蕉岭县农村宅基地和建房审批管理办法（试行）

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条为进一步加强我县农村宅基地管理，规范农村村民建房行为，切实保护耕地资源，促进节约集约用地，保障农民安居乐业和农村社会稳定，有效改善农村人居环境。根据《中华人民共和国土地管理法》、《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》（中农发〔2019〕11号）、《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》(农经发〔2019〕6号)《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）、《广东省人民政府关于农村村民非法占用土地建住宅行政执法权的公告》（粤府函〔2020〕84号）和《梅州市农业农村局 梅州市自然资源局关于加强宅基地管理相关工作的通知》（梅市农农字〔2020〕49号）等有关法律、法规和政策，结合我县实际，制定本办法。

第二条本办法适用于本县行政区域内农村村民宅基地和建房的申请、审批和管理。

所称农村村民建房，是指本集体经济组织成员依法在宅基地上新建、拆建、改建、扩建自用住房的行为。

所称农村集体建房，是指村民委员会或者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。

第三条 农村宅基地的管理和使用应当合法合规，尊重民意，坚持“规划引领、合理布局，科学选址、确保安全，节约集约、保护耕地，一户一宅、建新拆旧，简化审批、方便群众”的原则，体现历史文化、地域特色和乡村风貌。

第四条 引导村民规范集聚建房，促进农村人口集中集聚，做大做强中心村镇。在充分尊重农民意愿的基础上，鼓励按“户有所居”的要求，利用现有宅基地、空闲地集中规划兴建新村或农民联户建设多层新型农村住宅小区、农民公寓等，形成相对集中、集约高效的村庄用地建设布局，为农村基础设施和公共服务设施建设配套创造条件。使用农用地和涉及土地利用规划用途调整的，依法办理农用地转为建设用地和规划局部调整报批手续。村民建房过程中，县府直属有关部门必须严格按照物价主管部门核准的收费项目和标准依法收取相关费用，不得收取法律法规规定之外的其他费用。

第五条 按照国务院“放管服”和部门职能改革要求，明确审批管理职责，建立“县级主导、镇级主责、村级主体”的宅基地管理机制。工作职责分工：

（一）县农业农村局负责农村宅地改革和管理工作，健全细化农村宅基地分配、使用、流转和宅基地违法用地等管理制度，完善宅基地用地标准，指导农村宅基地合理布局、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宅基地用地需求通报同级自然资源部门，建立多部门协调管理机制共同做好宅基地管理工作。

（二）县自然资源局负责做好国土空间规划、村庄规划、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，依法办理宅基地及其地上房屋的不动产确权登记，积极配合、支持县农业农村局做好宅基地管理和改革等工作。

（三）县住房和城乡建设局负责农村住房建设指导服务工作，组织农房设计通用图集编制，指导农村住房建设风貌提升管控、建设施工、工程质量验收等。

（四）县城综、政数、交通、林业、水利、电力、消防等有关部门要按照各自职责共同做好农村村民建设管理相关工作。

（五）各镇人民政府是本行政区域内农村村民建房管理的责任主体，负责组织编制村庄规划；农村村民建房用地和规划许可的审批组织管理；建立农村宅基地用地建房联审联办制度；依法办理村民建房的审批或者审核手续，审核发放《乡村建设规划许可证》《农村宅基地批准书》，工程验线和规划条件核实，对村民建房进行开工查验和竣工验收，对村民建房安全质量进行现场指导和检查；建立宅基地用地建房审批管理台账；切实加强本辖区农村宅基地分配、使用、流转、矛盾纠纷调处管理；做好农村宅基地合理布局、用地标准、闲置宅基地和闲置农房利用等工作；对村民建房情况进行日常巡查、监督管理，通过开展动态巡查，及时发现并制止违法用地和违法建设；同时要指导村级组织完善宅基地民主管理程序，进一步完善村级宅基地协管员制度。

（六）村集体经济组织(以下简称村级组织)负责本村村民建房资格审查、材料报送、宅基地有序安排等，应当建立健全宅基地和村民村民建房管理制度，制定符合本村实际的村规民约，加强日常管理等。

第二章 申请条件

第六条 申请资格。同时符合以下条件的人员，享有以户为单位宅基地申请：

（一）申请人必须符合“一户一宅”法律规定，农村村民每户只能拥有一处宅基地；

（二）本村集体经济组织成员；

（三）户籍在本村的村民；

（三）达到法定婚龄。

此外，在征得本村集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员（村民代表）同意，非本村集体经济组织成员（政府统一安置人员、外出乡贤人员、外地人才、成功人士等）可有偿使用本村宅基地或拆旧建新。

第七条 申请条件。符合下列情形之一的，可以以户为单位在本村提出宅基地申请：

（一）因改善住房条件，新建、扩建、迁建或翻建住宅的；

（二）因现有住房影响乡（镇）村建设规划，下山移民、征地拆迁等政策原因需选址另建的；

（三）因自然灾害等不可抗力导致原住宅损毁而无法继续居住的；

（四）农村村民户因子女分家需另立门户，现有住房不能满足居住需求的。

（五）法律、法规和政策规定的其他情形。

农村村民申请宅基地有下列情况之一的，不得申请宅基地：

1. 以所有家庭成员作为一户申请批准建房后，不具备分户条件而以分户为由申请建房的；未满18周岁或65周岁以上的以分户为由申请建房的；
2. 选址不符合乡（镇）国土空间规划或者村庄规划的；
3. 选址存在地质、水文等危险隐患的，高压线路走廊范围内的，或法律规定需避让其他情形的；
4. 申请宅基地新建住房，但拒绝与本集体经济组织签订退回原有宅基地协议的；
5. 所申请的宅基地存在权属争议的；
6. 将原有宅基地或者宅基地地上房屋出卖、出租或赠与或者改为经营场所等非生活居住用途后，再次申请宅基地的;
7. 原有宅基地或者宅基地地上房屋被依法征收后已得到住房安置的；
8. 有违法用地或者有违法住房建设行为未经处理的；
9. 其他不符合法律、法规规定的其他情形。

第三章 规划依据和建设标准

第八条 村民建房依据不同区域及相应层级的规划进行审批，必须同时符合国土空间规划、村庄规划以及城镇防洪治涝规划要求，重点避开地质灾害隐患点、山边、水边等灾害易发区域。其中涉及国家自然保护区控制区、省级以上风景名胜区、省级森林公园、历史文化名镇名村核心区、文物保护单位建筑控制范围，严格按照专项规划审批。对沿路、沿山、沿水建房的要按规定退足距离：

（一）退铁路边轨不少于50米，退高速路边界外缘不少于30米，退国道边界外缘不少于20米，退省道边界外缘不少于15米，退县道边界外缘不少于10米，退乡道边界外缘不少于5米，（退村道外缘不少于3米）退桂岭大道中心线不少于26米。

（二）沿山体周边建设时，退山体护坡坡脚边沿不少于6米。（不符合南磜镇实际）

（三）沿江河河溪建设时，退江河等重要河道河堤边沟不少于30米，退河溪边沟不少于15米。

（四）新规划村民住宅，住宅建筑之间、住宅建筑与其他建筑之间应留足最小间距，满足日照、通风、安全等要求。主要朝向间距不少于8米，侧向山墙之间不少于4米。

最小间距范围内，不得设置阳台、飘窗、雨蓬、花槽、台阶等。住宅次要朝向外墙应当为防火墙。

如确实不能留足最小间距，建房人需征得相应权利人同意，签订建房协议书对间距予以协商约定。

第九条 符合建房条件的农户，批准宅基地的面积按如下标准执行：

蕉岭县中心城区内新批宅基地80平方米以下、老宅基地改建100平方米以下；蕉城规划区外、文福镇、广福镇、新铺镇、三圳镇、长潭镇、南磜镇、蓝坊镇新批宅基地120平方米以下、老宅基地改建150平方米以下。

第十条 农民建房住宅层数及立面风格应符合镇、村庄规划要求，住宅建筑要突出地方特色，突出客家建筑特色和风貌。原则上采用坡屋顶，建筑规模、高度予以控制，村民新建/改建房屋建筑层数不得超过4层、建筑高度不超过15米。

第十一条 风貌管控。各镇在农村建房审批时，对其户型、立面、楼高、色彩等实行带方案审批，农户须按图纸进行施工。农户自建三层及以下住宅，设计方案可从住建部门提供的《蕉岭县新农村民居建设图集汇编》中选择，也可以自行委托有资质的设计公司设计图纸；农户自建三层及以上住宅，以及经营性自建房必须依法依规经过专业设计和专业施工。图纸需经镇人民政府审核，审批时应在《蕉岭县农村宅基地和建房（规划许可）审批表》（详见附件3）中明确户型图在图集中的编号（自行设计或做修改的另行备注），由农户签署按图施工承诺书（见附件2）。农户需按审批要求组织施工建设，镇、村实施监督，确保按图按审批面积施工。

第四章 审批程序和要求

第十二条 村民建房按照“农户申请、组级审核、村级审查、镇级审批、县管转用”的模式管理。村民建房用地审批由县人民政府以授权方式下放给镇人民政府办理，镇人民政府要依托镇（街道）公共服务中心（党群服务中心）、农业农村办公室、规划建设办公室等机构，建立一个窗口对外受理、多部门内部联动运行的农村宅基地用地建房联审联办制度，统一受理村民宅基地申请，实行一站式受理审批事项和办理许可审批。

第十三条  村民建房涉及农用地转为建设用地的，以镇为单位集中统一组件报批。农转用手续审批后，由镇人民政府办理规划、用地审批手续。

第十四条 申请程序。村民宅基地申请报批按以下程序办理：

（一）村民申请。申请人以户为单位向具有宅基地所有权的村级农村集体经济组织书面提出使用宅基地和建房申请，并提交以下申请材料：

1.《蕉岭县农村宅基地和建房（规划许可）申请表》（见附件1）；

2.张榜公示材料（不少于10日，公示材料应包含张贴公示相片和村委会经公示无异议的证明）；

3.申请的身份证、结婚证和家庭成员户口簿复印件；

4.《蕉岭县农村宅基地使用承诺书》（见附件2）；

5.建房用地测绘红线图及现场照。

6.《建房协议书》

7.《退出原宅基地协议》

（二）村小组审核。村民小组收到申请后组织召开村民小组会议讨论或者在申请表中由本村民小组三分之二以上的户主签名同意，并将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积等情况在本小组范围内张贴公示10日，公示期满无异议或者异议不成立的，村民小组3日内将农户申请等材料交村民委员会审查。

（三）村委会审查。村委会收到申请后定时依法召开村委会班子会议或村民代表大会进行审议，重点审查材料的真实有效、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。在10日内作出审查意见，审查通过的连同申请材料、公示资料、农户选定的《蕉岭县新农村民居建设图集汇编》效果图或自行委托有资质的设计公司设计的图纸（村委会放置一套《蕉岭县新农村民居建设图集汇编》效果图供农户选定）等一并上报给镇农业农村或相关职能部门（规划办等）初审。

村级组织审查未通过的，应在5日内告知申请人并说明理由。

（四）现场勘查。镇人民政府在收到村级组织上报的村民建房申请材料后，镇人民政府组织农业农村（规划）等有关业务部门人员进行现场勘查和群众调查，审查建房用地和建房申请条件，并制作勘查笔录。调查符合建房条件的，由镇自然资源主管部门或相关职能部门出具审查意见、镇住建主管部门或相关职能部门出具设计要求（符合套图尺寸的，由镇规划办免费提供，不符合套图尺寸的需经有资质的设计单位进行建筑立面设计），对不符合建房条件的建房户书面告知或者口头告知申请人。

（五）镇政府审批。镇人民政府在15个工作日内组织相关部门进行审批，填写《蕉岭县农村宅基地和建房（规划许可）审批表》（附件3）。审批过程中：镇农业农村办公室或相关职能部门负责审查申请人是否符合申请条件、拟用地是是否宅基地合理布局要求和面积标准、是否符合林地保护利用规划，宅基地和建房（规划许可）申请是否经过村组审核公示等，并综合各有关部门意见提出审批建议。镇自然资源所负责审查用地建房是否符合国土空间规划、用途管制要求并提出审批建议；其中涉及占用农用地的，在办理农用地转用手续后审批。

镇人民政府根据各部门联审结果，对农村宅基地申请进行审批。涉及水利、电力等部门的要及时征求意见。对符合建房条件的，镇人民政府应在15个工作日内发放《中华人民共和国乡村建设规划许可证》（附件4）和《蕉岭县农村宅基地批准书》（附件5）其中，对于蕉岭县中心城区内的建房申请户，须提交《农村宅基地申请报批表》，由县自然资源局审核出具符合蕉岭县国土空间总体规划（2021-2035年）的意见后，再由镇政府审核发改《农村宅基地批准书》；对不符合建房条件的，应及时告知申请人并说明理由。

（六）放样。申请人取得《蕉岭县农村宅基地批准书》和《中华人民共和国乡村建设规划许可证》后，可向镇农业农村部门、自然资源等主管部门提出放样申请，提交《蕉岭县农村宅基地建房放样申请书》（见附件6）。由镇农业农村、自然资源等主管部门自收到申请书之日起15个工作日内，到实地放样，丈量划定范围，并派员到现场进行开工查验，实地确定宅基地内拟建住房的平面位置和规划设计层数、高度、风貌等，填写《放样记录卡》（见附件7）。放样参加人应当在《放样记录卡》上填写放样意见并签名。放样后，用地申请人方能申请动工建设。

（七）验收。农村村民建房竣工后，由建房户和施工方进行验收并签署《蕉岭县农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》（户主）（见附件8），农村住房经验收合格的，方可交付使用。先行验收完成后30个工作日内向镇政府书面提出竣工验收申请，镇政府组织农业农村、自然资源、住房和城乡建设等有关业务部门人员进行验收，实地核查农户是否按照批准面积、四至等要求使用宅基地、是否按照批准面积和规划要求建设住房、是否按照规定外立面要求进行建设、完成设计图纸和施工合同约定的各项内容为主，填写《蕉岭县农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》（政府）（见附件9）。

（八）登记发证。建房竣工验收合格后，依法向县不动产登记部门申请办理不动产权登记手续，领取不动产权证。涉及“建新拆旧”的，原土地、房屋权属凭证应收回注销。

（九）备案。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，并于每季度末将审批情况报县农业农村局、自然资源局备案。

第十五条 质量安全管理。建房户和施工方对农村住房建设的施工质量和安全负主要责任。村民建房应当选择具有相应资质的建筑施工企业或持有《培训合格证书》的建筑工匠承建或者有相应技能的农村建筑工匠施工，与其签订建房施工合同（施合同参考文本见附件10），并约定质量和安全责任，使用合格建筑材料和建筑配件、设备，在施工中要采取安全施工措施，以保证质量和安全。推行农村建房保险制度，为作业人员购买意外伤害保险。

 县级住房城乡建设部门按照有关法律法规规定，加强对地上总建筑面积在500平方米以上自建房工程质量安全监管；地上总建筑面积在500平方米及以下自建房工程质量安全由县级住房城乡建设部门指导镇级人民政府进行监管。

第五章 集中建房

第十六条：镇人民政府应当按照经批准的村镇规划，结合实际，组织制定集体建房实施计划。有条件的村集体经济组织可以按照有关规定实施集体建房。在充分尊重农民意愿的基础上，鼓励按“一次规划、分步实施，户有所居，集中安置”的要求，集中规划兴建多层新型农村住宅小区、农民公寓等，该多层建设住房不能作为商品住房进行买卖、出租等行为。

第十七条 建设模式与主体。村民集体建房的建设主体以农村集体经济组织为单位。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、住房分配方案制定、土地整理（含拆迁）、旧宅基地退出（收回）、项目施工、基础设施配套、建成后的小区管理等工作。根据农村集体建房实际需要，也可由县人民政府、镇人民政府组织统筹农村集体经济组织集中规划建设。

第十八条 建设标准。多户联合集中建房的建筑面积标准、层数和高度不超过本办法第十、十一条的规定。

鼓励农村村民利用同一宗、同一用地性质的宅基地联建多层新型农村住宅小区、农民公寓式等多层特色住房，建筑层数原则上不超过6层（限高24米，含坡屋顶），且必须采用坡屋顶。村民公寓式住宅建设应考虑在首层或者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。

第十九条 申请条件。多户联合集中建房的申请资格和条件参照本办法第二章规定。

第二十条 建房程序和要求。建房按下列规定办理：

1.编制建设方案。农村集体经济组织编制建房方案，建房方案应包括建设主体、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，方案需符合国土空间规划、村庄规划、林地保护利用规划（涉及林地的），选址需避让自然保护区。

2.表决。建房方案应当公开征求本村民小组成员意见，并经成员（代表）大会表决通过。

3.公示。村民小组应当将表决通过的建房方案在本村民小组所在地进行公示，公示期不少于10个工作日。公示期满无异议或者异议不成立的，将建设方案及公示材料提交村委会，村委会对材料的真实性、是否经过民主表决及公示程序、房屋分配对象是否符合等出具书面意见及建议后上报镇人民政府。

4.审核审批。经表决通过的申报材料报镇人民政府审核，镇人民政府15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核。镇人民政府严格审查把关材料的真实性、是否符合国土空间规划、村庄规划、林地保护利用规划（涉及林地的），是否经过民主表决及公示程序、房屋分配对象是否符合等，审核通过后再由县农业农村部门会同住建、林业、自然资源等部门联合复审，并提出书面意见。

5.审批。经复审通过后，由县农业农村部门报县人民政府审批。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15个工作日内出具书面审批意见。如不同意的，须书面说明理由和指导意见。

村民小组应当根据县人民政府审批同意的建房方案，依法申请《中华人民共和国乡村建设工程规划许可证》等相关手续。涉及占用农用地、未利用地的，应当依法办理农用地、未利用地转用或者办理使用林地审批和林木采伐许可手续。

6.报建。建筑工程开工前，农村集体建房单位应当按相关要求办理报建手续。其中，地上总建筑面积在500平方米以上的新建、改建、扩建自建房，严格执行《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《**梅州市自建房安全管理办法（试行）**》等法律法规规定。

7.验收。农村集体建房的竣工验收参照本办法第十四条的规定，农村集体建设的住宅经过验收合格后方可交付使用。

第二十一条：集体建房不动产登记。农村集体建设的住宅可依法申请办理不动产登记。农村集体经济组织可先行申请农村宅基地使用权及农村集体建设的住宅所有权首次登记；农村集体经济组织与农户共同申请办理农村宅基地使用权及农村集体建设的住宅所有权转移登记。

第六章 监督管理

第二十二条 施工前，县城规划区内的建房申请人在取得《中华人民共和国乡村建设规划许可证》后，须向自然资源主管部门申请放线和验线后方可动工建设；县城规划区外的建房申请人在取得《中华人民共和国乡村建设规划许可证》后，须向镇人民政府申请放线和验线后方可动工建设。建房户要向镇农业农村主管部门申请施工备案手续并签署建设质量管理责任书；建房户和承建人要严格遵守施工操作规范，严格按照批准的设计图纸施工，并依法对施工质量和安全承担相应责任。村民建房未经竣工规划核实或竣工规划核实不合格的，县不动产登记机构不得办理不动产登记。

第二十三条 村民建房申请人取得《蕉岭县农村宅基地批准书》之日起2年内应办理《中华人民共和国乡村建设规划许可证》，取得《中华人民共和国乡村建设规划许可证》之日起1年内应开工建设。逾期未办理《中华人民共和国乡村建设规划许可证》、逾期未开工建设且未办理延期手续或申请延期未获批准的，《蕉岭县农村宅基地批准书》或《中华人民共和国乡村建设规划许可证》自动失效。

需要延长期限的，应当在期限届满30日前向镇政府提出申请办理延期手续，经批准延期的，《蕉岭县农村宅基地批准书》延期不得超过1年，《中华人民共和国乡村建设规划许可证》延期不得超过半年。

第二十四条 各镇要坚持先规划后建设，从农村实际出发，尊重农民意愿，体现地方和农村特色，因地制宜编制多规合一的实用性村庄规划，要科学设置农居点，引导农民按规划要求集中建房，并做好与上位国土空间规划相衔接。

第二十五条 农村村民一户只能拥有一处宅基地，要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，经批准选址建造住宅的，要严格按照“建新拆旧”要求，将原宅基地交还村集体或者进行复垦复绿。

允许村民将原合法的住宅调剂给本村符合建房条件的其他村民，依法将原宅基地土地使用权、房屋所有权变更登记给受调剂户，调剂双方应当不存在违法建房行为未处理结案的情形。

第二十六条 宅基地的申请、分配和使用必须接照相关规定审核，确保公开、公平、公正、依法。农村宅基地审批实行户申请、村组审查、乡镇审批。宅基地审批须经农户申请、村民小组讨论并公示通过、村级组织开展审核、符合资格条件的报镇政府审批、发放宅基地批准书等环节。

第二十七条 镇人民政府作为村民建房审批和管理责任主体，要切实履行职责，优化审批流程，提高审批效率，加强事中事后监管。应推行农村宅基地和建房规划许可申请审批管理“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。严格全面落实“三到场”要求，及时组织农业农村（规划）等有关业务部门人员进行实地审查，做到审查到场、批准后丈量批放到场、住宅建成后核查到场，规范有效农民住房建设。镇人民政府及村民委员会应当加强对建房过程的巡查和监管，依法组织开展农村用地建房动态巡查，及时发现、制止和查处非法占用土地建住宅的各类违法违规行为。坚决落实农村乱占耕地建房“八不准”，对增量问题采取“零容忍”的态度。

第二十八条 在尊重农民意愿和维护农民合法权益的前提下，经农村集体经济组织同意，积极探索和推行通过有偿转让、有偿调剂、有偿收回等方式，引导宅基地有序规范退出。有偿退出机制须经村集体经济组织成员代表大会三分之二以上到会成员代表表决通过，并报镇人民政府批准后实施。

第二十九条 要加强对历史遗留问题调查研究，按照“依法依规、尊重历史、分类指导、逐步化解”的原则理清工作思路，制定工作措施，分步妥善处理解决。坚决杜绝推诿扯皮和不作为、慢作为、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。县农业农村局、县自然资源局等相关部门将适时开展监督检查，全面构建宅基地管理的长效工作机制。

第三十条 农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准占用土地建造住房的，由镇人民政府、县自然资源局、县住房和城乡建设局局、县城市管理和综合执法局依据职能要求责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，逾期不拆除的，依法强制拆除。超出本细则规定的建房用地标准，多占的土地以非法占用土地论处，由镇人民政府、县自然资源局、县住房和城乡建设局、县城市管理和综合执法局依据职能要求责令停止建设，限期改正，依法处置。

国家工作人员在建房申请审查、审核和审批过程中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，按照干部管理权限依法依规给予行政处分；构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。单位或个人以伪造户口、隐瞒旧房、提供虚假审批资料等方式帮助村民骗取批准建房用地的，依法追究有关责任人的责任。

设立违法违章建筑举报制度，对经查实的举报人给予奖励。对连续发生3宗以上举报而未及时处理的，依法追究镇、村主要负责人及分管负责人责任。

第七章 附则

第三十一条各镇政府可以根据本办法，制定适合本镇实际的农村宅基地审批管理实施办法。

本办法申请、审批表等见附件。

本办法由蕉岭县农业农村局、县自然资源局、县住房和城乡建设局负责解释具体应用问题。

本办法从发文之日起开始施行，有效期5年。未尽事项或相关条款与有关法律法规及上级规定相抵触的，按有关法律法规和上级相关规定执行。

第三十二条本实施细则自发布之日起施行，试行2年。

附件：1.蕉岭县农村宅基地和建房（规划许可）申请表

2.蕉岭县农村宅基地使用承诺书

3.蕉岭县农村宅基地和建房（规划许可）审批表

4.中华人民共和国乡村建设规划许可证（样本）

5.蕉岭县农村宅基地批准书（样本）

6.蕉岭县农村宅基地建房放样申请书

7.放样记录卡（供参考)

8.蕉岭县农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表（户主）

9.蕉岭县农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表（政府）

10.农村建房施工合同书（参考文本）

11.蕉岭县农村宅基地审批流程图

|  |
| --- |
| 附件1：蕉岭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.原址拆建 2.改扩建 3.选址新建 |
| 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□ （如是，请在空白处签名提意见）  |
| **申请****理由** |  申请人： 年 月 日  |

|  |  |
| --- | --- |
| **村民小组户代表签名** |  |
| **村民小组意见** | 负责人： 年 月 日 |

附件2：

蕉岭县农村宅基地使用承诺书

因（□分户新建住房 □现有住房不能满足居住条件 □按照规划选址新建住房 □原址改、扩、拆建住房 □其他）需要，本人申请在 镇 村 村小组使用宅基地建房，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，本人将严格按照批准位置和面积、高度等要求进行建设，在批准后两年内开工建设；

3. 选址新建（建新拆旧）的新住房建成入住后，按照规定九十日内拆除旧房，并无偿退出原有宅基地或者无偿进行复垦复绿。

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：

蕉岭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 |  m2 | 房基占地面积 | m2 | 地址 |   |
| 四至 | 东至: 南至: | 性质：□原址拆建 □改扩建□选址新建 |
| 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 |

 |
| **村集体经济组织或村民委员会意见** |  (盖章)负责人: 年 月 日 |
| **镇农业农村部门意见** |  (盖章) 负责人: 年 月 日  |
| **镇政府审核意 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 府规划字第 [2024] 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： 年 月 日 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|

|  |  |
| --- | --- |
| 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4：

附件5：

蕉岭县农村宅基地批准书 蕉岭县农村宅基地批准书 **（存根）**

|  |
| --- |
| 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(公章):  日 期： 年 月 日 |

 府农宅字[2024] 号 府农宅字[2024] 号

|  |  |
| --- | --- |
| 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 |

|  |  |
| --- | --- |
| 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 |

附件6：

蕉岭县农村宅基地建房放样申请书

 镇人民政府：

本人系 村村民，身份证号： ，申请办理位于 的宅基地建房于 年 月 日已批准，蕉岭县农村宅基地批准书农宅字[2024] 号， 规划字第 [2024] 号。前期开工准备工作已完成，现申请镇政府给予派员实地放样，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7：

农村宅基地放样卡(供参考)

 户：

你户经依法批准，在 村 进行建房，所建房屋坐落四址:东至： 南至：

西至: 北至：

总占地面积： m2

其中主房： m2

辅房： m2

庭院： m2

施工单位、建房户必须严格按照放样单划定的位置、尺寸施工建房，若有违反，将按有关法规处理。

平面示意图： 北

农户： 放样人：

签发镇政府公章

年 月 日

注:本表一式三份，户主、村级组织、镇农业农村部门各一份。

附件8：

蕉岭县农村宅基地和建房（规划许可）

验收意见表（户主）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 申请户主姓名 |  | 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: |
| 施工方意见 |  （盖章）施工人员签名: 年 月 日 |
| 建房户主意见 |  (盖章) 户主签名: 年 月 日 |
| 备 注 |  |

附件9：

蕉岭县农村宅基地和建房（规划许可）

验收意见表（政府）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 申请户主姓名 |  | 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: |

|  |  |
| --- | --- |
| 村集体经济组织或村民委员会意见 | 经办人： （盖章）  年 月 日 |
| 镇农业农村办公室（可按各镇实际更改审批部门）意见 |  经办人： （盖章）  年 月 日 |
| 镇政府验收意见 |   负责人： （盖章）  年 月 日 |
| 备 注 |  |

附件10：

 农村建房施工合同（参考范本）

甲方:

乙方:

 甲方在  建房屋一栋，建筑层数两层，一层约  平方米，二层约  平方米，由乙方承包施工。双方本着平等、互利、诚信原则，确保工程安全、优质、高效、低耗，经双方协商同意签订本合同，以期共同遵守:

 一、承包方式

 采用包工不包料方式承包。甲方提供建房所需的材料，包括:红砖、河砂、碎石、石灰、水泥、钢材、水管、下水管、铁钉、扎丝、水电等等一切建筑材料。

 乙方提供劳务、施工技术、施工工具、及生产生活的一切用具等。

 二、承建项目

 乙方按照设计图纸或甲方提出的要求承建。甲方房屋主体工程的建筑，包括墙体、梁、柱、楼梯、楼面、装模、拆模、扎钢筋、现浇混凝土及地面、门前台阶砼垫层;装饰室内粗粉刷、前沿外墙贴瓷砖、后沿外墙面粉水泥砂浆、卫生间地面及墙面贴瓷砖、安装瓷盆、下水管道、落水管;顶层层面加浆磨光，同时作好防渗透水处理。

 三、承包价格

 每平方米人民币大写: ( )元，建筑面积按每层楼外墙计算。施工范围包括所有需要水泥砂浆抹面的墙体。

 四、付款方式

 合同签订完毕，工具进场，人员到位，预付30% ，完成第一层砖砌并捣制好楼面付到50%，完成第二层以及屋顶付到75%付款八仟元，工程全部完工，交验完毕付到90%， 预留10%为质量保证金，完工一年内无质量问题，清尾款。

 五、双方责任

 甲方负责水电到位供给及原材料及时进场，每日午餐。

 乙方必须保证工程质量和进度，按设计图纸和甲方要求施工，节约材料，并保管好材料，不得丢失。

 六、质量要求

 乙方应当按照国家规定的房屋质量标准和要求组织施工，不合格由乙方负责返工，返工费由乙方负责或由甲方在乙方工程款中扣除。

 七、注意安全

 文明施工，讲究职业道德，讲究清洁卫生。劳保措施，施工防护措施到位，安全施工。如果乙方施工人员因自身原因或乙方安全防护措施不到位出现工伤，或因施工造成他人损伤等事故，一切由乙方负责，甲方不负担任何责任和费用。

八、工期要求

主体工程工期为75(日历天)，从签订合同之次日起计算，乙方必须在 年 月 日前完成主体工程，遇天气原因顺延，乙方不能因各种原因拖延甲方建房完工时间。遇乙方所需材料，应提前向甲方提出计划，以便及时筹备。

九、后期维修

因乙方质量问题所产生的维修费用由乙方承担，并承担由此发生的相关赔偿以及责任

十、其它

其它未尽事宜，双方协商解决，按国家以及本地标准从严执行。

本合同一式二份，甲乙双方各执一份，从签字之日起生效。

 甲方签字(章):

 乙方签字(章):

20 年 月 日

附件11：

|  |
| --- |
| 蕉岭县宅基地建房申请审批流程图 |
|

|  |
| --- |
| **建房户书面向村民小组申请，提交宅基地使用承诺书** |

 |  |  |
|  |  |  |
|

|  |
| --- |
| **村民小组会讨论（村民小组三分之二以上户主签名，村民小组长签名**  |

 |  |  |
|  |  |  |
|

|  |
| --- |
| **公示** |

 |  | **公示10天，包括姓名、面积、用地情况、土地四至等情况审查** |
|  |  |  |
|

|  |
| --- |
| **村委会会议或村民代表会议商议审查** |

 |  | **申请人是否符合申请条件** |
|  |  |  |
|

|  |
| --- |
| **报镇农业农村部门实地调查审核拟建房用地情况** |

 |  | **1、对不符合条件的退回申请人；2、符合条件的出具规划许可证；****3、符合土地地类等条件** |
|  |  |  |
| **镇政府审批** |  | **符合条件的出具宅基地批准书** |
|

|  |
| --- |
|  |

 |  |  |
| **审批情况报县农业农村局、自然资源局备案** |  |  |