

阳山县农业农村局
阳山县自然资源局

文件

阳农农〔2020〕103号

签发人：梁文锋 梁国敏

阳山县农业农村局 阳山县自然资源局关于
印发阳山县农村宅基地审批实施办法
(试行)的通知

各乡镇人民政府：

为规范我县农村宅基地申请、审批程序，促进节约集约用地，维护农村村民的合法权益，根据《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）及《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），县农业农村局、县自然资源局共同制定了《阳山县农村宅基地审批实施办法》

(试行), 现予以印发, 有效期 2 年, 请认真贯彻执行。



阳山县农业农村局



阳山县自然资源局

2020年9月16日

阳山县农村宅基地审批实施办法（试行）

第一章 总则

第一条 为规范农村宅基地申请、审批程序，促进节约集约用地，维护村民的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国物权法》《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等法律法规和有关规定，结合我县实际，制定本实施办法。

第二条 本办法适用于本县行政区域内所有农村宅基地的申请和审批。

农村宅基地归本集体成员集体所有，农村村民对农村宅基地只有使用权，没有所有权。农村宅基地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让。

第三条 本办法所称农村宅基地（以下简称“宅基地”），是指本县行政区域内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、附属用房和庭院等地。

本办法所称农村村民，是指依法依规登记为本集体经济组织的集体经济组织成员。

第四条 本实施办法所称宅基地用地审批，是指对农村村民申请使用本集体经济组织的集体建设用地进行农村住宅的新建、改建、扩建、迁建的审批。

第五条 乡镇人民政府负责对本辖区范围内宅基地进行审批。其

中涉及占用农用地的依法办理农用地转用审批手续，涉及使用林地的要依法办理使用林地审核审批手续，再由乡镇人民政府进行宅基地审批。

第六条 农村宅基地审批管理，应当遵循统一规划、合理布局 and 节约集约用地的原则。严格实行农村宅基地“一户一宅”原则。禁止占用永久基本农田建住宅，严格控制占用耕地建住宅。

禁止城镇居民到农村购置宅基地建住宅。

第二章 宅基地申请条件

第七条 农村村民一户只能拥有一处宅基地，新批准宅基地的面积按如下标准执行：平原地区和城市郊区 80 平方米以下；丘陵地区 120 平方米以下；山区 150 平方米以下。宅基地面积以房屋投影占地面积计算。

第八条 农村村民申请宅基地的，应当为宅基地所在地的农村集体经济组织成员，并符合下列条件之一：

- （一）本户无宅基地的；
- （二）家庭成员成年、结婚等原因确需分户，原有宅基地不能安置的；
- （三）符合政策规定迁入村集体组织落户为正式成员且在原籍没有宅基地的；
- （四）因自然灾害、征收等原因导致丧失宅基地，或因乡镇、村公共设施和公益事业建设被占用的，宅基地被本集体经济组织回

收且户内无其他宅基地的；

（五）因实施村庄建设规划或旧村改造需要调整搬迁的且户内无其他宅基地的；

（六）已有宅基地的村民，自愿退出宅基地，与本集体经济组织签订退回原有宅基地协议，在退回原宅基地后户内没有其他宅基地的；

（七）法律法规规定的其他情形。

第九条 农村村民申请宅基地，有下列情形之一的，不予批准：

（一）不符合年龄要求等分户条件的；

（二）不符合土地利用总体规划、城乡规划和乡镇、村规划的；

（三）所申请的宅基地权属有争议的；

（四）申请新建住房，但拒绝与本集体经济组织签订退回原有宅基地协议的；

（五）将原有宅基地或者住房出卖、出租、赠与或者改为经营场所等非生活居住用途后，再申请宅基地的；

（六）原有住房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）法律法规规定的其他情形。

第三章 宅基地审批程序

第十条 农村村民提交申请。符合宅基地申请条件的农村村民，以户为单位书面向本集体经济组织提出宅基地和建房（规划许可）

申请，递交以下材料：

（一）《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》（附件 1）；

（二）《农村宅基地使用承诺书》（附件 2）；

（三）申请人身份证和该户户口簿内所有家庭成员户口页复印件各一份；属委托办理的，同时附带授权委托书原件 and 受委托人身份证复印件各一份；

（四）项目用地范围 1:500、1:1000 地形图（大地 2000 坐标）；

（五）房屋设计方案（包括图纸和说明）。

第十一条 村集体经济组织讨论公示。村集体经济组织召开成员（代表）大会讨论通过（附件 3）或征集过半数农户签名同意（附件 4），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（附件 5），公示期不少于 5 个工作日。

第十二条 村经济联合社或村民委员会审查。公示无异议或异议不成立的，本农村集体组织将农户申请、农村集体经济组织成员（代表）大会会议记录、公示图片等报村经济联合社或村民委员会审查，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。

第十三条 乡镇人民政府审批。村经济联合社（村民委员会）将申请使用宅基地的有关材料报送乡镇人民政府，由乡镇人民政府组织下属各相关部门进行审批（附件 6）。

（一）自然资源部门负责审查用地建房是否符合国土空间规划、用途管制要求和宅基地上建筑物建筑面积、层高和层数是否符合县

人民政府控制性要求，其中涉及占用农用地的，应在办理农用地转用手续后，核发《乡村建设规划许可证》（附件7）。

（二）征求部门意见。涉及林业、水利、电力、城建等部门的，由相关部门参与审查，负责审查用地建房是否符合林地保护利用规划、水源保护区管理规定等，提出同意或不同意（含理由）意见。其中涉及占用林业用地的，应在办理林地使用手续后，转交自然资源部门核发《乡村建设规划许可证》。

（三）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 and 面积标准、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。

（四）不涉及占用农用地的，乡镇人民政府在十五个工作日内进行审批，对符合规划要求的，在五个工作日内核发《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》（附件8）。对不符合法定条件、标准的，应依法作出不予许可的书面决定，并说明理由。

第十四条 用地建房全程管理。落实“三到场”，乡镇人民政府及时组织农业农村、自然资源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，出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》（附件9）。

第四章 监督管理和责任追究

第十五条 申请使用宅基地的有关材料审批通过后，村民委员会

和村务监督机构应建立宅基地使用档案。

第十六条 乡镇人民政府应实行宅基地和建房规划许可申请审批管理“五公开”制度，及时公开村庄规划、申请条件、审批程序、审批结果（附件10）、投诉举报方式，接受社会监督。

第十七条 取得农村宅基地批准书和乡村建设规划许可证一年后尚未开工的，应当向乡镇人民政府申请办理延期手续，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，农村宅基地批准书和城乡建设规划许可证自行失效。

第十八条 农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建住宅的，由乡镇人民政府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房屋。跨行政区域的案件和县级以上人民政府认为影响较大的案件除外。县级农业农村、自然资源行政主管部门要加强对乡镇人民政府行政执法工作的指导。

农业农村、自然资源、住建、市场监管、供电、水务、通讯等部门（单位）不得为违法用地和违法建筑提供相应服务。

第十九条 违反本办法规定，批准宅基地的，批准文件无效；对非法批准宅基地的责任人，依法追究责任，并由乡镇人民政府依法将违法批准、使用的宅基地归还该农村集体经济组织。

第五章 附则

第二十条 本办法凡与有关法律、法规、规章和上级规范性文件不一致的，从其规定。

第二十一条 本办法由县农业农村局、县自然资源局负责解释。

第二十二条 本办法自发布之日起实施，有效期 2 年。

附件 2

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_____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. 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。

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

附件 3

XX 镇 XX 村 XX 经济合作社成员（代表）大会
会议记录表

主持人		记录人	
会议时间	年 月 日	会议地点	
应到户（人）数	户（人）	实到户（人）数	户（人）
会议记录： 本次会议对本组村民_____，就使用宅基地建房事件进行讨论，以下为申请的详细信息： _____, 性别：___, 身份证号码：_____, 户籍为： 阳山县_____镇_____村委会_____村小组(经济合作社), 根据《阳山县农村宅基地审批实施办法》，现申请使用本集体经济组织宅基地建房，住房投影面积_____平方米，住房建筑面积_____平方米，建筑层数_____层，建筑高度_____米，东至（王五住房）_____, _____米；南至（王五住房）_____, _____米；西至_____, _____米；北至_____, _____米。 拟建房屋四邻均无合法合理异议。			

会议讨论情况

同意本次会议（签名手印）：合计 人

不同意本次会议（签名手印）：合计 人

弃权本次会议（签名手印）：合计 人

最后决议：按照有关规定，本次通过率为_____，已符合规定要求，将作为初审意见公示。

附件 4

农村宅基地建房申请书

XX 镇 XX 村 XX 经济合作社:

本人____, 性别: __, 身份证号码: _____, 户籍为: 阳山县____镇____村委会____村小组 (经济合作社), 根据《阳山县农村宅基地审批实施办法》, 现申请使用本集体经济组织宅基地建房, 住房投影面积____平方米, 住房建筑面积____平方米, 建筑层数____层, 建筑高度____米, 东至 (王五住房) _____, _____米; 南至 (王五住房) _____, _____米; 西至 _____, _____米; 北至 _____, _____米, 本村经济合作社有____户, 同意本人在村建房的户代表有____户, 以下是同意____建房户代表签名 (指模):

申请人:

备注: 须有拟建房屋四邻签名 (指模)。

附件 5

农村宅基地用地建房初审结果公示（样式）

X 村小组（经济合作社）公示〔20XX〕XX 号

现有申请人____，向____（农村集体经济组织）申请办理____（根据实际情况填写 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）。具体情况如下：申请地块坐落：____（四至），申请地块面积：____平方米，原批准面积：____平方米，原不动产权证号：____。根据《阳山县农村宅基地审批实施办法》要求，该申请已经通过____（农村集体经济组织）初审。现将初审结果予以公示，公示期限自本公示发布之日起 5 个工作日（____年__月__日至____年__月__日）。公示期间如有异议，请径向____（农村集体经济组织）反映。联系电话：_____。

特此公示。

说明：

- 1、公示内容还应包括申请地块的宗地红线图；
- 2、公示时，须公示村民小组会议讨论记录或农村宅基地建房申请书。

____（农村集体经济组织）（盖章）

____年__月__

附件 5-1

初审结果公示无异议证明（样式）

_____年___月___日公示的《农村宅基地用地建房初审结果公示》（X村小组（经济合作社）公示〔20XX〕XX号），公示期已满，公示期间（_____年___月___日至_____年___月___日）无人员（单位）依法依规提出异议。

特此证明。

_____（农村集体经济组织）（盖章）

_____年___月___日

附件 7

<p>中华人民共和国</p> <p>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>	
---	--

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 8

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):

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 年 月至 年 月
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 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）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 10

农村宅基地用地建房联审结果公示（样式）

X 镇人民政府公示〔20XX〕XX 号

现有申请人_____，向_____镇人民政府申请办理_____（根据实际情况填写新建，改、扩建或迁建）。具体情况如下：申请地块坐落：____（四至）_____，申请地块面积：_____平方米，原批准面积：_____平方米，原不动产权证号：_____。根据《阳山县农村宅基地审批实施办法》要求，该申请已经通过（农村集体经济组织）初审、村委会复审、乡镇相关部门联审。现将联审结果予以公示，公示期限自本公示发布之日起 5 个工作日（____年__月__日至____年__月__日）。公示期间如有异议，请径向_____镇人民政府反映。联系电话：_____。

特此公示。

附件：申请地块的宗地红线图。

_____镇人民政府
____年__月__日

附件 10-1

联审结果公示无异议证明

_____年__月__日公示的《农村宅基地用地建房联审结果公示》(_____公示文号), 公示期已满, 公示期间(____年__月__日至____年__月__日)无人员(单位)依法依规提出异议。

特此证明。

_____镇人民政府

____年__月__日

公开方式：主动公开

抄送：清远市农业农村局、阳山县人民政府。