7月21日

新丰县农村宅基地审批和农房建设

管理实施细则

（第二次征求意见稿）

为贯彻落实中央、广东省、韶关市关于宅基地审批管理工作部署，规范我县农村宅基地审批管理，构建统一协调的农房建筑风貌，坚决遏制农村违建，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》《农业农村部 自然资源部关于规范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）《广东省土地管理条例》《广东省宅基地违法行为查处工作指南》《韶关市农村住房建设管理条例》《韶关市农村住房建设规划管理工作指引》（韶自然资（联）〔2020〕644号）和《韶关市农业农村局 韶关市自然资源局关于规范农村宅基地审批管理的通知》

等法律法规和有关规定，结合我县实际，制定本实施细则。

【说明】2020年7月，县农业农村局联合县自然资源局、县住建管理局印发《关于规范农村宅基地审批和农房建设管理的通知》（新农〔2020〕62号），明确各职能部门具体职责和农村村民申请审批农村宅基地建房的具体流程、手续。2024年12月，县农业农村局联合县自然资源局、县住建管理局印发《 关于进一步明确新丰县农村宅基地审批和农房建设管理办事指南（试行）的补充通知》（新农联〔2024〕4 号）。因新农〔2020〕62号和新农联〔2024〕4 号文件有效期截止2025年7月7日，现根据省、市相关规定，重新制定出台宅基地审批管理文件，进一步规范我县农村宅基地审批。

【制定依据】《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《农业农村部 自然资源部关于规范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）《广东省土地管理条例》《广东省宅基地违法行为查处工作指南》《韶关市农村住房建设管理条例》《韶关市农村住房建设规划管理工作指引》（韶自然资（联）〔2020〕644号）和《韶关市农业农村局 韶关市自然资源局关于规范农村宅基地审批管理的通知》。

一、各部门审批管理职责

宅基地审批及农房建设管理实行部省指导、市县主导、乡镇主责、村级主体的管理机制。县农业农村局、县自然资源局、县住建管理局要建立部门协调机制，做好国土空间规划、村庄规划、宅基地用地规模指标、农村地籍调查数据、宅基地确权登记颁证及农村住房设计图集等信息共享互通，推进管理重心下沉，按照法律赋予的职责和“三定”职能，共同做好农村宅基地审批管理工作。县交通运输局、县水务局、县林业局、县文广旅体局、韶关市生态环境局新丰分局、县供电局、通信等部门依据各自职责，配合做好农村宅基地审批和农房建设的管理、监督等工作。

**县农业农村局**负责建立健全宅基地分配、使用、流转和宅基地违法用地查处等管理制度，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，及时将农民建房新增宅基地需求通报给县自然资源局；参与编制国土空间规划和村庄规划，根据实际情况逐步建立宅基地基础信息数据库和管理信息系统。

**县自然资源局**负责国土空间规划、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。

**县住房和城乡建设管理局**牵头指导农村村庄风貌管控，农村住房单体设计、建筑安全和质量管理，会同县人力资源和社会保障局对农村建筑工匠提供专业技能、安全知识等培训。

**乡镇（街）人民政府（办事处）**负责农村村民住宅用地审批，建立健全宅基地管理联席会议制度,设立一个对外受理宅基地业务办理服务窗口，审核村民申请材料，规范农村宅基地审批和日常管理，核发《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》，做好住房建设竣工验收，全面落实农村宅基地审批管理“五公开”“三到场”工作机制，开展农村建房日常巡查和违法用地建住宅执法查处，指导村级组织建立完善宅基地民主管理程序，进一步健全村级宅基地协管员制度。

**村民委员会**负责审查申请人申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积、四邻意见、公示情况和农村集体经济组织成员（代表）（或村民小组）会议讨论，监督农村集体经济组织管理宅基地，签署审查通过意见，报送材料至各镇（街）人民政府（办事处）。

【说明】农村宅基地审批和农房建设管理涉及多个职能部门和各镇（街），明确各单位各部门的主体责任、部门职责，强化部门协作。

【制定依据】《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）“一、明确各级各部门审批管理职责”和《韶关市农村住房建设管理条例》第五条。

二、基本原则

（一）符合规划原则

严格落实土地用途管理，农村宅基地审批、农村建房应符合国土空间规划、村庄规划、林地保护利用规划等相关专项规划及技术规范，实行先规划后建设。申请的宅基地涉及占用农用地、林地、未利用地的，应当依法先行办理农用地、林地、未利用地转为建设用地手续。不符合规划要求的，不得批准建房。

（二）严格执行“一户一宅”原则

农村村民一户只能拥有一处宅基地，占地面积和建筑面积不超过省级有关规定标准，申请主体和分户标准必须满足许可条件，严禁未批先建和超面积占用宅基地。经批准易地建造住宅的，应严格按照“建新拆旧”要求，履行承诺时间将原宅基地交还村集体经济组织。农村村民出卖、出租、赠予住宅后，再申请宅基地不予批准。

（三）权限下放原则

农村村民住宅用地，由乡镇（街）人民政府（办事处）审核批准。乡镇（街）人民政府（办事处）要按照完善基层治理体系要求，充实力量依托乡镇行政(党群)服务中心等平台，建立一个窗口对外受理多部门内部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，及时制定和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，为群众提供便捷高效服务。

【说明】农村村民申请宅基地建房首先要符合规划原则，实行先规划后建设，还要符合“一户一宅”原则，农村村民申请宅基地建房是以户为单位进行申请，以及根据《土地管理法》第六十二条：“农村村民住宅用地，由乡（镇）人民政府审核批准”。

【制定依据】《土地管理法》第六十二条，《韶关市农业农村局 韶关市自然资源局关于规范农村宅基地审批管理的通知》“一、基本原则”。

（四）边界内严管新增宅基地原则

城镇开发边界范围内宅基地用地原则上不再新增面积，宅基地建设严格执行拆旧建新的基本要求，在存量宅基地中统筹合理落实村民需求。鼓励村集体经济组织探索利用存量集体建设用地，统一规划村民居住点，有条件的可建设多层农民公寓，实现土地节约集约利用和村民居住环境提升。

【说明】《中华人民共和国土地管理法》第六十二条：明确农村宅基地实行“一户一宅”原则，且必须符合乡镇土地利用总体规划。城镇开发边界内的土地已纳入城镇建设用地范畴，不属于农村集体建设用地，不再适用宅基地审批规则。《中华人民共和国城乡规划法》第四十二条：规定建设活动必须在城乡规划确定的建设用地范围内进行。城镇开发边界是法定建设空间界限，边界内土地用途由城镇详细规划锁定，而宅基地属于农村居住用地类型，与城镇规划功能冲突

根据《关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18号），城镇开发边界内土地以集约高效开发为原则，优先保障公共服务、基础设施和集中居住项目（如商品房、保障房）。分散的宅基地审批违背集约用地导向，故被禁止。2025年中央一号文件重申“非集体成员不得取得宅基地”的红线，明确城镇居民、退休干部禁止购买或占用农村宅基地。城镇开发边界内土地管理需与城市标准接轨，宅基地审批主体（农村集体成员）与城镇土地属性不兼容。

【制定依据】《土地管理法》第六十二条，《中华人民共和国城乡规划法》第四十二条，关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18号），2025年中央一号文件。

三、审批条件与建设要求

（一）宅基地申请资格条件。宅基地是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。

农村宅基地是以家庭户为单位申请，申请人为该户代表，申请人必须符合《中华人民共和国农村集体经济组织法》第十一条规定的农村集体经济组织成员资格身份，即户籍在或者曾经在农村集体经济组织并与农村集体经济组织形成稳定的权利义务关系，以农村集体经济组织成员集体所有的土地等财产为基本生活保障的居民，为农村集体经济组织成员。

**户的认定。**农村村民一户只能拥有一处宅基地。本集体经济组织成员家庭户拥有两个以上子女，且其中至少有一个已达法定婚龄或结婚，现有家庭人均住房面积低于30平方米，父母（长辈）与未成年子女或与其中一个子女为一户的，且原户只有一处宅基地，符合“分户条件”；离异后无房一方再婚且配偶无房的可为一户。不得以公安机关的分户户籍登记作为取得农村宅基地的前置条件。

符合下列情形之一的，农村村民可以重新申请宅基地：

1.房屋因自然灾害倒塌或成危房的；

2.住房因国家建设项目征收或政策性搬迁的；

3.退出原有宅基地异地建房的；

4.其他依法可以重新申请宅基地的。

【说明】明确农村村民申请宅基地建房的身份资格条件。

【制定依据】《中华人民共和国农村集体经济组织法》第十一条和《韶关市农村住房建设管理条例》第十七条。

（二）负面条件。有下列情形之一的，不予批准：

1.不符合一户一宅原则的；

2.不符合村庄规划的；

3.削坡建房存在安全隐患的；

4.建房用地存在权属争议的；

5.原有住房和宅基地被征收已依法安置的；

6.将住房出卖、出租或者赠与他人的；

7.将现有住房改为非生活居住用房的；

8.法律法规规定不予批准的其他情形。

【说明】明确农村村民宅基地申请建房的负面条件，有负面条件之一的，不予批准。

【制定依据】《韶关市农村住房建设管理条例》第二十一条。

（三）禁止建设区域。农村住房建设应当优先利用原有宅基地和空闲地、荒山、荒坡等未利用地。但不得在下列区域规划选址：

1.永久基本农田和高标准农田；

2.地下有矿床的区域；

3.公路建筑控制区、铁路建筑界限范围和电力线路保护区；

4.河道管理范围、水利工程管理范围；

5.自然保护地核心保护区范围、一级保护林地、饮用水水源保护区等生态保护红线内区域；

6.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；

7.其他法律法规和国家规定不适宜住房建设的区域。

【说明】农村住房建设应当首先利用原有宅基地和空闲地等未利用地，不得在禁止建设区域建房。

【制定依据】《韶关市农村住房建设管理条例》第十五条。

（四）建筑规模管控

宅基地面积不得超过150平方米，层数不超过3层，首层不高于4.5米，其余每层不高于3.5米，建筑总面积不超过300平方米，建筑物及其附属设施（水平投影）不应突出宅基地用地红线，如乡镇（街）人民政府（办事处）已制定“通则式”规划管理规定，则按“通则”管理，位于风景名胜区、历史文化传统镇（村）、自然保护区等特殊区域，重要节点的建筑高度和风格，按照特殊区域管理要求为准。

【说明】规定宅基地建房的面积、层高、层数等要求。

【制定依据】《广东省土地管理条例》第四十二条“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照以下标准执行：平原地区和城市郊区每户不得超过八十平方米，丘陵地区每户不得超过一百二十平方米，山区每户不得超过一百五十平方米”和《韶关市农村住房建设管理条例》第十四条。

（五）建筑退让管制

农村村民宅基地住宅建筑原则上符合公路建筑控制区的范围：高速公路不少于30米，国道不少于20米，省道不少于15米，县道不少于10米，乡道不少于5米，村道不少于3米。

【说明】规定农村村民宅基地建房需符合公路建筑控制区的范围。

【制定依据】《公路安全保护条例》第十一条和《广东省农村公路条例》第十五条。

（六）农房风貌管控与安全要求

兼顾村民实用和审美需要。加强农房风貌管控，村庄居民建筑色彩、形态及屋顶、墙面、门窗及相关施工工艺参照《关于韶关市农房风貌提升的实施意见》和《新丰县“存量农房”整治试点工作方案》等相关要求。

利用农村建筑安装屋顶安装光伏发电设施的，应符合省、市“光伏+建筑”有关政策文件关于安全和风貌管控的相关要求。

属改（扩）建、加层的，重新按流程申请宅基地建房，并提交具备相应技术条件的房屋鉴定机构出具的房屋安全鉴定报告。

四、审批流程

农村村民宅基地申请审批按以下流程办理：

（一）提出申请。符合宅基地申请资格条件的农户，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建房申请，并提供以下材料：

1.按照要求填写《新丰县农村宅基地和建房（规划许可）申请表》（附件1）；

2.申请人身份证、户口簿复印件；

3.签署《新丰县农村宅基地使用承诺书》（附件2）；

4.宗地图（标注有界址坐标点，有资质公司的盖章，能够反映拟用地位置、面积与四至间距的地形图）；

5.房屋建设工程设计方案（可从《广东省农房设计方案图集》《韶关市新农居设计暨农房风貌整治提升图集》中选取）。

（二）村级审查。所在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。没有设立组级集体经济组织的，则由村民向村民小组提出申请。没有分设村民小组或宅基地和建房申请等事项已由村级组织办理的，农户直接向村级组织提出申请，经村民代表会议通过并在本集体经济组织范围内公示后，由村级组织签署意见，报送乡镇（街）人民政府（办事处）。

村民委员会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，在10个工作日内完成审查。审查通过后，在《新丰县农村宅基地和建房（规划许可）审批表》（附件3）上签署意见，连同村委会讨论会议记录、公示资料等一并报乡镇（街）人民政府（办事处）。村级审查未通过的，应及时告知申请农户并说明理由。

（三）乡镇审批。乡镇（街）人民政府（办事处）受理窗口收到村委会提交申请资料后应组织本镇农业农村、规划及公共服务有关部门进行审核审查和现场踏勘，复核是否符合村庄规划，并征求县、镇相关部门意见，在《新丰县农村宅基地和建房（规划许可）审批表》（附件3）上签署审批意见。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）申请是否经过村组审核公示等；规划及公共服务部门负责审查用地建房是否符合国土空间规划、用途管制要求等，其中涉及占用农用地的，应办理农用地转用审批手续（时间另计）；林业等有关部门负责审查是否符合林地保护利用规划等相关专项规划。若涉及林地，项目用林须符合《中华人民共和国森林法》、《中华人民共和国森林法实施条例》、《建设项目使用林地审核审批管理办法》等林业相关的法律法规，并依法依规办理使用林地手续。涉及水利、电力等部门的要及时征求意见。相关单位在收到征求意见通知5个工作日内回复意见。

符合审批条件、资料齐全的，乡镇（街）人民政府（办事处）根据各部门联审结果，从受理申请之日起原则上不超过45个工作日（技术审查不计入审批时限）内完成审批并核发《乡村建设规划许可证》（附件4）和《农村宅基地批准书》（附件5）。

因申请人自身原因造成材料不齐全的，书面通知村民委员会，由申请人限期补正，逾期不补齐的，视为撤回申请。

乡镇（街）人民政府（办事处）应建立宅基地用地建房审批管理台账，做好有关资料归档留存，及时将审批结果在申请人所在集体经济组织范围内进行公告，指导村级组织探索建立宅基地管理组织和宅基地协管员制度。并于每季度30日前，将上季度审批情况报县农业农村局、县自然资源局备案。农村村民住房建设规划许可管理要求详见附件9。

（四）施工放线。申请人依法取得宅基地批准后，可向乡镇（街）人民政府（办事处）提出开工申请。乡镇（街）人民政府（办事处）应及时组织农业农村、规划及公共服务等相关工作人员按批准用地和规划许可，进行实地定点定桩定界，确定具体建房空间位置。

（五）安全施工。施工期间，要确保施工安全，进行挂牌公示，接受监督巡查。引导村民委托具有相应资质的施工企业或者相应技能的农村建筑工匠施工。鼓励村民在政府免费提供的农房建设样式图集中选择采用住宅建筑样式，鼓励村民委托具有相关资质的第三方机构对住房施工进行监理。

（六）竣工验收。乡镇（街）人民政府（办事处）在村民建房完工、提出竣工申请后，应当及时安排工作人员实地核查规划和用地要求的履行情况，开展竣工验收，填写《新丰县农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》（附件7）。经现场验收合格的，乡镇（街）人民政府（办事处）应当将相关材料报送县农业农村局、县自然资源局备案。批准异地建新的，农村村民需按承诺时间退还原宅基地。

（七）确权发证。农房竣工验收合格后，建房村民可以依法向县不动产登记中心申请办理不动产登记，核发不动产证书。

本事项的窗口办理流程详见《新丰县农村宅基地审批和农房建设管理流程图》（附件8）。

【说明】规定宅基地建房申请流程，包括提出申请、村级审查、镇级审批、施工放线、安全施工、竣工验收、确权发证等7个环节。因乡镇机构改革，我县部分镇（街）规划建设办公室已撤销，由负责宅基地规划建设工作的规划建设办或公共服务办进行办理。

【制定依据】《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）“二、依法规范审批管理流程”、《韶关市农业农村局 韶关市自然资源局关于规范农村宅基地审批管理的通知》“三、宅基地审批流程”。

五、工作要求

（一）落实工作责任。各镇（街）人民政府（办事处）要切实依法履行属地管理责任，健全机构、充实力量，加强宣传引导，优化审批流程和办事指南，提高审批效率，切实承担起乡村规划建设、宅基地审批管理职责。村级组织要健全宅基地分配制度，加强源头审核把关，确保宅基地分配使用公开、公平、公正。

（二）严格用地建房全程管理。各镇（街）人民政府（办事处）要加强对宅基地申请、审批使用和房屋建设的全程监管，切实落实“五公开、三到场”制度，即落实村庄规划公开、申请条件公开、审批程序公开、审批结果公开、投诉举报方式公开；落实宅基地申请审查到场、批准后丈量放线到场和住宅建成后验收到场。同时加强农村宅基地动态巡查力度，坚决遏制“未批先建”、“建新不拆旧”、“一户多宅”、“超面积占用宅基地”等各种新增违法行为，做到早发现、早处理。

（三）建立档案管理制度。各镇（街）人民政府（办事处）要建立宅基地用地建房审批管理台账，及时将资料整理归档。对本实施细则中的附件1-7有关申请表等资料审批流程结束后，由受理窗口负责整理归档（其中涉及上报县备案的可以复印件），实行专柜存放，切实管好宅基地申请建房档案资料。有条件的地方可以建立电子档案，实现宅基地信息化管理。

（四）加强数据共享。县农业农村局、县自然资源局要加强合作，切实推进农村宅基地管理数据共享。探索加快信息化建设，研发农村宅基地用地和建房规划许可审批管理信息系统，逐步实现数字化管理。

（五）强化检查督导。做好农村宅基地审批管理工作意义重大、影响深远，事关广大农民切身利益、农村长久发展和社会稳定。各镇、相关县直职能部门要坚决杜绝推诿扯皮和不作为、乱作为现象，防止出现工作“断层”“断档”。县农业农村局、县自然资源局要加强协调指导，并适时开展专项督导，扎实推进全县农村宅基地管理改革工作持续开展。

【说明】明确各部门工作要求，扎实推进全县农村宅基地管理改革工作持续开展。

【制定依据】《韶关市农业农村局 韶关市自然资源局关于规范农村宅基地审批管理的通知》“四、工作要求”。

本实施细则自发布之日起执行，有效期5年。此前印发的《关于规范农村宅基地审批和农房建设管理的通知》（新农〔2020〕62号）和《关于进一步明确新丰县农村宅基地审批和农房建设管理办事指南的补充通知》（新农联〔2024〕4号）同时废止。

实施期间遇上级政策调整与本实施细则不一致的，以上级规定为准。

【说明】明确本实施细则自发布之日起执行，有效期5年。

【制定依据】《广东省行政规范性文件管理规定》（ 粤府令第277号）第二章第十二条：“规范性文件一般应当规定有效期。规范性文件的有效期不得超过5年，暂行、试行的不得超过3年。有效期届满未按规定延期实施的，规范性文件自动失效。”

附件：1.新丰县农村宅基地和建房（规划许可）申请表

2.新丰县农村宅基地使用承诺书

3.新丰县农村宅基地和建房（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.新丰县农村宅基地建房开工申请书

7.新丰县农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

8.新丰县农村宅基地审批和农房建设管理流程图

9.农村村民住房建设规划许可管理要求

10.广东省宅基地违法行为查处工作指南