

梅州市梅江区 农业农村局文件

梅区农农字〔2021〕26号

关于印发《梅州市梅江区农村宅基地审批 管理办法》的通知

各镇人民政府，金山、西郊街道办事处，区直和市属驻区各有关单位：

经区委、区政府同意，现将《梅州市梅江区农村宅基地审批管理办法》印发给你们，请遵照执行。执行过程中遇到的问题，请径向区农业农村局反映。

梅州市梅江区农业农村局

2021年6月21日



梅州市梅江区农村宅基地审批管理办法

第一章 总则

第一条为进一步规范和加强农村宅基地管理和乡村农房管控，保障农民居住权益，建设生态宜居美丽乡村，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》（农经发〔2019〕6号）和《广东省农业农村厅 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）等法律和政策规定，结合我区实际，制定本办法。

第二条本办法所称“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。

本办法所称“农村村民”是指我区行政区域范围内农村集体经济组织成员并且符合本办法规定的人员。

第三条我区行政区域范围内的农村村民建房（包括原址翻建、改扩建、异址新建），由各乡镇人民政府（街道办事处）依据本办法按户逐宗审批，并报梅江区农业农村局、梅州市自然资源局梅江分局备案。

宅基地的日常使用和监管适用本办法。

第四条农村宅基地的管理和使用应当遵循规划先行、一户一宅、集约节约、标准控制、依法审批的原则。

国土空间规划、村庄规划的编制应当根据本地经济社会发展水平，按照因地制宜、切实可行的原则，统筹并合理安排宅

基地用地，改善农村村民居住环境和条件。

第五条建立“区级主导、镇街主责、村级主体”的宅基地管理机制。工作职责分工：

（一）区农业农村局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，及时将村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等。

（二）市自然资源局梅江分局积极配合市自然资源局做好国土空间规划和指导镇（街道）做好村庄规划编制工作，在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，配合市自然资源局依法办理农用地转用审批手续，指导镇（街）做好宅基地建房规划许可等。

（三）区住建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等。

（四）镇人民政府（街道办事处）是村民建房管理的责任主体，负责编制村庄规划、农村宅基地审批、建房规划许可、建房监督管理、查处农村村民非法占用土地建住宅等。

（五）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，制定符合本村实际的村规民约，加强日常管理。

第二章 用地规划

第六条农村宅基地新增用地实行计划管理。镇（街道）于每年底向区农业农村局申请下一年度的新增宅基地用地计划，区农业农村局汇总后报市自然资源局梅江分局后报市自然资源局统筹安排。镇（街道）审批村民新增宅基地申请时，应当符合区级下达的宅基地年度用地计划指标。

第七条农村村民一户只能拥有一处宅基地，且每户建房占用建设用地面积不得超过120平方米。

第八条村民建房应当符合土地利用总体规划、村庄规划和风貌建造管控要求，具体要求如下：

（一）新建建筑层数不得超过四层（含四层坡屋顶），建筑高度不能超过15米（含楼梯间）。

（二）申请农村宅基地建房需要提供建筑设计方案进行审批。住宅建筑要突出地方特色，采用坡屋顶，注重突出客家建筑特色和风貌。区住建局负责提供具有地方特点和乡村特色的住宅设计参考图件，供村民选择。

第九条位于城镇规划控制区内的村庄（居）或人多地少的城镇郊区，一般不再分配单家独户宅基地，应集中规划兴建多层新型农村住宅小区、农民公寓楼。在城镇规划控制区内使用原有宅基地进行农村村民住宅建设的，按照市有关规定办理规划许可。

第三章 申请条件

第十条同时符合以下条件的人员，享有以户为单位宅基地申请资格：

- (一) 户籍在本村的村民；
- (二) 农村集体经济组织成员；
- (三) 达到法定婚龄；
- (四) 未享受过宅基地分配待遇。

第十一条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) 因自然灾害等不可抗力导致原住宅损毁而无法继续居住的；
- (三) 因规划调整、下山移民、征地拆迁等政策原因需选址另建的；
- (四) 法律、法规和政策规定的其他情形。

第十二条农村村民申请宅基地有下列情形之一的不予批准：

- (一) 不符合年龄要求条件的；
- (二) 不符合镇（街道）国土空间规划或者村庄规划的；
- (三) 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；
- (四) 所申请的宅基地存在权属争议的；
- (五) 将原有宅基地或者宅基地地上房屋出卖、出租、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；
- (六) 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；

- (七) 有违法用地或者有违法住房建设行为未经处理的；
- (八) 其他不符合法律、法规规定的其他情形。

第四章 申请报批

第十三条镇人民政府和街道办事处要依托镇（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。

第十四条按照“村民申请、组级审核、村级审查、镇街审批”流程办理宅基地用地审批。

第十五条村民宅基地申请报批按以下程序办理：

（一）申请。列入计划的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村级农村集体经济组织提出宅基地和建房（规划许可）书面申请，并提供以下申请材料：

- 1、《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》一式五份（附件1）；
- 2、《农村宅基地使用承诺书》一式五份（附件2）；
- 3、宗地测绘图（一式五份）；
- 4、建筑设计方案；
- 5、原土地使用证、农村集体经济组织成员证复印件、身份证复印件和户口本复印件等相关材料。

因漏报等特殊情况或火灾等突发情况未列入当年计划的农村村民，经村集体经济组织讨论同意后，可向镇人民政府（街

街道办事处)提出申请并出具书面说明。

(二) 审核。村级组织将农户申请材料提交至所在组级农村集体经济组织审查。组级农村集体经济组织收到申请后,提交农村集体经济组织成员(代表)会议讨论并将申请理由、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,所在组级农村集体经济组织将农户申请、农村集体经济组织成员(代表)会议记录等材料提交村级组织审查。

(三) 审查。村级组织重点审查提交的材料是否真实有效、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。审查通过的,在5个工作日内由村级组织签署意见,报送镇人民政府(街道办事处)。未通过的,应及时告知申请人并说明理由。

(四) 审批。镇人民政府(街道办事处)在收到村级组织上报的村民建房申请材料后,应在10个工作日内组织相关部门进行审批,填写《农村宅基地和建房(规划许可)审批表》(附件3)。审批过程中,镇(街道)农业农村办公室负责审查申请人是否符合申请条件、拟用地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(街道)规划建设办公室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(街道办事处)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、电力等部门要及时征求意见。对符合建房条件的，镇人民政府（街道办事处）应在10个工作日内发放《乡村建设规划许可证》（附件4）和《农村宅基地批准书》（附件5）；对不符合建房条件的，应及时告知申请人并说明理由。

（五）验收。村民建房完工后向镇人民政府（街道办事处）提出书面竣工验收申请，镇（街道）收到申请后15个工作日内负责组织镇（街道）相关部门进行竣工验收，验收合格的出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》（附件6）。未通过验收的，应及时告知申请人并说明理由。通过验收的村民可向不动产登记部门申请办理《不动产权证》。

（六）备案。镇人民政府（街道办事处）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梅江区农业农村局、梅州市自然资源局梅江分局备案。

第五章 监督管理

第十六条镇人民政府（街道办事处）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。

第十七条农村村民建房用地，全面落实“三到场”要求，镇人民政府（街道办事处）应及时组织镇（街道）农业农村、规划建设等有关部门进行实地审查，做到申请审查到场、批准后丈量批放到场、住宅建成后核查到场。

第十八条在审查受理易地建房申请时，村级组织应与建房户签订原宅基地处置协议。

第十九条新宅基地批准后，由村级组织收回统一管理原宅基地，原土地证由自然资源管理部门依程序注销。

第二十条农户自取得《农村宅基地批准书》之日起超过六个月未开工建设或者两年内未竣工验收的，原则上需重新申请宅基地使用权审批。

第二十一条农村村民非法占用土地建住宅行政执法权由镇人民政府（街道办事处）行使，跨行政区域的案件和梅江区人民政府及其行政主管部门认为影响较大的案件除外。梅江区农业农村局、梅州市自然资源局梅江分局要加强对乡镇人民政府（街道办事处）行政执法工作的指导。

第二十二条村级组织可依据本办法并结合本村实际，在《村规民约》中明确具体建房规范，在尊重村民意愿和维护村民合法权益的前提下，积极探索和推行通过有偿转让、有偿调剂、有偿收回等方式，引导村民有序规范退出宅基地，盘活农村土地资源。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（街道）批准后实施。

第六章 附 则

第二十三条本办法自印发之日起施行，有效期五年，执行期间上级如有其他规定的从其规定。

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.农村宅基地和建房（规划许可）审批表
- 4.乡村建设规划许可证
- 5.农村宅基地批准书
- 6.农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

附件 1:

梅江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	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_____)						
	住房建筑面积	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	申请人: _____ 年 月 日							
组集体经济组织意见	(盖章) 负责人: _____ 年 月 日							
村集体经济组织意见	(盖章) 负责人: _____ 年 月 日							

附件 2:

梅江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:

一、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;

二、宅基地和建房申请经批准后, _____日内拆除旧房,并无偿退出原有宅基地;

三、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 24 个月内建成并使用。

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

宅基 地坐 落平 面位 置图	
	现场踏勘人员： <div style="text-align: right; margin-top: 20px;"> 年 月 日 </div>
	制图人： <div style="text-align: right; margin-top: 20px;"> 年 月 日 </div>
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 4:

中华人民共和国 乡村建设规划许可证

乡建字第 _____ 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:

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，特发此书。

请严格按照本批准书要求使用宅基地。

填发机关(章): _____ 20__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 20__年__月至 20__年__月止
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 20__年__月至 20__年__月止
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。

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，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 6:

梅江区农村宅基地和建房（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	镇(街道)农业农村办公室意见: (盖章) 经办人: 年 月 日	镇(街道)规划建设办公室意见: (盖章) 经办人: 年 月 日	
镇(街道)验收意见	(盖章) 负责人: 年 月 日		
备注			