

附件：

汕头市农村宅基地和农村村民 住宅建设管理暂行办法 (征求意见稿)

第一章 总则

第一条 为规范农村宅基地和农村村民住宅建设管理，保障农村村民居住权益，建设宜居宜业和美乡村，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》《中华人民共和国建筑法》等法律法规，结合本市实际，制定本暂行办法。

第二条 本市行政区域内城镇开发边界外的农村村民建设住宅的宅基地审批、规划建设审批及监管适用本暂行办法。城镇开发边界内有农村宅基地和村民住宅建设管理任务的村（社区）且符合本暂行办法第七条规定情形的，参照本暂行办法执行。

本暂行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。本暂行办法所称农村村民，是指本市农村宅基地所属的农村集体经济组织的成员。

本暂行办法所称农村村民住宅建设，是指农村村民在农村宅基地上按照农村宅基地及住宅建设管理相关规定建设的供其居住的房屋，包括村民原址建设（改扩建、新建）或新址建设等住宅建设活动，含农村村民建房、联合建房等形式。农村宅基地不

得新建经营性自建房。

本暂行办法所称村，包含行政村、涉农社区和有农村宅基地和村民住宅建设管理任务的社区；本暂行办法条文中所称村民委员会，涵盖前述社区的居民委员会。

本暂行办法所称农村集体经济组织，包括镇级农村集体经济组织、村级农村集体经济组织、组级农村集体经济组织。

本暂行办法所称低层农村住宅，是指建筑层数不超出三层、不建设地下室的农村住宅；限额以上农村住宅，是指其投资额超过 100 万元，且建筑面积超过 500 平方米的农村住宅。

本暂行办法所称国土空间规划，是指国土空间总体规划、国土空间详细规划。国土空间详细规划，包含城镇开发边界内详细规划（即控制性详细规划），城镇开发边界外村庄规划（包含单独或多个村庄合并编制的村庄规划以及“通则式”管理规定、地块图则、规划简图。

第三条 农村宅基地和住宅建设管理按照“一户一宅、建新拆旧、带图审批、现场办公、管好工匠、管住材料”的基本原则，全面实现农村村民住宅建设先批后建，坚决遏制新增农村违建，提升乡村建设风貌。

（一）一户一宅。

1、户的认定。具备本村农村集体经济组织成员资格的村民申请宅基地建房，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仅认定为一户；
- (2) 已达法定婚龄并依法登记结婚的子女可认定为一户；
- (3) 家中有两名或以上子女的，已达法定婚龄但未结婚的子女中，其中一人应与父母一户，其余的可各自认定为一户；
- (4) 离异后无房一方再婚且配偶无房的可认定为单独的一户；
- (5) 法律法规另有规定，或经镇人民政府（街道办事处）审核同意确有必要单独分户的。

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。

2、宅基地面积标准。每户宅基地的面积执行省规定的标准：

- (1) 平原地区和城市郊区每户不得超过 80 平方米；
- (2) 丘陵地区每户不得超过 120 平方米；
- (3) 山区每户不得超过 150 平方米。

宅基地所属区域的地形类型，由区（县）自然资源主管部门结合国土调查情况具体确定。区（县）级人民政府应结合本行政区域内土地资源状况，综合考虑区域、用地类型、户内人口等因素，在省规定的标准范围内制定本地宅基地的面积标准。

农村村民只能在批准的宅基地位置、面积和四至范围内，按照规划许可建造住宅及其附属设施。建房基底面积与宅基地面积比例适当，预留空间能够满足日常生活需要。房屋四至（含阳台、

悬挑、滴水）垂直下落投影等均应控制在经批准使用的宅基地范围内。

3、“一户一宅”认定。村民一户只能拥有一处宅基地。对历史建成的，实际使用的宅基地没有超过分户后宅基地合计面积标准，视为多户合并建房，每户可认定为“一户一宅”。农村村民一户拥有不相连的住宅，占用宅基地面积合计未超过规定面积标准的，视为“一户一宅”。各镇人民政府（街道办事处）应参考农村地籍调查数据及不动产登记等综合情况，审核申请人是否符合“一户一宅”并出具意见。

分户条件、“一户一宅”的认定标准和程序，由区（县）级人民政府根据本地实际，综合考虑年龄、婚姻状况、风俗习惯等因素确定。在本暂行办法颁布实施之日起3个月内将相关分户条件、“一户一宅”的认定标准和程序公开发布。具有宅基地所有权的农村集体经济组织应按照“以成员认定、以户取得、一户一宅”的原则，进行农村宅基地分配资格认定，建立农村宅基地资格权名录库（以下简称“名录库”）。名录库内成员才能取得或者受让宅基地使用权。各村可探索通过村规民约或其他形式公平公正公开确定宅基地分配先后顺序。

（二）建新拆旧。农村村民申请建设住宅的，应当与农村集体经济组织或者村民委员会签订退出原有宅基地或者多余宅基

地的《农村宅基地使用承诺书》（附件2）。村民住宅易地新建的，应当按《农村宅基地使用承诺书》在建成新住宅后六个月内拆除原有建筑物并退出原宅基地。

（三）带图审批。农村村民建设住宅全面建立“带图审批、按图施工、依图验收”制度。农村村民可以选用农房设计通用图集或委托具有相应资质的人员（或设计单位）编制施工图设计文件，申请建房要带图审批（提供宅基地红线图、施工图设计文件等），审批通过后要严格按照《乡村建设规划许可证》、《宅基地批准书》、施工图设计文件等要求施工。

（四）现场办公。实行“四到场”（批准前审查到场、批准后丈量放线到场、施工过程到场、建房后规划核实到场）监管工作制度，严格对农村宅基地建房实行全程监管。

（五）管好工匠。区（县）级人民政府要建立乡村建设工匠登记制度。建设工匠实行培训，持证上岗，向社会公开。农村村民建设低层农村住宅的，可以选择具有相应资质的单位进行施工或委托乡村建设工匠进行施工，并签订施工合同，明确质量安全责任、质量保证期限和双方权利义务。乡村建设工匠或者建筑施工单位应当按照农村住宅施工图设计文件进行施工，不得承接未取得《乡村建设规划许可证》、《农村宅基地批准书》或者没有农村住宅施工图设计文件的农村住宅施工项目。

（六）管住材料。管好建筑材料供应渠道。各级工业和信息

化、住房城乡建设、市场监管、自然资源、水务等部门要根据部门职责，加强对钢筋、水泥、混凝土、砂、石、装饰材料等建筑材料的监管，严禁建房户购买、使用无资质搅拌站生产的混凝土。

第四条 区（县）级人民政府应当加强对本行政区域内农村宅基地和农村住宅建设的管理、监督工作，所需经费应当纳入本级财政预算。应当制订区（县）级农村宅基地审批和建房管理制度，建立健全协调机制，明确部门管理职责，统筹协调相关部门、镇人民政府（街道办事处）、村级组织依法履行职责。

农业农村主管部门负责农村宅基地管理有关工作，指导宅基地分配、使用、流转以及闲置宅基地和闲置农房利用等；组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查，会同自然资源部门共同组织摸查年度农村村民住宅建设新增建设用地计划指标需求，经报同级人民政府审核同意后，按程序逐级上报纳入省和国家计划指标保障；参与编制国土空间规划。

自然资源主管部门负责国土空间规划、年度土地利用计划等，在国土空间规划统筹安排宅基地用地规模和布局，会同农业农村部门共同组织摸查年度农村村民住宅建设新增建设用地计划指标需求，经报同级人民政府审核同意后，按程序逐级上报纳入省和国家计划指标保障；依法办理农用地和未利用地转用审批以及建房的相关规划许可等相关手续，依法办理农村宅基地及其地上农村住宅的不动产登记，对委托各镇（街道）的规划审核发

证工作进行监督和指导；配合同级农业农村部门开展宅基地现状调查。

住房城乡建设主管部门负责制定和推广使用农房设计通用图集；依法办理限额以上非低层农村住宅建设的施工许可等相关手续，并对工程质量安全进行监督管理；指导低层农村住宅及限额以下农村住宅建设质量安全工作；牵头开展乡村建设工匠培训，建立乡村建设工匠名录并定期公布，加强督促和管理；推广应用新技术、新材料、新工艺。

公安、民政、水务、生态环境、消防、城市管理和综合行政执法、工业和信息化等有关部门按照有关法律法规规定和本级人民政府的职责分工，履行相关的监督管理职责；供水、供电、供气、电讯等部门依职责协同做好组织实施保障。

镇人民政府（街道办事处）负责农村宅基地和农村村民住宅建设的审批、管理、服务、宅基地用地执法以及住宅建设质量安全管理等相关工作。建立健全“一个窗口对外，多部门内部联动运行联审联办”的审批工作机制。建立健全农村宅基地和住宅建设审批管理各项制度，进一步细化优化审批程序和办事指南，明确材料审查、现场勘查等各环节的岗位职责和办理期限，并向社会公布。建立健全行政综合执法机制，配足配强执法人员、执法装备，加强宣传培训，落实工作经费，有效组织开展农村宅基地范围内违法行为、村民违法占用土地建住宅行为的行政综合执法

工作。组织开展相关业务培训和政策宣传工作，营造良好氛围。加强对村级组织农村宅基地申请审核把关工作的指导，完善村级宅基地协管员、规划联络员、村庄建设协管员制度，建立健全农村宅基地和建房纠纷调处工作机制，组织开展调处工作。配合做好村庄规划工作。支持通过政府购买服务等方式，鼓励引导建筑设计单位和专业人员提供农房设计服务。负责对辖区从事农村住宅建设的乡村建设工匠日常监督管理，统计乡村建设工匠承揽工程情况，落实乡村建设工匠施工质量安全责任，参与做好乡村建设工匠信用评价，组织宣传发动乡村建设工匠参加培训。组织开展“一户一宅”资格认定工作，提出宅基地用地需求和年度新增宅基地用地计划，定期向区（县）级农业农村和自然资源部门报送农村宅基地和住宅审批数据。

第五条 村民委员会、农村集体经济组织应当依法制定农村宅基地和农村住宅建设管理的工作制度，健全农村宅基地分配使用和申请审核工作机制。农村集体经济组织可通过全体成员大会表决制定宅基地管理制度，在制度中明确简化宅基地村级初审的内部议事规则。建立村级农村宅基地协管员和村庄规划建设管理员制度，通过村规民约引导和约束农村村民按照规划许可和风貌管控要求建设住宅。配合镇人民政府（街道办事处）及区（县）级人民政府有关部门开展农村宅基地和农村住宅建设管理工作。

第六条 区（县）级人民政府及有关部门、镇人民政府（街

道办事处)、村民委员会和农村集体经济组织应当组织开展农村宅基地和农村住宅建设管理政策法规的宣传教育。

任何单位和个人都应当遵守农村宅基地和农村住宅建设管理相关法律法规，并有权举报相关违法行为。

第二章 规划管理

第七条 农村住宅建设应当按照先规划、后许可、再建设的要求，依法办理涉及的用地批准手续、建设规划许可手续。

各地应引导村民住宅建设优先使用存量建设用地，积极落实“不占永久基本农田、不占或少占耕地”要求。鼓励通过全域土地综合整治优化生产、生态、生活空间布局，盘活利用存量土地保障村民住宅建设需求。

城镇开发边界内及边界处已明确城镇化任务的村庄，其农村宅基地和农村村民住宅建设，纳入城镇控制性详细规划统一实施规划管理，对于有农村宅基地和村民住宅建设管理任务的村庄，应结合村宅基地现状和需求情况统计调查结果，提出新增宅基地建设范围、历史宅基地保留范围等城市管理特定区域，在城镇控制性详细规划中实行特定的规划管控要求。城镇开发边界内新增宅基地进行农村村民住宅建设的，应当按照适度集中布局的原则实行规划管理和用地管理，并由村民委员会或者集体经济组织集中建设；但使用原有宅基地（含本办法施行前已分散布局的宅基

地)、在本村居范围内安排的原有宅基地退迁用地能够满足分配村民自建住宅用地需求的除外。村居申请新增宅基地或退迁用地时,应一并明确用于集中建设村民住宅或者分配村民自建住宅,由区(县)农业农村部门会同区(县)自然资源部门、镇(街道)审核同意。

城镇开发边界外的村庄,其农村宅基地和农村村民住宅建设,应当根据村庄类型、国土空间开发保护的实际需要以及农村村民的实际建设住宅需求,纳入本行政区域国土空间规划进行管控。城镇开发边界外进行农村村民住宅建设的,或者使用原有宅基地进行农村村民住宅建设的,鼓励交由村民委员会或者集体经济组织集中建设,也可以由村民自建。人均土地少、不能保障一户拥有一处农村宅基地的村庄,一般不再安排单宗分散的农村宅基地,在充分尊重农村村民意愿的基础上,采取集中建房、多户联合建房等措施,保障村民实现户有所居。

军用机场净空保护区域内(重点涉及凤翔街道、新津街道、龙祥街道、外砂街道、龙华街道、新溪街道)进行农村村民住宅建设的应当符合《关于汕头军用机场净空保护的通告》等相关规定。

第八条 区(县)级人民政府应当统筹推进本行政区域乡村地区空间规划管理全覆盖。镇人民政府(街道办事处)应当根据有关法律法规的规定,结合实际,适时推进有需求、有条件的村

庄编制和实施村庄规划。镇人民政府（街道办事处）可结合实际编制村庄规划，重点发展村庄可单独或多个村庄合并编制村庄规划；城镇开发边界内及边界处已明确城镇化任务的村庄，可纳入详细规划统筹编制；其他村庄可采用“通则式”管理规定或制定图则、简图进行规划管理。

依据国土空间总体规划，统筹推进编制详细规划，结合区域后期城镇化发展目标，因地制宜安排宅基地布局，预留后续农村村民集中建房以及城镇化建设可能性。农村集体经济组织应协助区（县）人民政府、镇（街道）、村做好详细规划的管理工作，参与本村用地范围内涉及的详细规划编制、修改和实施，将遵守详细规划的要求纳入村规民约。详细规划应明确规划最终目标成果和城镇化发展过渡期管理目标成果，乡村建设规划管理可按城镇化发展过渡期管理要求实施管理。

农村宅基地的基底面积、层数、高度和建筑面积标准由区（县）级人民政府根据相关规定，结合本地实际，在本暂行办法颁布实施之日起 3 个月内作出规定。

第九条 宅基地安排和农村住宅建设应当符合国土空间规划管控要求，禁止在下列区域进行宅基地安排和农村村民住宅建设：

- （一）永久基本农田；
- （二）生态保护红线范围；

（三）公路建筑控制区、铁路建筑界限范围、饮用水水源一级保护区和电力线路保护区；

（四）河道、水利工程管理范围；

（五）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；

（六）陡坡、冲沟、泛洪区和其他灾害易发地段；

（七）城市绿线、蓝线、紫线、黄线和一级工业用地控制线范围，国土空间规划为快速路、主次干路等交通设施用地及市级公共管理与公共服务用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地，以及区县认为需预控的区级设施用地范围。”

（八）法律、法规、规章规定的禁止农村住宅建设的其他区域。

第十条 农村村民住宅建设新增建设用地计划指标实行单列管理。区（县）级人民政府应当按照国家和省规定合理保障本行政区域农村村民住宅建设用地需求，新增建设用地计划指标单列管理，当年度实报实销。农村村民住宅建设应当尽量使用原有宅基地和村内空闲地。涉及新增建设用地的，农村集体经济组织应当依法办理农用地和未利用地转用审批手续。按照省有关要求，新增建设用地土地有偿使用费和用地审批组卷费用由县级人民政府统筹缴纳。确需占用耕地的，补充耕地指标由县级人民政府统筹落实，无法落实的可在市域范围内统筹调剂。确需占用高标

准农田的，由县级人民政府统筹落实补建。

第三章 宅基地资格条件

第十一条 户籍在或曾经在本村，符合“一户一宅”要求的本村集体经济组织成员，具有下列条件之一的，可以以户为单位申请一处宅基地建设住宅：

（一）农村村民在本集体经济组织内没有取得农村宅基地的，或因成年、结婚等原因确需分户，原有宅基地不能安置的；

（二）因国家或集体建设（含征地拆迁）、移民、灾毁等需要迁建、重建的；

（三）原农村宅基地已被农村集体经济组织收回，在交回后“户”内没有其他农村宅基地的；

（四）原户内分配宅基地符合“一户一宅”使用标准，为改善居住条件需在原址翻改建、扩建的；

（五）承诺落实“建新拆旧”，新申请宅基地异址建房完成后，将原宅基地交回村集体的；

（六）原户内存在“一户多宅”的，只允许选择户内符合用地面积标准的一处宅基地进行原址翻改建、扩建，并冻结其他住宅；

（七）因发生或者防御自然灾害、实施国土空间规划及进行公共设施和公益事业建设，需要搬迁安置的；因危房改造、村庄

布局调整、或者取得的宅基地面积明显少于区（县）限额标准等原因，需异地新建、原址重建、改扩建，且不存在“一户多宅”情形的；

（八）法律法规政策规定其它情形。

第（一）至（四）类情形，村级组织在宅基地分配使用中应优先保障其居住需求。村民应优先通过家庭成员内部统筹调剂获得宅基地。对于村民家庭成员内有多个建房资格的，在符合村庄整体风貌的情况下，可申请多户合并使用宅基地建房。支持鼓励具有分配资格的村民利用原址建设住宅满足居住需求。

户口迁入、迁出集体经济组织所在地的村民，由村集体经济组织根据《中华人民共和国农村集体经济组织法》等法律法规的规定表决认定农村村民的农村宅基地分配资格。

第十二条 明晰“一户一宅”负面清单，存在以下情形之一的，不得申请宅基地：

（一）不符合分户条件的。

（二）存在“一户多宅”情形的，申请新增宅基地。

（三）将原有宅基地（住宅）转让、出租、赠与他人的，申请新增宅基地。

（四）已视为多户合并建房，并认定为“一户一宅”的每一单户，申请新增宅基地。

（五）违反“建新拆旧”政策，未承诺将旧宅基地退回给集体经济组织的。

(六) 法律法规或村规民约规定不得申请的情形。

第四章 农村宅基地申请与审批

第十三条 农村村民申请宅基地用地和建房（包括原址重建或改扩建住宅），应当申请办理《乡村建设规划许可证》（附件4）和《农村宅基地批准书》（附件5）。

《乡村建设规划许可证》、《农村宅基地批准书》的有效期为2年。农村村民应当在《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》有效期内开工建设。因特殊原因确需延期开工建设的，应当在有效期届满前三十日内向核发机构申请延期开工，可申请延期一次，延长期限不超过1年。有效期届满后未开工且未办理延期手续的，《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》自行失效，但不影响农村村民按照规定的条件和程序重新申请农村宅基地和住宅建设。

在不改变建筑面积、建筑高度、建筑层数的前提下，对建筑外墙（含屋面）进行的维修、洗刷、翻新、加固和防水等改造整治项目，无需办理《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》。

第十四条 农村村民凭农村宅基地批准书、相关规划许可申请安装临时水电设施。农村住宅未经批准开工建设的，供水、供电等公共服务单位不得与其签订服务合同并提供临时性服务。

第十五条 村民申请。符合宅基地申请条件的农村村民，以户为单位向所在农村集体经济组织提出书面申请并提供以下申请材料：

（一）农村宅基地用地和建房（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（户主）身份证复印件（原件备查），符合新分户条件的，提供相关佐证材料（原件备查）；

（四）家庭户口簿中的户主页、家庭成员页、本人页复印件（原件备查）；

（五）利用原有宅基地建房的，提供合法有效的宅基地证件或批准文件。

（六）在农房设计通用图集中选定方案或委托有资质的设计单位或设计人员设计的施工图设计文件（外立面设计风格须与村规民约约定的建筑外立面设计风格基本保持一致）；

（七）施工合同（附上施工企业的资质证明或《广东省乡村建设工匠培训合格证书》）；

（八）农村宅基地红线图。农村宅基地红线图比例尺具体由区（县）级自然资源、农业农村部门确定，实行县域内统一标准。推广应用委托第三方开展数字化测图。

属于以下情形的，还应当按要求提供相关材料：

（一）对通过继承、受遗赠、分家析产等方式取得的宅基地

房屋进行拆建、加建、改建或扩建的，还应提供合法取得该房屋的相关材料，如人民法院生效的法律文书、人民政府生效的决定、经公证的材料等。

（二）涉及易地新建的，提交与农村集体经济组织签订的旧宅基地退出合同。

申请对既有房屋加建、改建或扩建的，应委托具有相应资质的机构进行房屋可靠性鉴定。

第十六条 村级初审。农村集体经济组织接到申请后，应当组织对申请材料进行核查。核查内容包括：

（一）资料审查。核对申请人是否属本集体经济成员，是否符合分户条件，是否具备农村宅基地申请资格，是否符合“一户一宅”原则，拟用地位置、权属和面积、拟建房层数、层高和面积是否符合规定，申请资料是否齐全。

（二）会议表决。农村集体经济组织召开成员（代表）会议，对农村村民农村宅基地和规划建房许可事项进行表决，并组织征求相邻权利人意见，不得以“相邻权利人全部无意见”等作为农村村民合法申请宅基地用地建房的前置条件。

（三）公示公告。就申请人申请理由、拟用地位置和用地面积、乡村建设规划许可内容（拟建房层数、层高和建筑面积等）等事项在本集体经济组织范围内公示，公示期不少于 10 个工作日，并拍照归档。

公示有异议的，应在公示期内向农村集体经济组织提出。农村集体经济组织应对异议予以核查认定，异议成立的，应当依照上述程序进行重新审查。

（四）审核上报。公示无异议或异议不成立的，农村集体经济组织将《农村宅基地和住宅建设（规划许可）申请表》、《农村宅基地使用承诺书》、成员（代表）会议记录、公示照片、宗地图、住宅施工图设计文件（或通用图集）等材料提交所在的村民委员会初审，在5个工作日内出具核实意见，连同申请材料一并报镇人民政府（街道办事处）审批。

第十七条 镇街联审。区（县）级人民政府应组织制定宅基地审批和村民住宅建设管理办事指南，并明确部门职责分工、细化优化审批流程。镇人民政府（街道办事处）要落实“先许可、再建设”的要求，推动实现一次申请、“一个窗口”受理、一次性核发《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》。

镇人民政府（街道办事处）要依托镇行政服务中心等平台，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，开展农村宅基地建房联审联办。原则上按照下列分工进行联审联办：

（一）负责农业农村事务的机构审查申请人是否符合申请条件、拟用地是否符合宅基地分配使用政策、合理布局要求和面积标准、宅基地和建房（规划许可）申请是否经过村级审查审核并

签署“同意”意见和盖章。

（二）负责自然资源事务的机构负责审查用地建房是否符合国土空间规划，是否符合用途管制要求；审查拟建房层数、层高、建筑面积等是否符合有关规定。

（三）负责建设管理事务的机构负责审核农村住宅建设规模，达到限额以上标准的，应要求建设主体依法办理施工许可手续，并将有关信息及时告知区（县）级住房城乡建设主管部门。未达到限额标准的应审核农村住宅施工图设计文件是否有加盖设计单位的出图专用章（或设计人员的注册执业印章）。同时审核是否有与持证工匠或有资质的施工单位签订建房施工合同。

（四）涉及镇级林业、水务、电力等部门的要及时征求意见。

（五）负责各行业管理事务的机构负责审查用地建房是否符合相应行业专项规划。

（六）镇人民政府（街道办事处）组织各相关机构人员在批准前集中到场审查，对申请内容进行现场勘查并现场填写勘查记录。

由镇人民政府（街道办事处）根据现场勘查情况和各部门联审结果进行审批，对符合规定要求的，出具《农村宅基地批准书》和核发《乡村建设规划许可证》。《乡村建设规划许可证》尚未实行委托审批的，由镇人民政府（街道办事处）在《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》上加具意见，并报区（县）自然资源

部门审批核发《乡村建设规划许可证》。区（县）自然资源部门收件后进行审批，符合条件的，核发《乡村建设规划许可证》，通知镇人民政府（街道办事处）领取，由镇人民政府（街道办事处）发放农村村民，同步出具《农村宅基地批准书》；不符合条件的，书面通知镇人民政府（街道办事处）并说明理由，镇人民政府（街道办事处）书面通知村民委员会，由其书面告知申请人并说明理由。

《农村宅基地批准书》应当按本办法附件要求载明相关信息及宅基地坐落平面位置图（包含坐标、现状地形信息）；《乡村建设规划许可证》应当按本办法附件要求载明相关信息，《乡村建设规划许可证》的附图为总平面图和设计方案，附件为乡村建设规划许可意见表。镇人民政府（街道办事处）出具《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》时，可同时出具告知书，告知申请人应当按图施工，方可依法依规办理竣工验收和不动产确权登记，不按图施工属于违法违规情形，无法竣工验收和办理不动产确权登记。

各机构应当安排专人在规定时限内办结审查事项，镇人民政府（街道办事处）应当在收到村民委员会报送的完整申请材料并予以受理后 20 个工作日内出具《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》。乡村建设规划许可或者审批事项批准后七个工作日内，镇人民政府（街道办事处）当在本机关公众信息网站

进行公告。尚未实行委托审批的，由区（县）自然资源部门进行公告。

农村村民建房开工前应当向镇人民政府（街道办事处）申领《农村村民建房施工公示牌》（附件 8）张贴在施工现场显著位置。公示牌由镇人民政府（街道办事处）按照统一规格制作，载明宅基地批准、建设规划许可的主要内容和图件以及已登记备案的参建单位或人员信息，接受政府、村级组织和村民的监督。

第十八条 报建备案。农村村民建房开工前应当向镇人民政府（街道办事处）办理报建备案手续，并提供建房审批文件、承建方信息（乡村建设工匠合格证或施工单位资质证书等）、建房施工合同、施工图设计文件、村民建房质量安全责任承诺书等资料供审核查验。

第十九条 竣工验收。农村住宅建设竣工后，农村村民应当向所在镇人民政府（街道办事处）提出《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》核实申请。镇人民政府（街道办事处）应当在收到核实申请之日起 20 个工作日内，及时安排工作人员到场核查村民是否按照批准的坐落、四至、界址、面积等使用宅基地，是否按照上报的设计方案开展建设。核实合格的，出具核实证明。不合格的，应书面通知农村村民，提出整改措施。《乡村建设规划许可证》尚未实行委托审批的，由镇人民政府（街道办事处）会同区（县）自然资源部门协同办理规划核实。

农村村民收到核实证明后，应当组织参建各方对所建的农村住宅进行竣工验收，出具竣工验收报告书并上报乡镇人民政府（街道办事处）。镇人民政府（街道办事处）应当根据施工合同、施工图、相关技术标准要求，查阅施工记录、检查记录等农房施工质量管理资料，实地检查房屋质量，指导村民和参建单位作出全面评价并形成竣工验收结论。区（县）级住房城乡建设行政主管部门应当配合指导相关工作。

核实合格和竣工验收通过的，镇人民政府（街道办事处）出具《农村宅基地和住宅建设验收意见表》，报送区（县）级人民政府农业农村、自然资源、住房城乡建设等行政主管部门备案，并告知公安机关编制门牌和房屋地址名称。

除低层农村住宅以外的建设工程竣工验收，按照《建设工程质量管理条例》等相关法规执行。

农村住宅未经验收合格的，不得投入使用。

第二十条 确权登记。农村住宅建设竣工后，经规划核实和竣工验收合格的，依法向不动产登记机构申请办理不动产登记。

原址重建或改扩建的房屋竣工验收合格的，农村村民可以向不动产登记机构申请办理不动产登记，并注销原房屋的不动产权属证书。

本农村集体经济组织成员以外的人员通过继承或者其他合法方式取得农村住宅的，在住宅存续期间可以使用宅基地，并可

以按规定办理不动产登记。

严禁城镇居民到农村购买宅基地，对城镇居民非法占用宅基地建造的住宅或购买的农村村民住宅依法不予办理不动产登记。

第二十一条 农村村民申请使用宅基地，有下列情形之一的，不予批准：

（一）不是本农村集体经济组织成员或者不具备认定为户的条件；

（二）分户前农村村民拥有多处宅基地，分户后原有宅基地已能够保障各户居住，申请新增宅基地的；

（三）申请拆除原有住宅异址新建，但拒绝与农村集体经济组织签订退回原农村宅基地协议的；

（四）申请的农村宅基地存在权属争议的；

（五）将原有农村宅基地或者农村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，已得到住宅安置或货币化安置的；

（七）已参与农村集中建房，住宅权益已得到保障的；

（八）法律法规规定的其他情形。

第二十二条 镇人民政府（街道办事处）应当将控制性详细规划或村庄规划、农村宅基地和乡村建设规划许可申请条件、村

民住宅建设审批程序、审批结果、投诉举报方式等公开，接受群众监督。

第二十三条 农房宅基地已确权登记的，农村村民可凭不动产权证书作为申报改建、翻建住宅的权源依据，无需另行提供其他权属证明材料。

第五章 农村住宅建设管理

第二十四条 实行“四到场”监管

（一）批准前审查到场。由宅基地管理部门牵头住宅建设管理工作小组人员、村民委员会负责人到场，实地审查申请人是否符合条件、是否符合“一户一宅”要求、建房用地是否符合宅基地合理布局要求和面积标准，是否符合地类要求和国土空间规划等。

（二）批准后丈量放线到场。镇人民政府（街道办事处）应当在开工前组织镇级农业农村、自然资源、住房城乡建设等部门到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定坐落、四至、界址，并向农村村民出具书面验线结论，注明是否可开工建设。

（三）建设施工过程动态巡查到场。一是安全管理到场。在房屋建设过程中，镇人民政府（街道办事处）要定期或不定期进行安全检查，开展安全隐患排查治理。二是监督核查到场。要对村民建房是否按照批准的“占地面积、建筑面积、施工图设计文件”等要求建设进行到场核查。

(四)建房竣工后规划核实和竣工验收到场。农村住宅建设竣工后，农村村民应当向所在镇人民政府（街道办事处）提出规划核实申请，镇人民政府（街道办事处）应当组织相关部门到场核查。农村村民收到规划核实证明后，应当组织参建各方对所建的农村住宅进行竣工验收，镇人民政府（街道办事处）应当组织相关部门实地检查房屋质量。

第二十五条 国土空间规划对农村村民住宅分户建设规划技术标准有规定的区域，按照国土空间规划执行；尚未编制国土空间规划或者已经编制国土空间规划但对农村村民住宅分户建设规划技术标准未作规定的区域，按照下列规划技术指标执行：

(一)建筑层数和层高：建筑层数不大于6层；建筑层高首层不大于4.5米，其他层高不大于3.5米。

(二)建筑间距：对于新安排且可以由村民自建住宅的宅基地，农村集体经济组织或村民委员会组织编制宅基地利用方案，划定分户地块（可采取多户联排组团式布局）、村道（可利用建筑间距设置）等，组团之间相关朝向的间距分别不小于6米、4米，组团内相邻建筑间距由镇人民政府（街道办事处）根据实际情况确定，原则上不小于1米。

在原有宅基地上建设（原分配宅基地上的改翻建或新建）的，尊重其原有规划建设格局，经镇人民政府（街道办事处）街道应急部门审核，应当采取防火分区等补救措施满足消防要求，每栋

建筑应当至少有一侧设置供消防车（微型消防车）通行、停靠的消防车道。镇（街道）、村结合实际采取防火分区、配置微型消防站、微型消防车、消防栓、禁止经营性用途等补救措施满足消防救援要求。

（三）临村民住宅区小区路及组团路的住宅退让道路红线应当不少于 2 米，临 40 米以下城市道路（含绿化带）的住宅退让道路红线应当不少于 4 米，临 40 米以上城市道路（含绿化带）的住宅退让道路红线应当不少于 6 米，并满足与相邻建设用地的间距。无法满足上述条件的，住宅建筑结构及施工范围不得突出相邻道路（含绿化带）红线，并满足与相邻建设用地的间距。

新增宅基地按照本办法可以由村民自建住宅的，农村集体经济组织或村民委员会应当根据国土空间规划和宅基地相关管理规定，组织编制宅基地利用方案，划定分户地块（可采取多户联排组团式布局）、片区村道、宅旁通道等，并明确建房退让宅基地红线要求、风貌管控要求，经农村集体经济组织成员（代表）会议或村民（代表）会议通过后，作为宅基地分配、村民建房的依据，并将宅基地利用方案报所在镇人民政府（街道办事处）备案。对农村村民原址重建或改扩建的，镇人民政府（街道办事处）和村民委员会、农村集体经济组织应当充分考虑住宅位置的道路出入、通风采光、消防安全、村居环境整治、风貌管控等要求，可适当调整住宅建设界址和占地面积，增设必要的消防安全设

施。

第二十六条 农村住宅结构设计应当符合抗震设防、抗风、结构安全等要求。建设不含地下室的低层农村住宅，可以选用住房城乡建设主管部门提供的农房设计通用图集，也可以使用由具备建筑、结构专业注册职业资格的设计人员进行设计或者审核的图纸。其他的按照《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》等法律法规执行。

第二十七条 低层农村住宅建设可以委托经过培训、具备相应技能的乡村建设工匠承建；非低层农村住宅建设应当选择具备相应资质的施工单位承建。

第二十八条 农村村民对农村住宅承担建设主体责任，对质量安全负总责，应当与承建方签订建房施工合同。农村住宅设计、施工、材料供应单位或者个人分别承担相应的建设工程质量和安全责任，承建方不得使用不符合工程质量安全要求的建筑材料、建筑构配件和设备，应当按图施工，遵守操作规程，落实施工安全防护措施，及时发现和消除安全隐患。

承建方应当做好施工现场安全防护工作，防止发生安全事故，农村村民应当协助配合。鼓励农村村民、承建方购买雇主责任险、意外伤害险等保险。

镇人民政府（街道办事处）应当对建设施工过程动态巡查到场，对农村住宅建设的质量安全组织实施监督检查。

第二十九条 农村住宅竣工验收后，农村村民应当按照农村住宅安全使用要求进行使用和维护、维修住宅，出现安全隐患的主动加固整治。

农村住宅装修、改造不得破坏建筑主体和承重结构。必要时需要委托专业单位采取加固措施并进行安全鉴定，确保使用安全。

镇人民政府（街道办事处）应当加强对农村住宅的安全隐患排查，发现安全隐患的应通知村民委员会、农村集体经济组织（村民小组）及住宅所有权人、使用权人。

第三十条 区（县）级人民政府、镇人民政府（街道办事处）应当配套完善农村居民点内道路、路灯、通电、供水、污水处理、生活垃圾分类收集、通讯、网络、消防等设施。

第三十一条 农村村民可以单户或者多户联合建设住宅。

第三十二条 允许村民通过自愿联合的方式，利用现有相邻宅基地共同建设联户住宅，但应该符合国土空间规划和风貌管控要求：

（一）参与联户住宅建设的原则上不超过3户，每户原则上只允许参与一次联户住宅建设，且不得突破每户可享有的住宅保障权益上限；

（二）联户住宅报建前，原多宗宅基地使用权人应向镇人民政府（街道办事处）申请宅基地宗地合并，合并后的宅基地由原

多宗宅基地权利人共有。

农村村民申请多户联合建设住宅，参照新申请农村宅基地和村民住宅分户建设管理，应当按规定程序联合申请办理《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》。

多户联合建设住宅的，占用宅基地的面积不能超过分户住宅的合计面积标准。其中，村民家庭成员内符合分户建房条件，但未分开居住，其实际使用的宅基地没有超过分户后建房用地合计面积标准，在满足消防条件等技术标准且符合村庄整体风貌或整治后与周边整体环境相协调的情况下，视为多户合并建房，每户可认定为“一户一宅”。

联建农村村民可共同向不动产登记机构申请办理不动产登记；联建农村村民对农村住宅所有权申请分单元登记的，需提交住宅单元界限清晰的施工图设计文件、农村住宅所有权分割协议，不动产登记机构按有关程序予以办理登记。

第三十三条 鼓励农村村民通过委托农村集体经济组织，按照国土空间规划要求，在原地或者异地统一建造农村集约式住宅，具体指导意见另行制定。

第六章 农村宅基地的流转、盘活利用和退出

第三十四条 农村村民依法取得的农村宅基地使用权和农村住宅所有权，可通过转让、赠与、互换等方式在同一农村集体经济组织内部流转。转让、赠与、互换农村宅基地使用权和农村住

宅所有权应当符合以下条件：

（一）符合市、区（县）、镇级国土空间总体规划、国土空间详细规划；

（二）农村宅基地使用权和房屋所有权权属清晰无争议；

（三）转让方、赠与方在转让、赠与农村宅基地使用权和农村住宅所有权后，能够满足自身居住需求；

（四）受让方、受赠方、互换方应当符合本办法规定的农村宅基地申请条件；

（五）法律、法规、规章规定的其他条件。

宅基地使用权和农村住宅所有权互换、转让、赠与的，应当向登记机构申请办理变更登记。转让人、赠与人不得再申请宅基地。

第三十五条 转让、赠与、互换农村宅基地使用权和农村住宅所有权，双方当事人应当共同向所在农村集体经济组织申请审查，由所在农村集体经济组织将双方的相关信息在本农村集体经济组织所在地进行公示，公示期限不少于 5 个工作日。公示无异议或异议不成立的，由农村集体经济组织出具审查同意意见。

农村集体经济组织审查同意后，农村宅基地使用权和农村住宅所有权转让、赠与、互换双方当事人应签订流转协议，约定各自的权利义务，并可依法办理不动产转移登记。

第三十六条 允许农村村民合法拥有的住宅通过出租、入股、

合作等方式盘活利用。宅基地及其房屋出租的，出租人和承租人应依照相关法律法规订立租赁合同，明确双方当事人的权利义务，约定租赁期限、用途、租金及其支付方式等内容。租赁合同期限不得超过二十年。出租人应当将宅基地出租情况向宅基地所有权人报备。严禁违法违规买卖宅基地和违规搞合作建房，禁止借出租名义买卖宅基地。

鼓励区（县）级人民政府根据本地实际，积极探索盘活利用农村闲置宅基地和闲置农房的其他方式。

第三十七条 农村宅基地不能单独继承，依法继承农村住宅占用农村宅基地的，可以按照相关规定办理不动产登记。

本农村集体经济组织的农村村民，通过继承或者其他合法途径获得农村住宅且符合“一户一宅”原则的，因农村集体公益事业建设、国土空间规划调整等原因需拆除的，农村集体经济组织具备土地资源条件的，可以依申请安排易地重建；不具备条件的，应当予以合理补偿。

第三十八条 区（县）级人民政府可以根据当地实际情况制定农村宅基地使用权人退出宅基地的具体办法，采取多种形式鼓励进城落户，或历史形成的“一户多宅”，或宅基地面积超标但没有违反当时法律法规和政策规定的农村村民，探索依法自愿有偿退出宅基地。禁止以退出宅基地作为农村村民进城落户的条件。

第三十九条 有下列情形之一的，农村宅基地所属的农村集体经济组织报经镇人民政府（街道办事处）批准，可以收回农村宅基地。收回宅基地且原已核发不动产权证书的，集体经济组织应及时组织向不动产登记机构申请办理注销登记。

（一）农村村民按规划实施异址新建竣工后，按农村宅基地使用承诺书应当退回原农村宅基地而未退回的；

（二）参加农村集约式住宅的，应当在分配到新房后退回原有农村宅基地而未退回的；

（三）农村村民消亡，所遗农村住宅及其附属设施无人继承，或受继承、受遗赠方不符合本办法规定的农村宅基地申请条件的；

（四）为了公共利益需要使用原农村宅基地或者原农村住宅所占用的土地，所在的农村集体经济组织已给予原农村宅基地使用权人合理的货币补偿、已异地安排农村宅基地重建农村住宅、已提供安置房或者已参加农村集中建房安置的；

（五）经依法批准取得农村宅基地使用权，《乡村建设规划许可证》或《农村宅基地批准书》有效期届满仍未开工建设且没有按规定申请延期的；

（六）农村住宅坍塌、拆除 2 年以上未恢复使用宅基地的；

（七）不按照批准的用途使用宅基地的；

（八）继承方式获得的住宅坍塌、依法拆除或者经鉴定为 D

级危房，继承人不符合宅基地申请条件的，其中，对华侨祖屋及有历史文化价值的建筑依照相关规定处理；

（九）法律、法规、规章或者上级文件规定以及村规民约规定的其他情形。

禁止违法收回农村村民合法取得的宅基地。

第七章 监督管理与法律责任

第四十条 实行“市县主导、镇街主责、村级主体”的管理体制，建立政府统筹、部门协同、各司其职、信息互通的协同工作机制。区（县）级人民政府应当建立健全农村住宅管控和农村宅基地管理联席工作制度，推进实施“户申请、村审查、镇审批、县指导”的村民住宅建设审批全流程管理，有条件的地区可建立实施村民建房协管员制度。

第四十一条 构建“关口前移、分类处置、闭环问责”的监管执法机制，强化对村民违法违规建房的巡查、制止、查处、治理等监管执法链条工作。落实各区（县）全域管理、镇街巡管责任，发挥村居末梢作用。镇街会同村对辖区所有建房行为常态化巡查，对未经批准建设、不按批准要求建设的行为及时发现、及时制止、及时上报。区（县）级人民政府统筹全域管理、研判调度，必要时组织统一整治。

对违反土地管理、城乡规划、建筑管理等法律法规和规章，

未经土地、规划、建设等审批部门批准，或不按批准集中建设的农村村民住宅等违法建设的开展清查整治工作。对历史存量违建，应当根据实际情况分类处置，做好与农村乱占耕地建房专项整治工作有效衔接，纳入整治范围的图斑按上级有关政策规定依法依规办理。建立线索推送机制，分类分部门落实查处。镇街初步调查后，分清违法情形和用途，依职责分别推送：未取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设，在镇辖区范围内的，由镇人民政府责令停止建设、限期改正，逾期不改正的，依法强制拆除，区（县）级规划执法部门应当予以配合；在街道辖区范围内的，由区（县）级规划执法部门责令停止建设、限期改正，逾期不改正的，依法强制拆除，街道办事处应当予以配合。

强化闭环问责，区（县）职能部门通过抽查和技术手段监督镇街、村巡管情况，对未发现或未上报及发现后长期不履职处置的，相关线索及时移送纪检监察部门；市级部门对区（县）查处情况监督，对接报不查的，采取督办、约谈等措施。

第四十二条 镇人民政府（街道办事处）应当落实村庄规划、申请条件、审批程序、审批结果、投诉举报方式“五公开”制度。村民委员会、农村集体经济组织应当协助做好引导村民依法实施用地建房活动，及时发现和劝阻违法建设行为，并向镇人民政府（街道办事处）报告。

区（县）级人民政府及农业农村、自然资源、住房城乡建设等部门依据法定职责加强指导。

区（县）级人民政府、镇人民政府（街道办事处）应当加快农村宅基地和住宅建设管理信息化建设，积极主动运用现有农村宅基地信息管理平台，实现数字化管理。

第四十三条 各级农业农村、自然资源、住房城乡建设等主管部门和镇人民政府（街道办事处）的工作人员在农村宅基地和农村住宅建设管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分。

第四十四条 对依法应当办理施工许可证的农村住宅建设工程项目，未依法取得施工许可证，擅自施工的，依据《建设工程质量管理条例》《建筑工程施工许可管理办法》予以处罚。

第四十五条 建设、勘察、设计、施工、监理等单位或者个人存在建筑工程质量安全违法行为的，依照建设工程质量安全管理有关法律法规和规章予以处罚。

第八章 附则

第四十六条 国家法律法规规章和上级规范性文件另有规定的，从其规定。

第四十七条 区（县）级人民政府应当结合本地区域发展定位、土地资源禀赋、城乡融合程度、基础工作人财物力情况等实

际，依照本暂行办法制定实施细则。

第四十八条 市农业农村、自然资源、住房城乡建设等部门依各自法定职责对本办法具体适用问题进行解释。

第四十九条 本暂行办法自 2026 年 X 月 XX 日起施行，有效期 3 年。市农业农村局、市自然资源局、市住房城乡建设局发布的《汕头市农村宅基地审批管理工作指引（试行）》（汕市农农〔2025〕90 号）同时废止。

- 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. 村民建房质量安全责任承诺书
 7. 汕头市农村宅基地建房施工合同
 8. 农村村民建房施工公示牌
 9. 农村宅基地和建房验收意见表
 10. 汕头市农村住宅建设监管“四到场”情况记录表

附件 1

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		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	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. 原址改扩建 3. 异址新建 4. 分户新建 5. 其他		
		西至： 北至：						
	地类	1. 建设用地 2. 未利用地 3. 农用地（耕地、园地、林地、草地、其它 ）						
住房建筑面积	m ²		建筑层数	层	建筑高度	米		
申请理由	申请人： 年 月 日							
农村集体经济组织意见	负责人： 年 月 日							
村民委员会意见	负责人： （盖章） 年 月 日							

附件 2

农村宅基地使用承诺书

因(··1. 原址翻建 ··2. 原址改扩建 ··3. 异址新建 ··4. 分户新建··5. 其他)需要,本人申请在____镇____村__经济社使用宅基地建房,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(不适用于原址翻建、原址改扩建等情形);

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

说明: 承诺条款 3 按实际情况增删。

附件 3

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	m ²		房基占地面	m ²	地址	
	四至	东至： 南至：					性质： 1. 原址翻建 2. 原址改扩建 3. 异址新建 4. 分户新建 5. 其他
		西至： 北至：					
	地类	1. 建设用地 2. 未利用地					
		3. 农用地（耕地、园地、林地、草地、其它 ）					
住房建筑面积 m ²	m ²		建筑层数	层	建筑高度	m	
镇农业农村 机构意见	（盖章） 负责人： 年 月 日						
镇自然资源 机构意见	（盖章） 负责人： 年 月 日						
镇住房城乡建 设（及其他） 机构审查意见	（盖章） 负责人： 年 月 日						
镇人民政府 审核批准意见	（盖章） 负责人： 年 月 日						

附件 4

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，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。

中华人民共和国
乡村建设规划许可证

乡字第_____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

附件 5

农村宅基地批准书

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

农宅字_____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	

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](http://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 6

村民建房质量安全承诺书

(示例)

本人 _____，身份证号：_____，因（☐分户新建☐异地新建☐原址翻建☐原址改扩建☐其他）所需，拟在_____镇 _____村（社区）新建房屋层数为 _____层，总建筑面积为 _____m²，结构类型为（☐砖混结构 ☐框架结构 ☐钢结构 ☐木结构 ☐其他）的住房。为确保自身及他人生命和财产安全，本人就落实住房建设质量安全管理责任郑重承诺：

一、依法依规取得《乡村建设规划许可证》、《农村宅基地批准书》，签订建房施工协议后，再启动建设。

二、建设施工任务委托给具有相应资质的施工企业施工，或者委托经培训合格的乡村建设工匠施工，并及时与其签订建房施工合同，严格落实好自建房质量安全主体责任。

三、严格按照设计图进行施工，如确因需要作出变更的，及时将变更后的设计图报原设计单位或设计人员审核，并报镇人民政府备案。

四、使用合格的建筑材料、建筑构配件和设备。

五、监督乡村建设工匠或建筑施工单位建设行为和施工现场作业活动，督促其按乡村风貌管控要求、设计图纸、合同要求施工，并督促现场作业人员按规章制度落实安全防护措施，对违法违规行为和违背合同约定行为予以制止，并及时报告村民委员会（农村集体经济组织）、镇人民政府或有关部门。

六、督促乡村建设工匠或建筑施工单位文明施工，如房屋建设

活动对毗邻住房居住群众生产生活产生影响，提前告知并妥善解决。

七、自觉接受当地镇人民政府或有关部门的质量安全检查和指导，认真整改检查发现的违法违规行为和质量安全问题。

八、未经联合验收和竣工验收，不得擅自使用新建住房。

九、自觉做好房屋使用期间的维护和管理，及时整治房屋质量安全隐患。房屋出现重大险情时，及时做好人员转移和安全警示，并向村民委员会（农村集体经济组织）报告，不得擅自对已建成房屋进行改扩建或改变其用途。

十、本人自愿购买雇主责任险等相关保险或在施工合同中要求施工方购买相应的保险用以防范施工过程中的各种意外事故引发的风险和责任。本人与施工方因为施工或工程质量出现的纠纷，由双方协商解决；协商不成的，根据施工合同约定的途径解决。

承诺人：

年 月 日

注：此承诺书一式三份，建房村民、村民委员会、镇人民政府（街道办事处）各保留一份。

附件 7

汕头市农村宅基地建房施工合同

(示范文本)

使用 说 明

一、本合同为示范文本，由广东省汕头市住房和城乡建设局制定，供汕头市范围内在农村宅基地上建房的当事人签订合同时参照使用。

二、本合同文本中相关条款后留有空白行，供双方自行约定或者补充约定。双方当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或者删减。合同签订生效后，未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。

三、双方当事人应当结合具体情况选择本合同协议条款中所提供的选择项。本合同文本中涉及的选择、填写内容以手写项为优先。

四、本合同文本“乙方”部分，承包方为自然人的填写身份证号，承包方为施工企业的，填写统一社会信用代码和法定代表人。

五、当事人订立合同的，应当在合同书上签字、盖章或者按指印。

甲方（发包方）：_____

身份证号码：_____

联系地址：_____

联系电话：_____

乙方（承包方）：_____

身份证号码：_____

统一社会信用代码：_____（企业填写）

法定代表人/负责人：_____

联系地址：_____

联系电话：_____

根据《中华人民共和国民法典》等有关法律法规，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上达成如下协议：

一、工程概况

甲方拟建农房一栋，位于 _____ 区 _____ 镇 _____ 村 _____ 经济社，东至 _____ 为界，南至 _____ 为界，西至 _____ 为界，北至 _____ 为界，由乙方负责承揽建设。

拟建房层数：_____，建筑面积：_____平方米。

农村宅基地批准书号：_____

乡村建设规划许可证号：_____

二、工期

计划开工日期：_____年_____月_____日。

计划竣工日期：_____年_____月_____日。

工期总日历天数：_____天。

三、承包方式

工程承包，采取下列第_____种方式：

1.乙方包工、包全部材料。

2.乙方包工、包部分材料，甲方提供其余材料。

3.甲方提供全部材料，乙方负责清工。

4._____

_____。

四、工程质量标准：工程质量应当符合国家、地方、行业有关工程质量验收标准要求，并完成合同要求的全部施工内容，且验收合格。

五、合同价格与付款方式

1.合同总价（含税）为：人民币大写_____元（小写_____）。

工程实施过程中由于变更需进行增减合同价格的，由双方当事人另行约定。

合同当事人对合同价格的其他约定：_____

_____。

2.付款方式

根据工程建设进度付款：

(1)开工前支付预付款大写_____元（小写_____元）；

(2)完成第一层主体工程后支付工程款大写_____元（小写_____元）；

(3)完成第二层主体工程后支付工程款大写_____元（小写_____元）

(4)主体封顶成后支付工程款大写_____元（小写_____元）；

(5)房屋竣工并经甲方验收后支付工程款大写_____元（小写_____元）；

(6)剩余款项大写_____元（小写_____元，不超过总工程款的3%）作为质量保证金，在竣工验收合格之日起一年后支付。

双方协商其他支付方式

_____。

六、双方的权利和义务

1.甲方应按合同约定向乙方支付合同价款。甲方未按时足额支付工程款的，每逾期一天，按应付未付款的_____ %支付违约金；逾期超过30天的，乙方有权解除本合同。逾期付款期间工期可相应顺延。

2.甲方不得要求乙方在工程实施过程中违反法律、行政法规以及建设工程质量、安全、风貌管控要求、环保标准等规范，甲方不得要求乙方任意压缩合理工期或者降低工程质量。

3.乙方履行本合同项下义务不符合约定及相关标准的，甲方有权要求乙方进行返修、整改，甲方可以书面形式发出暂停施工通知；如因甲方单方原因要求整改或暂停施工，给乙方造成的费用增加由甲方承担，工期相应顺延。

4.未经甲方同意乙方转包或违法分包工程的，甲方有权解除合同。

5.乙方应系具备相应资质的施工单位或取得培训合格证的乡村建设工匠。

6.乙方未按约定时间开工、竣工的，每逾期一天，应按合同价款的_____ %支付违约金；逾期超过 30 天的，甲方有权解除本合同。

7.乙方在履行合同过程中应遵守法律、乡村风貌管控要求和工程建设标准规范。乙方必须按照乡村建设规划许可证规定内容及其附件、施工设计图纸、施工技术标准和操作规程进行施工。不得擅自变更规划许可内容、工程设计；不得偷工减料；不得使用不符合质量要求的建筑材料和建筑构配件、设备、商品混凝土。

8.乙方为建设工程的进度、质量、安全负责人，应保证项目进度计划的实现。对全部建设工程质量、乙方采购的材料及使用的设备设施的质量负责；对施工安全负责；对施工作业、施工方法的安全性负责。

9.甲方要求住房建设层数、面积、层高等超出批准或备案内容的，乙方有权拒绝就超出部分施工；甲方强令乙方施工、另行委托他人施工等致使合同无法继续履行的，乙方有权解除合同，并就已完成的工作内容向甲方主张工程款。

10.因乙方原因导致工程质量不符合法律法规、风貌管控要求、工程质量验收标准以及合同约定的，乙方应及时进行返修、整改，因此增加的费用、延误的工期以及造成的全部损失由乙方承担。返修、整改后仍不符合要求的，甲方有权解除合同。

11.乙方应负责由于乙方原因在施工现场及其毗邻地带、履行合同工作中造成的其自身（含雇用人员）及第三者人身伤亡和财产损失。

七、工程竣工后联合验收及竣工验收

1.工程竣工后，乙方应向甲方提交工程竣工验收报告，甲方应向镇人民政府村民建房管理服务部门提出《农村宅基地批准书》《乡村建设规划许可证》联合验收申请，联合验收通过后，甲方应当组织参建各方进行竣

工验收；乙方有义务对相关事项予以配合。

2.工程经竣工验收合格的，竣工验收合格之日为实际竣工日期；乙方提交竣工验收报告，甲方拖延验收的，以提交验收报告之日为实际竣工日期；工程未经竣工验收，甲方擅自使用的，以转移占有工程之日为实际竣工日期，且乙方应当及时将甲方擅自使用的情况报告给镇人民政府村民建房管理服务部门。

3.工程未经竣工验收或竣工验收未通过的，不得交付使用，由此发生的质量问题及其他问题，由责任方承担。

4.甲方应在验收通过时接收工程。

八、保修

1.乙方对建房承担质量保修责任，保修期为：地基基础和主体结构____年，屋面防水、有防水要求的卫生间、房间和外墙面防渗____年，电气管线、给排水管道____年，其它____年。

2.保修期自竣工验收合格之日起算；建房未经竣工验收，发包人擅自使用的，保修期自其实际占有之日起算。属于保修范围、内容的项目，乙方应当在接到保修通知之日起7天内派人保修；乙方不在约定期限内派人保修的，甲方可以委托他人修理。所需费用从质量保证金中扣除，费用超出质量保证金金额的，甲方有权向乙方进行索赔。

九、安全文明施工

1.本合同履行期间，甲、乙双方均应当遵守国家和工程所在地有关安全生产的要求，乙方有权拒绝甲方强令违章作业、冒险施工的任何指示。

2.乙方应按照法律规定及合同约定进行施工，开工前做好安全技术交底工作，加强对施工人员安全生产的教育培训，未经安全生产教育培训的人员，不得上岗作业。乙方为履行合同而雇用的特殊工种的人员应受过专

门的培训并已取得政府有关管理机构颁发的上岗证书。

3.乙方的带头工匠或安全员应加强施工作业现场安全管理，督促施工过程中做好各项安全防护措施，包括但不限于采取架设脚手架、挂设安全网等安全施工措施，及时消除施工、消防等安全隐患。特别应加强对于易燃、易爆材料、火工器材、有毒与腐蚀性材料和其他危险品的管理，以及对高处作业、动火作业、吊装作业等危险作业的管理，防止伤亡和其他安全生产事故的发生。

4.乙方在工程施工期间，应当采取措施保持施工现场平整，物料堆放整齐。施工现场显著位置应当悬挂公示牌，载明宅基地申请面积、建设规划许可的主要内容和图件。工程所在地有关政府行政管理部门有特殊要求的，按照其要求执行。

十、争议解决方式

因合同及合同有关事项发生的争议，双方可以通过协商、调解解决，也可依法向建房所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

十一、附则

1.本合同未尽事宜，经甲乙双方协商一致后可签订补充协议。补充协议、附件与本合同具有同等法律效力。补充条款（可另附附件）：

_____。

2.本合同自甲乙双方签字、盖章（或按指印）之日起生效，本合同一式_____份，由甲方、乙方、村委会、镇人民政府各执一份。

（以下无正文）

(本页为签字盖章页)

甲方：

乙方（签字或盖章）：

年 月 日

年 月 日

附件：双方身份、资格证明文件

附件 8

汕头市 _____ 区 _____ 镇农村村民建房施工公示牌

建房户主姓名		联系电话		建房类别(新建、折旧 建新、危房改造)	
占地面积		建筑层数		建筑高度	
总建筑面积		拟开工时间		拟竣工时间	
施工方		资质(资格)		安全员	
建房地地点	镇 村 经济社	四至	东至： ；西至： 南至： ；北至：		
乡村建设规划 许可证编号				宅基地批准书编号	
建房效果图(含风貌管控要求)				房屋平面图及设计施工图	
欢迎广大群众监督举报,村协管员: 举报电话: 镇巡查员: 举报电话: 年 月 日					

施工现场注意事项:

- 1、进场施工前应当做好施工人员的安全培训。
- 2、施工现场按规定设置围挡,并做好安全标识。
- 3、进入施工现场必须佩戴安全帽、安全带,并正确使用个人劳动防护用品。
- 4、高处作业材料和工具等物件不得上抛下掷。
- 5、凡2米以上高处作业必须系好安全带,配备安全设施。
- 6、施工电动机械设备必须有漏电保护装置和可靠保护接零设置,施工现场须配备相应的消防器材。

附件 9

农村宅基地和建房验收意见表

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： 年 月 日		
验收单位意见	镇农业农村机构意见： 经办人： (盖章) 年 月 日	镇自然资源机构意见： 经办人： (盖章) 年 月 日	镇住房城乡建设机构意见： 经办人： (盖章) 年 月 日
乡镇政府验收意见	(盖章) 负责人： 年 月 日		
备注			

附件 10

汕头市农村住宅建设监管“四到场”情况记录表

户主姓名				联系电话			
乡村建设规划许可证						审批面积	
农村宅基地批准书						审批层数	
建房位置		镇 村(居) 经济社(自然村)					
四到场情况	宅基地申请 审查到场		到场时间			到场人员 签字	
			走访情况				
			选址意见				
	批准后丈量 批放到场		到场时间			到场人员 签字	
			放样面积	平方米			
			存在问题				
	建设过程中 巡查到场	基槽 验线	到场时间			到场人员 签字	
			基槽面积	平方米			
			存在问题				
		二层 楼面	到场时间			到场人员 签字	
			楼面面积	平方米			
			存在问题				
		三层 楼面	到场时间			到场人员 签字	
			楼面面积	平方米			
			存在问题				
住房建成后 核查(验收) 到场		到场时间			到场人员 签字		
		是否超审 批面积	☐ 是 ☐ 否				
		是否存在 其他违建 行为					

备注：记录表一式三份由镇综合便民服务中心、村委会、建房农户分别留存