

清远市清城区农业农村局 清远市自然资源局清城分局

文件

清城农〔2020〕153号

关于印发《清城区农村宅基地审批管理实施办法（试行）》的通知

各街道办事处、镇人民政府、区直有关单位、市驻区有关单位：

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）及《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）、《中共广东省委农村工作办公室广东省农业农村厅转发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》（粤委农办函〔2019〕73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）的精神，经区政府常务会议审议通过，现将《清城区农村宅基地审批管理实施办法（试行）》印发给你们，请结合实际情况抓紧组织落实。在实施过程中，遇到问题请向区农业农村局、清远市自然资源局清城分局反映。

(此页无正文)



2020年12月29日

清城区农村宅基地审批管理实施办法 (试行)

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。农村宅基地用地建房审批管理事关广大农民居住权益，对推进美丽乡村建设和实施乡村振兴战略意义重大。

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，结合我区实际，制定本实施办法。

一、各级各部门审批管理职责

(一)根据中央和省市的工作要求，建立区主导、街镇主责、村级主体的宅基地管理机制。各街道办事处、镇人民政府、各级农业农村、自然资源等部门要主动入位，加强制度建设，完善相关政策，指导和督促基层开展工作。区直相关部门、街道办事处、镇人民政府、村级组织依法履行职责，形成上下联动、分工合作、齐抓共管的工作机制。

(二)街道办事处、镇人民政府要承担属地责任，要充实力

量，落实人员，健全机构，明确职责分工，依据土地管理、城乡规划管理等有关法律、法规规定，结合当地实际，组织编制本行政区域内的街、镇规划和村庄规划。鼓励统建、联建农村住房，引导农村集体经济组织成员住宅建设逐步向小城镇和中心村集中，鼓励和支持有条件地区的农村集体经济组织建设公寓式住宅。切实承担起宅基地审批和管理职责。村级组织要健全宅基地申请审核有关制度，确保宅基地分配使用公开、公平、公正。

（三）农业农村部门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同级自然资源部门；参与编制国土空间规划和村庄规划。

（四）自然资源部门负责国土空间规划、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，满足合理的宅基地需求，依法办理农用地转用审批等相关手续，依法办理宅基地及其地上房屋的不动产确权登记。

（五）住房和城乡建设部门、安全生产监督管理部门依职责做好农民建房安全生产的指导和监督管理等工作。

（六）各级农业农村、自然资源、公安、林业、水利、城市综合执法、各街镇人民政府等有关部门要建立协调机制，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等信息共享互通，推进管理重心下沉，

共同做好农村宅基地审批管理和宅基地违法用地查处等工作。

二、审批管理

依照《土地管理法》有关规定，农村村民住宅用地由街道办事处、镇人民政府审核批准，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。各街镇要切实履行属地责任，优化审批流程，提高审批效率，加强事中事后监管，组织做好农村宅基地审批和建房规划许可有关工作，为农民提供便捷高效的服务。

（一）宅基地分配原则

1、农村宅基地分配使用严格贯彻“一户一宅”的法律规定，农村村民一户只能拥有一处宅基地，新批准的宅基地面积继续沿用每户不超过80平方米的面积标准。

符合下列情形之一的，可认定为“一户”：

①夫妻与未达到法定婚龄子女同住的为一户；

②同户居住家庭中有两个及以上兄弟姐妹的，其中一人应与其父母为一户，其余兄弟姐妹达到法定婚龄或结婚后可为一户；

③法律、法规另有规定的。

2、经批准易地建造住宅的，应严格按照“建新拆旧”要求，将原宅基地交还村集体。

3、人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地区，在充分尊重农民意愿的基础上，可以采取的措施，按照《广东省实施

《中华人民共和国土地管理法》办法》第三十六条关于宅基地面积标准的规定保障农村村民户有所居。

4、要完善以户为单位取得宅基地分配资格的具体条件和认定规则，消除公安分户前置障碍。

5、农村村民新建、改建、扩建住宅，拟用地应符合街镇土地利用总体规划、符合村庄规划，且不属于规划撤并的村庄范围。用地选址不得占用永久基本农田，要充分利用村内空闲地、老宅基地以及荒坡地、废弃地。凡村内有空闲地、老宅基地未利用的，不得申请占用耕地。

6、村民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、骗取报批宅基地等行为。实施村镇规划进行旧村、旧城改造需要调整宅基地的，原宅基地使用人应当服从。

（二）宅基地申请条件

1、农村村民申请新宅基地的，应当为宅基地所在地的农村集体经济组织成员，并应当符合下列条件之一：

①已依法登记结婚或者本户中有两名以上已达法定婚龄的未婚子女需要分户，原有宅基地不能安置的；

②因自然灾害或者政策性移民实施村庄规划、旧村改造，需要搬迁安置的；

③外来人口落户成为本集体经济组织成员，在本集体经济组织内没有宅基地的；

④自愿退出宅基地向农村村民集中建房点集聚的；

⑤与本集体经济组织签订退回原有宅基地协议，申请新建住房的；

⑥住房因国家建设项目被征收或者街镇、村公共设施和公益事业建设被占用的；

⑦法律法规规定的其他情形。

2、农村村民申请宅基地，有下列情形之一的，不予批准：

①不符合“一户一宅”的；

②不符合乡镇国土空间规划或者村庄规划的；

③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；

④所申请的宅基地存在权属争议未经依法确权的；

⑤将原有宅基地使用权或者住房出卖、出租、赠与，以及将住房改为经营场所等非生活居住用途后，再次申请宅基地的；

⑥原有住房被依法征收已得到住房安置的；

⑦有违法用地或者有违法住房建设行为未经处理的；

⑧法律法规规定的其他情形。

（三）宅基地地上房屋建筑标准：

1、房屋首层层高应当控制在4米以下，二层及以上每层层高控制3米以下；

2、房屋总楼层数应当控制在3层及以下。

（四）规范村级审核

1、符合宅基地申请条件的农户，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和建房（规划许可）书面申请。如果没有组级集体经济组织的，则由村民向村民小组提出申请，依照上述程序办理。

2、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，公示期不少于五日。公示无异议或异议不成立的，所在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）会议记录等材料交村集体经济组织或村民委员会（以下简称村级组织）审查。

3、村级组织重点审查提交的材料是否真实有效、申请人是否本集体经济组织成员、是否符合一户一宅、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，由村级组织签署意见，报送街道办事处或镇人民政府。

（五）规范街镇审批

1、各街道办事处、镇人民政府要依托行政服务中心等平台，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。

各街道办事处、镇人民政府在收到宅基地和建房（规划许可）申请后，在15个工作日内组织有关部门进行实地审查。对符合条件的申请，应当在20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》；对需要补充材料的，需及时告知申请人在5个工作日内补充完整材料；对不符合法定条件和标准的，

应当在5个工作日内做出不予许可的书面决定，并说明理由。

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，并综合各有关部门意见提出审批建议；

自然资源部门负责审查用地建房是否符合国土空间规划、林地保护利用规划、用途管制要求。其中涉及占用农用地的，按照有关规定和要求进行办理农用地转用审批手续。

涉及林业、水利、电力、交通等部门的要及时征求意见。

街道办事处、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，出具《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》。

2、各街道办事处、镇人民政府要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。

3、各街镇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区农业农村、自然资源等部门备案。

（六）严格用地建房全程管理

1、各街道办事处、镇人民政府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，即：落实村庄规划、申请条件、审批程序、审批结果、投诉举报方式等五方面的公开。

2、全面落实“三到场”审核制度。

在收到宅基地和建房（规划许可）申请后，各街道办事处、镇人民政府要及时组织农业农村、自然资源部门到场实地审查申请是否符合条件、拟用地是否符合规划和地类等；

经批准用地建房的农户，在开工建房前应当向街道办事处、镇人民政府或授权的牵头部门提出宅基地用地范围验线的书面申请，街道办事处、镇人民政府应当自受理申请之日起10个工作日内组织农业农村、自然资源等部门到场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置；

农户建房完工后，农村村民应当向街道办事处、镇人民政府提出竣工验收的书面申请，街道办事处、镇人民政府应当在接到申请后的20个工作日内组织相关部门到场进行验收，实地检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。

3、验收审核通过后，街道办事处、镇人民政府应当出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》，并告知通过验收的农户可以向不动产登记部门申请办理不动产登记。

4、农村村民在取得宅基地批准书和规划许可证一年后尚未开工的，应当在到期前30日内向街道办事处、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后逾期仍未开工建设的，《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》自行失效。

三、监督管理

(一)根据《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)》的精神,将《中华人民共和国土地管理法》第七十八条规定的行政处罚权,以及与该行政处罚相关的行政检查、行政强制措施权,调整由乡镇人民政府(街道办事处)行使,跨行政区域的案件和县级以上人民政府及其行政主管部门认为影响较大的案件除外。区级农业农村、自然资源行政主管部门加强对乡镇人民政府(街道办事处)行政执法工作的指导。

(二)各街镇应当严格规范公正文明执法,严格执行行政执法公示制度、执法全过程记录制度、重大执法决定法制审核制度。街道办事处、镇人民政府执法人员必须持省人民政府统一制发《广东省人民政府行政执法证》执法,严格依照法定程序履行职责。

(三)各街镇要依法组织开展农村用地建房动态巡查,及时发现和处置涉及宅基地使用和建房规划的各类违法违规行为;指导村级组织完善宅基地民主管理程序,鼓励设立村级宅基地协管员。

(四)各街镇应当将农村宅基地登记条件、申请和办理程序向社会公开,并向社会公开举报、投诉电话,接受社会监督。任何单位和个人发现非法占用农村土地建设住宅的行为,应当向所属街道办事处或镇人民政府进行举报、投诉。相关职能部门收到举报材料,应当依法依规进行办理。

四、工作要求

（一）优化细化工作有关流程。各街镇要细化优化审批工作程序和办事指南，要对现行宅基地审批和建房规划许可办事指南、申请表单、申报材料清单等进行梳理。

（二）严肃工作纪律。坚决杜绝推诿扯皮和不作为、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。各街镇要明确职责，加强力量，抓好工作的落实。区农业农村局和自然资源部门适时开展监督检查。

五、其他

1. 本实施办法与有关法律、法规、规章和上级规范性文件不一致的，从其规定。

2. 本实施办法自发布之日起实施，有效期 2 年。

3. 本实施办法由清远市清城区农业农村局、清远市自然资源局清城分局负责解释。

- 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

7. 农村宅基地及地上房屋申请不动产登记证书需要提供的相关材料（仅供参考）
8. 清城区农村宅基地审批流程图