基地面积标准可以适当放宽，原则上不得超过180平方米（含180平方米），层数、高度原则上保留原定标准。

**第三十二条** 多户联合建房的，由联合建房的多户村民共同填写《陆河县农村宅基地和建房（规划许可）申请表》和《陆河县农村宅基地使用承诺书》，以及提供所有申请人的身份证件和户口簿，其他事项按照单户建房的规定和程序进行办理。

**第三十三条** 多户联合建房竣工验收后，可以共同向不动产登记机构申请办理不动产登记；联建村民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。

## 第五章 集体建房

**第三十四条** 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。

农村集体经济组织对集体建设房屋的质量安全负总责。集体建设房屋设计、施工、材料供应单位或者个人分别承担相应的建设工程质量和安全责任。

**第三十五条** 符合下列情形之一的村民，可以申请分配集体建房：

（一）未分配宅基地，且符合“一户一宅”宅基地申请政策的本集体经济组织成员；

（二）与具有宅基地所有权的农村集体经济组织协商一致，依法自愿退出原有宅基地的；

（三）原住房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有集中安置意愿的；

（四）经县人民政府认定的其他情形。

**第三十六条** 村民集体建房应符合下列要求：

（一）须符合法律法规及国家有关技术规范要求；

（二）村民集体建房可参照城市居住区规范要求，按实际需要建设多种户型，满足不同村民家庭的住房需求；

（三）村民集体建房规模以实际需求为基准，可按实际需求上浮 10% 以内进行建设和预留。

**第三十七条** 农村集体建房应按下列程序申报：

（一）编制方案：农村集体经济组织编制的建房方案须符合村庄规划，方案应当包括规划选址情况、建房规模、建设计划、资金筹措、成本核算、住宅分配等内容。

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

（三）结果公示及核实：表决通过的建房方案应当予以公示，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、是否经过成员大会

表决及公示程序等出具书面意见后上报镇人民政府。

（四）镇人民政府审核：镇人民政府在 10 个工作日内组织相关职能部门对报送的申报材料进行审核并出具审核通过意见或书面修改意见，审核内容包括材料真实性、是否符合国土空间规划和村庄规划，是否经过民主表决及公示程序、房屋分配对象是否符合资格等，审核通过后报县人民政府。

（五）县级审批：县人民政府组织县自然资源局、县住房城乡建设局、县农业农村局等主管部门提出意见，如建房方案需要修改的，应当在收到方案后 10 个工作日内提出书面修改意见，农村集体经济组织应当按照意见进行修改。

（六）项目报建：农村集体经济组织根据建房方案，依法申请办理集体建房用地批准手续和建房的相关规划许可；在建筑工程开工前，应当依法办理施工图审查和施工许可证。

（七）竣工验收：集体建设房屋竣工后，按照有关法律法规规定组织验收，在验收合格后方可交付使用。

**第三十八条** 集体建设的房屋经过合法审批和验收合格后，依法申请办理不动产登记。农村集体经济组织先行申请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村民共同申请办理宅基地使用权及房屋所有权转移登记。法律法规另有规定的，从其规定。

## 第六章 退出和流转

**第三十九条** 下列宅基地的使用权，由村（居）向镇人民政府申请批准后可以收回，村（居）应当根据宅基地上附着物的评估价格对宅基地使用权人给予补偿：

（一）实施村庄规划进行旧村改造需要调整的宅基地；

（二）建设乡村公共设施和公益事业需要占用的宅基地；

（三）农村特困供养对象（不含孤儿）由民政部门统一安排集中供养后，自愿退出的宅基地。

**第四十条** 有下列情形之一的，村（居）应当参照本办法第三十八条的标准和程序收回宅基地使用权，出现争议的，可以起诉至人民法院解决：

（一）村民按规划实施易地建房竣工后，按《陆河县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）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《陆河县农村宅基地批准书》有效期届满仍未开工建设或按规定申请延期且延期期满未动工的；

（四）户内成员全部死亡，所遗留农村住宅无人继承

或者受遗赠的；

（五）骗取批准或非法转让宅基地的；

（六）法律法规规定以及经县级以上人民政府认定的其他情形。

**第四十一条** 对进城落户的村民，在自愿的前提下，村集体经济组织可以以有偿的形式回购其宅基地或宅基地上房屋。

**第四十二条** 鼓励村集体和村民盘活利用闲置宅基地和闲置住宅，通过自主经营、合作经营、委托经营等方式，依法依规发展农家乐、民宿、乡村旅游等。城镇居民、工商资本等租赁农房居住或开展经营的，要严格遵守民法典的规定，租赁期限不得超过二十年。

**第四十三条** 在尊重村民意愿并符合规划的前提下，鼓励村集体积极稳妥开展闲置宅基地整治，整治出的土地优先用于满足村民新增宅基地需求、村庄建设和乡村产业发展。闲置宅基地盘活利用产生的土地增值收益全部用于农业农村发展。

**第四十四条** 农村宅基地不能继承，村民住房可以依法继承。华侨祖屋房产继承权、具有历史文化和民族传承的农房依法受保护。

**第四十五条** 村民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：

- (一) 符合县镇国土空间总体规划和村庄规划;
- (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) 法律法规规定或者县级以上人民政府认定的其他情形。

**第四十六条** 转让、赠与、互换农村宅基地使用权和农村住宅所有权应当按照以下程序办理:

- (一) 转让、赠与、互换宅基地的双方当事人应当同时向所在农村集体经济组织申请,经成员(成员代表)大会同意后,由所在农村集体经济组织将双方的相关信息公示不少于5个工作日,公示无异议或者异议不成立的,报送村(居)审核。
- (二) 村(居)审核通过的,出具审核意见连同相关材料报送镇人民政府审批。
- (三) 镇人民政府派员调查,符合条件的,采取集体决策方式集中审批,审批结果予以公示,公示期不少于5个工作日。
- (四) 经镇人民政府批准后,转让、赠与、互换双方当事人签订协议。
- (五) 依法办理不动产转移登记。

**第四十七条** 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农村住宅且符合“一户一宅”原则的，因农村集体公益事业建设、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，可以依法申请安排易地重建；不具备条件的，应当予以合理补偿。

本农村集体经济组织成员以外的人员通过继承或者其他合法方式取得农村住宅的，在住宅存续期间可以使用宅基地，并可以按规定办理不动产登记。住宅灭失后，由农村集体经济组织依法收回宅基地。

## 第七章 监督和执法

**第四十八条** 实行县镇主责、村级主体的宅基地管理体制，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。

**第四十九条** 县人民政府加强对本行政区域内农村宅基地审批管理工作的组织领导，统筹组织协调相关部门，指导督查镇人民政府、村（居）依法履行职责。县人民政府及其农业农村、自然资源、住房城乡建设、交通运输等部门依据法定职责加强指导和监督检查。

镇人民政府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、基槽验线到场、施工过程监督到场、住宅建成后核查到场等“五到场”工作制度，保证农村住宅建设规范有序的同时，避免发生违法违规建房问题而造成集体或成员利益受损。

镇人民政府应当落实主体责任，建立健全动态巡查制度，加强宅基地管理动态巡查，及时制止和查处违法占地建设行为和已批宅基地上违法建设行为。要加强培训指导，增强镇联审联办小组、综合执法队伍等工作人员和村组两级干部、网格员、宅基地协管员等一线巡查监督人员的思想认识、法律知识和管理宅基地的责任感和使命感，杜绝一线工作人员在宅基地管理过程中违法违纪、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊。

农村集体经济组织、村（居）民委员会、网格员、宅基地协管员应当引导村民依法实施建房活动，及时发现和劝阻违法建设行为，并向镇人民政府报告。

**第五十条** 未依法取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的，由镇人民政府责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，可以依法拆除。

对于为违建行为提供便利的单位或个人应严肃依据有关规定予以处罚。

有关行政机关及其工作人员、村组两级干部、网格员、宅

基地协管员违反本细则，不履行或者不正确履行农村建房管理职责的，由县人民政府或者上级主管部门责令改正；情节严重的，对负有责任的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第五十一条** 勘察、设计、施工、监督等参建各方依法承担村民住房建设工程质量安全责任。涉嫌违法犯罪的，依照建设工程质量安全有关法律法规追究责任。

**第五十二条** 严禁使用宅基地进行任何形式的商品房开发，严禁城镇居民购买宅基地进行任何建设行为。

**第五十三条** 因宅基地使用权产生争议的，由当事人协商解决；协商不成的，由镇级以上人民政府处理。当事人对处理决定不服的，可以自接到处理决定通知之日起至三十日内，向人民法院起诉。

在争议未解决之前，任何一方不得改变宅基地现状。

## 第七章 附则

**第五十四条** 本细则如与上级有关规定相抵触的，以上级规定为准。

**第五十五条** 本细则由县农业农村局、县自然资源局、县住房和城乡建设局负责按各自的职能进行解释。。

**第五十六条** 本细则自发布之日起施行，有效期为3年。

- 附件： 1. 陆河县农村宅基地和建房（规划许可）申请表
2. 陆河县农村宅基地使用承诺书
3. 农村一户一宅和集体经济组织证明
4. 陆河县农村宅基地和建房（规划许可）审批表
5. 乡村建设规划许可证
6. 陆河县农村宅基地批准书
7. 陆河县农村宅基地建房放样申请书
8. 陆河县农村宅基地审批实地放线记录表
9. 陆河县农村村民建房公示牌
10. 陆河县农村宅基地和建房规划核实证明
11. 陆河县农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表
12. 陆河县农村宅基地和农村村民住房建设审批流程图

## 附件 1

## 陆河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		$m^2$	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_____)								
	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 style="text-align: right;">申请人: 年 月 日</p>									
农村集体经济组织或村民小组意见	<p style="text-align: right;">(盖章)</p> <p style="text-align: right;">负责人: 年 月 日</p>									
村集体经济组织或村民委员会意见	<p style="text-align: right;">(盖章)</p> <p style="text-align: right;">负责人: 年 月 日</p>									

## 附件 2

# 陆河县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\_\_\_\_\_村\_\_\_\_\_经济合作社（经济联合社）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，交还宅基地所在集体经济组织使用。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

附件 3

## 农村一户一宅和集体经济组织证明

兹有\_\_\_\_\_镇\_\_\_\_\_村\_\_\_\_\_经济合作社成员\_\_\_\_\_，  
身份证号码: \_\_\_\_\_，申请使用宅基地建房，  
为本集体经济组织成员，符合“一户一宅”政策要求。

特此证明！

\_\_\_\_\_经济合作社  
年 月 日

\_\_\_\_\_村民委员会  
年 月 日

\_\_\_\_\_镇人民政府  
年 月 日

## 附件 4

# 陆河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	㎡	房基占地面积	㎡	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_____）					
建筑面积		㎡	建筑层数	层	建筑高度	㎡	
镇级审批	承担自然资源和规划职能的机构的意见		负责人： 年 月 日 (盖章)				
	其他部门的意见		负责人： 年 月 日 (盖章)				
	承担农业农村职能的机构的意见		负责人： 年 月 日 (盖章)				
	镇政府审核批准意见		负责人： 年 月 日 (盖章)				

外立面图 (正、侧面)			
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。		
县级 部门 审核	县自然资源局 (盖章) 负责人: 年   月   日	县住房和城乡建设局 (盖章) 负责人: 年   月   日	县农业农村局 (盖章) 负责人: 年   月   日

## 附件 5

<p>中华人民共和国 乡村建设规划许可证</p> <p>乡字第_____号</p> <p>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。</p> <p>发证机关 日期</p>	<table border="1"><tr><td>建设单位（个人）</td><td></td></tr><tr><td>建设项目名称</td><td></td></tr><tr><td>建设位置</td><td></td></tr><tr><td>建设规模</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">附图及附件名称</td></tr></table> <p><b>遵守事项</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>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。</li><li>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。</li><li>三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。</li><li>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。</li><li>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。</li></ul>	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	
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											

附件 6

## 陆河县农村宅基地批准书

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：房基占地面积	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		

### 陆河县农村宅基地批准书(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](http://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：宅基地申请批准后村民必须开工建设的时间。

## 附件 7

### 陆河县农村宅基地建房放样申请书

\_\_\_\_\_人民政府：

本人系\_\_\_\_\_村村民，身份证号：\_\_\_\_\_，  
申请办理位于\_\_\_\_\_的宅基地建住宅，  
于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日已批准，陆河县农村宅基地批准书：农  
宅字：\_\_\_\_\_号，乡村建设规划许可证号：  
号。前期开工准备工作已完成，现向镇人民政府申请给予放样  
服务，拟于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日正式开工建设，请予以支持、  
批准。

申请人：

年 月 日

村委会意见：

(盖章)

年 月 日

## 附件 8

## 陆河县农村宅基地审批实地放线记录表

调查时间： 年 月 日

户主姓名			身份证号码		
家庭人口	共_____人		拟建房面积	_____m <sup>2</sup>	
建房位置	_____镇_____村_____经济合作社(经济联合社)				
	小地名		地类		是否易地 新建
开工条件 情况说明					
放线草图	<p>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具体距离，由测绘公司放线并绘制草图。</p>				
放线人员签字					
建房农户 签字(摁手印)					

附件 9

## 陆河县农村村民建房公示牌

一户一宅	建房户主姓名		建房位置			乡村建设规划许可证、农村宅基地批准书、建房设计方案等复印件粘贴处	规范管理 举报监督 打击非法
	乡村建设规划许可证编号		批准时间				
	农村宅基地批准书编号		批准时间				
先批后建	建设规模	宅基地批准面积	m <sup>2</sup>	建筑层数	层		
		房基占地面积	m <sup>2</sup>	建筑总面积	m <sup>2</sup>		
加强服务	农村建筑工匠 (施工企业)		联系电话				
	村委会联系人		联系电话				
	镇联系人		联系电话				
	镇监督机构		举报电话				

## 附件 10

### 陆河县农村宅基地和建房规划核实证明

申请户主			身份证号		
乡村建设规划许可证号					
陆河县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 <sup>2</sup>		实用宅基地面积	m <sup>2</sup>	
批准房基占地面积	m <sup>2</sup>		实际房基占地面积	m <sup>2</sup>	
批建层数/高度	层/米		竣工层数/高度	层/米	
批建四至	东至 南至	西至 北至	实建四至	东至 南至	西至 北至
拆除退还宅基地情况	1. 不属于 2. 属于, 已落实 3. 属于, 尚未落实				
其他需要核实的情况是否符合要求					
竣工平面简图 (标注长宽及四至)	(可另附页)				
经办人:					
核实单位意见	盖章: 时间:				

## 附件 11

### 陆河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						
陆河县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 <sup>2</sup>		实用宅基地面积	m <sup>2</sup>	
批准房基占地面积		m <sup>2</sup>		实际房基占地面积	m <sup>2</sup>	
批建层数/高度		层 / 米	竣工层数/高度		层 / 米	
竣工平面 简图(标注 长宽及四 至)	(可另附页) 经办人:					
验收意见	承建方提出住宅质量等是否符合 要求意见		设计方提出住宅质量等是否符 合要求意见			
	负责人(盖章): 年 月 日		负责人(盖章): 年 月 日			
	第三服务方提出住宅质量等是否 符合要求意见		其他人提出住宅质量等是否符合 要求意见			
	负责人(盖章): 年 月 日		负责人(盖章): 年 月 日			
户主意见						
镇人民政府意见	负责人: 盖章: 年 月 日					

# 陆河县农村宅基地和农村村民住房建设审批流程图

