

汕头市农业农村局 汕头市自然资源局文件 汕头市住房和城乡建设局

汕市农农〔2021〕56号

汕头市农业农村局 汕头市自然资源局 汕头市 住房和城乡建设局关于印发《汕头市农村宅基地 审批管理工作指引（试行）》的通知

各区（县）人民政府：

为建立健全农村宅基地审批管理机制，进一步规范农村宅基地管理工作，市农业农村局会同市自然资源局、市住房和城乡建设局制定了《汕头市农村宅基地审批管理工作指引（试行）》，现印发给你们，供各地结合实际参照执行。



汕头市农业农村局



汕头市自然资源局

汕头市住房和城乡建设局
2021年4月22日

汕头市农村宅基地审批管理工作指引 (试行)

农村宅基地，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，不包括与宅基地相连的农业生产性用地、农户超出宅基地范围占用的空闲地等土地。农村村民，指具有本市农村集体经济组织成员资格的人员。

为进一步规范全市农村宅基地审批管理工作，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）、《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）、《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）、《广东省自然资源厅 广东省农业农村厅关于印发保障农村村民住宅建设合理用地实施细则的通知》（粤自然资发〔2020〕29号）和《汕头市人民政府关于修改〈汕头经济特区农村村民住宅建设管理办法〉的决定》（汕头市人民政府令第189号），现结合实际，就全市农村宅基地审批管理工作提出如下指引。

一、审批管理原则

（一）符合规划。严格落实土地用途管理，农村宅基地审

批管理应当坚持规划先行，必须符合区（县）国土空间总体规划、镇（街道）国土空间规划和村庄规划。不符合规划要求的，不得批准建房。在镇（街道）国土空间规划出台之前，村庄规划在省自然资源厅完成备案的，可按村庄规划审批农村村民住宅建设用地。

计划指标单列，每年要以县域为单位，由各区（县）自然资源主管部门会同农业农村部门共同组织开展宅基地用地需求情况统计调查，于每年10月底前真实准确提出下一年度农村村民住宅建设用地计划指标需求，报市自然资源部门汇总，形成全市农村村民住宅建设用地计划指标需求，市自然资源部门会同市农业农村部门上报市政府审查同意后，按规定逐级上报自然资源部审批。经批准的农村村民住宅用地计划指标专项专用，年底实报实销。当年保障不足的，下一年度优先保障。

（二）集约节约。合理安排宅基地用地，严格控制新增宅基地占用农用地，尽量不占或少占耕地，不得占用永久基本农田，尽量使用原有的宅基地和村内空闲地，涉及占用农用地的或未利用地的，应当依法先行办理农用地或未利用地转用审批手续。鼓励盘活利用闲置宅基地和闲置住宅。

（三）一户一宅。严格贯彻落实“一户一宅”的规定，农村村民一户只能拥有一处宅基地，面积不得超过省规定的农村宅基地面积标准。历史建成的住房和附属设施面积总和未超过标准的，可视为“一宅”情形。人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地区，区（县）级人民政府在充分尊

重村民意愿的基础上，可以采取的措施，按照省宅基地面积标准保障村民户有所居。

（四）风貌管控。农房建筑设计应当安全、适用、经济、美观，充分体现村居地域特色，且严格落实农村建房建筑面积、层高、外立面等管控要求。

（五）稳慎推进。要坚持稳中求进的工作总基调，保持足够的历史耐心，周密谋划、有序实施。按照疏堵结合、实事求是的原则，对历史遗留问题要区别对待，科学合理分类处置，依法保护农民宅基地合法权益；对农村新增乱占耕地建房现象，要采取措施强化监管、坚决遏制，积极稳慎推进农村宅基地管理和改革各项工作。

二、宅基地申请资格条件

（一）申请主体

属于本集体经济组织成员的农村村民具有下列情形之一的，可以申请使用宅基地：

1. 因成年、结婚等原因确需分户，原有宅基地不能安置的；
2. 外来人口落户成为本集体经济组织成员，没有宅基地的，经过本集体经济组织民主程序同意的；
3. 因发生或者防御自然灾害、实施村庄规划及进行乡镇村公共设施和公益事业建设，需要搬迁安置的；
4. 法律法规规章规定的其他情形。

（二）不予批准建房用地的情形

农村村民申请宅基地，有下列情形之一的，不予批准：

1. 不符合年龄要求等分户条件的；
2. 不符合镇（街道）国土空间规划或者村庄规划的；
3. 申请宅基地新建住房，但拒绝与农村集体经济组织签订退回原宅基地协议的；
4. 申请的宅基地存在权属争议的；
5. 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；
6. 原有宅基地或者宅基地地上房屋被依法征收后，已得到住房实物或者货币化安置的；
7. 已参与农村集体建房，住房权益已得到保障的；
8. 法律法规规章规定的其他情形。

三、宅基地审批管理程序

农村村民申请宅基地，按照以下程序申请办理：

（一）提出申请

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农村集体经济组织提出宅基地、建房书面申请和施工登记，并提交以下申请材料：

1. 农村宅基地和建房（规划许可）申请表和相关佐证材料；
2. 农村宅基地使用承诺书。

（二）村级审核

1. 农村集体经济组织成员（代表）会议讨论并将申请人申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积，符合要求的设计、施工单位或个人信息等情况在本集体经济组织范围内公示，

公示 10 个工作日内。

2. 公示无异议或异议不成立的，所在农村集体经济组织将村民申请、农村集体经济组织成员（代表）会议记录等材料交农村集体经济组织或村民委员会（以下简称村级组织）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，由村级组织签署意见，报送镇人民政府（街道办事处）。

如果没有村级集体经济组织的，则由村民向村民小组提出申请，依照上述程序办理。没有分设村民小组或宅基地和建房申请等事项已由村民委员会办理的，村民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，报送镇人民政府（街道办事处）。

（三）镇人民政府（街道办事处）审批

镇人民政府（街道办事处）收到村级组织提交的申请资料后，组织镇（街道）有关机构开展农村宅基地用地建房联审联办，在《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》上签署审批意见：

1. 镇（街道）农业农村机构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，并综合各有关机构意见提出审批建议；

2. 镇（街道）自然资源机构负责审查用地建房是否符合村庄规划、用途管制要求，是否符合《汕头经济特区农村村民住宅建设管理办法》的规划技术标准有关规定，其中涉及占用农用地或未利用地的，应在办理农用地或未利用地转用审批手续后，核发

《乡村建设规划许可证》；

3. 镇(街道)住房和城乡建设机构负责指导村民住房建设的设计、施工和质量验收，引导村民住房风貌提升；

4. 涉及镇(街道)林业、水利、电力等机构的要及时征求意见；

符合条件的，由镇人民政府(街道办事处)根据镇人民政府(街道办事处)各机构联审结果，对农村宅基地申请进行审批，出具《农村宅基地批准书》、《乡村建设规划许可证》并进行施工登记，并将审批情况报县级农业农村、自然资源、住房和城乡建设等部门备案。不符合条件的，书面通知村委会，由其书面告知申请人并说明理由。

自取得《乡村建设规划许可证》之日起一年内应当依法施工建设，需要延期的，应当在期满三十日前申请不超过六个月的延长期，但延长次数不得超过一次。逾期未依法施工建设的，规划许可证件自行失效。

(四) 开工检查

经批准用地建房的村民，应当在开工前向镇人民政府(街道办事处)或授权的牵头机构申请划定宅基地用地范围，镇人民政府(街道办事处)组织镇(街道)农业农村、自然资源、住房和城乡建设等机构到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置。

(五) 安全施工

农村住宅结构设计应当符合抗震、抗风等涉及结构安全的要求。村民建房应当选择具有相应资质的建筑施工企业或者相应技

能的农村建筑工匠施工，使用合格建筑材料和建筑配件、设备，在施工中要采取安全施工措施。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。各区（县）自然资源、住房和城乡建设、农业农村等有关部门按照安全生产“三个必须”和“谁主管、谁负责”“谁审批、谁负责”的要求认真履行农村村民住宅建设安全管理职责；各区（县）住房和城乡建设部门要进一步加强农村村民住宅建设安全管理工作的监督指导，组织开展农村村民住宅建设安全的宣传教育培训。镇人民政府（街道办事处）应当安排工作人员对农户建房实施质量和安全监督检查。

（六）竣工验收

村民建房完工后，应当向镇人民政府（街道办事处）申请竣工验收。镇人民政府（街道办事处）应及时组织相关机构进行验收，实地检查村民是否按照《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》要求建设，是否按图施工，对参建单位或个人信息、参建行为和竣工验收质量情况进行最终登记备案，并出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。

（七）确权登记

农房竣工验收合格后，建房村民可以依法向不动产登记部门申请办理不动产登记。

四、工作要求

（一）落实工作责任。各地要高度重视农村宅基地审批管理工作，建立健全市县主导、乡镇主责、村级主体的宅基地管理机制。各区（县）要建立农村宅基地管理与改革领导协调机制，要切实加强对本行政区域内宅基地审批管理工作的组织领导，落

实经费保障，结合本地实际，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，规范申报材料和 workflows，建立健全宅基地改革与管理相关制度。

（二）建立审查审核机制。农村村民住宅用地，由镇人民政府（街道办事处）审核批准。镇人民政府（街道办事处）要结合深化乡镇街道体制改革完善基层治理体系的部署，按照深化“放管服”改革要求，由镇人民政府（街道办事处）依托行政服务中心等平台，公布办理流程和申请要件，印制办事指南，建立一个窗口受理、多部门内部联动集中办公的宅基地建房联审联办制度，一站式为群众提供便捷高效服务。

（三）坚决做到“八不准”。严格落实“八不准”相关规定，即不准占用永久基本农田建房；不准强占多占耕地建房；不准买卖、流转耕地违法建房；不准在承包耕地上违法建房；不准巧立名目违法占用耕地建房；不准违反“一户一宅”规定占用耕地建房；不准非法出售占用耕地建的房屋；不准违法审批占用耕地建房。对新增乱占耕地建房行为，实行“零容忍”，一律依法依规严肃处理，坚决止住增量。

（四）严格用地建房全过程管理。各级要加强对宅基地申请、审批、使用的全程监管，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，做到宅基地申请审查到场、批准后丈量批放到场、住宅建成后核查到场“三到场”要求。村民建房施工现场应当悬挂告示牌，载明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、村民组织和村民的监督。要定期与不定期开展农村宅基地动

态巡查，发现和制止违法建设行为，坚决遏制农村违法建房行为。指导村级组织完善宅基地民主管理程序，探索设立村级宅基地协管员制度。

（五）建立档案管理制度。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，及时将资料整理归档。对本指引中的附件 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装订成册（其中涉及上交区（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。镇人民政府（街道办事处）于每月 3 日前将上月审批情况报县级农业农村、自然资源、住房和城乡建设等部门备案。

（六）加快组织实施。各区（县）要高度重视农村宅基地审批管理工作，切实加强领导，精心组织，周密部署。各区（县）要结合本地实际，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，对附件表格等也可以进一步简化、优化和细化，规范申报材料和工作流程。有宅基地管理任务的街道参照镇政府执行。对工作不力、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，将依法严肃追责，确保宅基地申请审查、审核批准各环节履职到位、管理到位。

本办法自 2021 年 5 月 1 日起实施，有效期 3 年。

- 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. 农村宅基地审批管理流程图

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	岁	联系电话			
	身份证				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										
参建主体	单位名称	负责人名称		身份证号	注册执业证书号		备注			
设计单位										
施工单位										
监理单位										

申请 理由	申请人： 年 月 日
组级集 体经济 组织或 村民小 组意见	负责人： 年 月 日
村集体 经济组 织或村 民委员 会意见	(盖章) 负责人： 年 月 日

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_____乡（镇、街道）_____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：

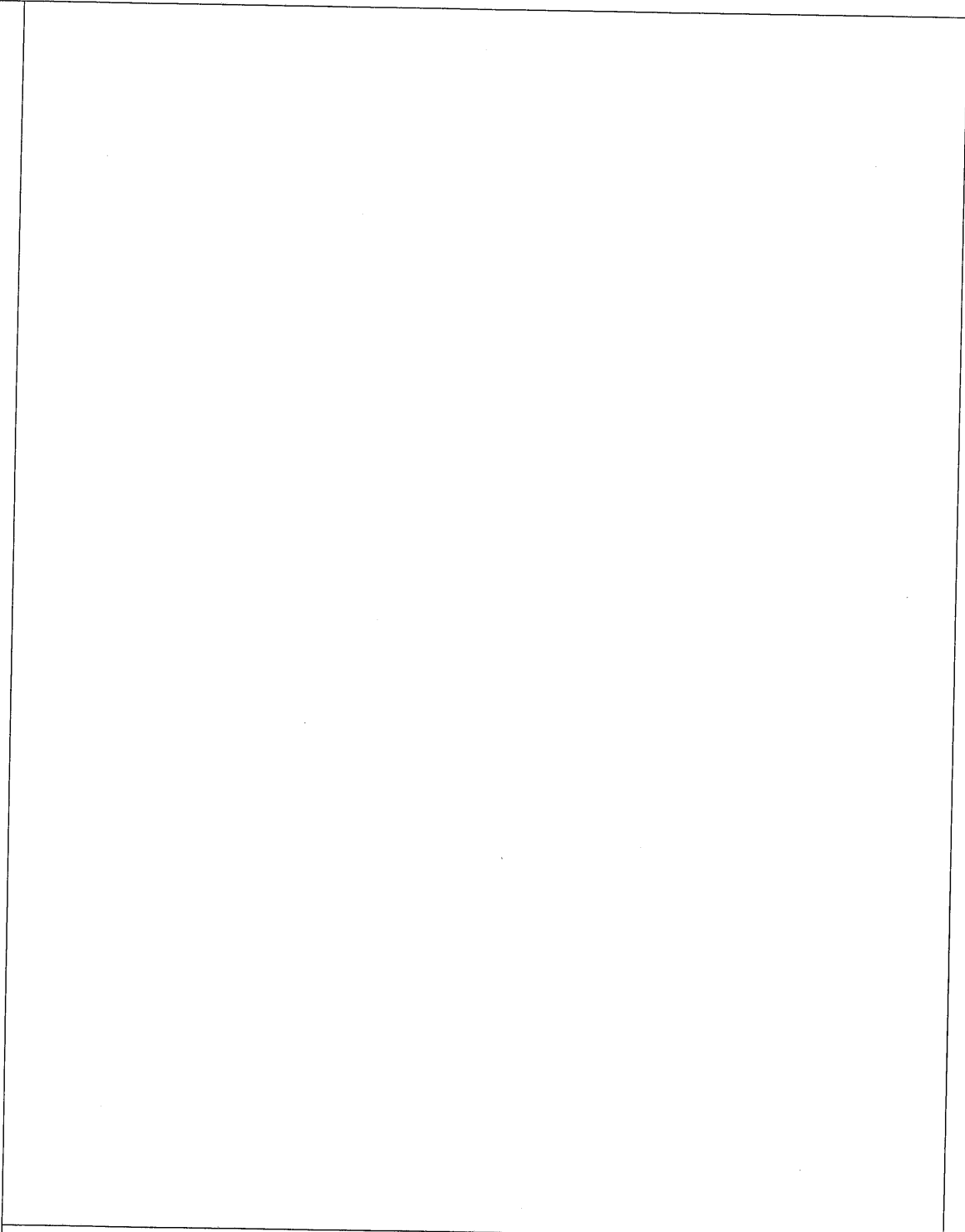
年 月 日

附件 3

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	房基占地面积	m ²	地址		
	四至	东至:		南至:		性质: 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	m ²		
自然资源部门意见	(盖章)					负责人:	年 月 日
住房和城乡建设部门意见	(盖章)					负责人:	年 月 日
其他部门意见	(盖章)					负责人:	年 月 日
农业农村部门审查意见	(盖章)					负责人:	年 月 日
乡镇人民政府审核批准意见	(盖章)					负责人:	年 月 日

宅基地坐落平面位置图



现场踏勘人员：	年 月 日
制图人：	年 月 日

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。
----	--------------------------------------

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

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) 有责任接受查验。
- 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。

1. The first part of the document discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions. It emphasizes that this is crucial for ensuring the integrity of the financial statements and for providing a clear audit trail. The text notes that any discrepancies or errors in the records can lead to significant complications during an audit and may result in the disallowance of certain expenses.

2. The second part of the document addresses the issue of proper documentation. It states that all receipts and invoices must be properly filed and indexed. This not only facilitates the audit process but also helps in the identification and correction of any missing or incomplete records. The document further explains that the lack of proper documentation can be a major red flag for auditors and may lead to a more extensive and costly audit.

3. The third part of the document discusses the importance of timely reporting. It highlights that all financial information should be reported to the appropriate authorities in a timely and accurate manner. This is essential for maintaining the trust of stakeholders and for ensuring compliance with applicable laws and regulations. The text also notes that late reporting can result in penalties and may damage the organization's reputation.

4. The fourth part of the document discusses the importance of transparency and communication. It states that all parties involved in the financial process should be kept informed of any developments and should be encouraged to provide input and feedback. This helps to ensure that the financial process is fair and equitable and that all concerns are addressed in a timely and effective manner. The document further explains that transparency and communication are essential for building trust and for ensuring the long-term success of the organization.

5. The fifth part of the document discusses the importance of internal controls. It states that a strong system of internal controls is essential for preventing and detecting errors and fraud. This includes the implementation of proper segregation of duties, the use of standardized procedures, and the regular monitoring and evaluation of the system. The document further explains that a strong system of internal controls can help to reduce the risk of financial loss and can improve the overall efficiency and effectiveness of the organization's financial operations.

6. The sixth part of the document discusses the importance of professional judgment. It states that auditors must exercise their professional judgment in all aspects of the audit process. This includes the selection of audit procedures, the evaluation of evidence, and the preparation of the audit report. The document further explains that professional judgment is essential for ensuring the quality and reliability of the audit and for providing a high level of service to the client.

7. The seventh part of the document discusses the importance of ethics. It states that auditors must adhere to a high standard of ethical conduct in all aspects of their work. This includes the avoidance of conflicts of interest, the maintenance of confidentiality, and the fair and objective treatment of all parties. The document further explains that a strong ethical foundation is essential for building trust and for ensuring the long-term success of the audit profession.

8. The eighth part of the document discusses the importance of continuous learning and development. It states that auditors must stay up-to-date on the latest developments in their field and must be committed to ongoing professional development. This includes the completion of continuing education requirements and the participation in industry conferences and seminars. The document further explains that continuous learning and development are essential for maintaining the highest level of professional competence and for providing the best possible service to the client.

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	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。
备 注	

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。

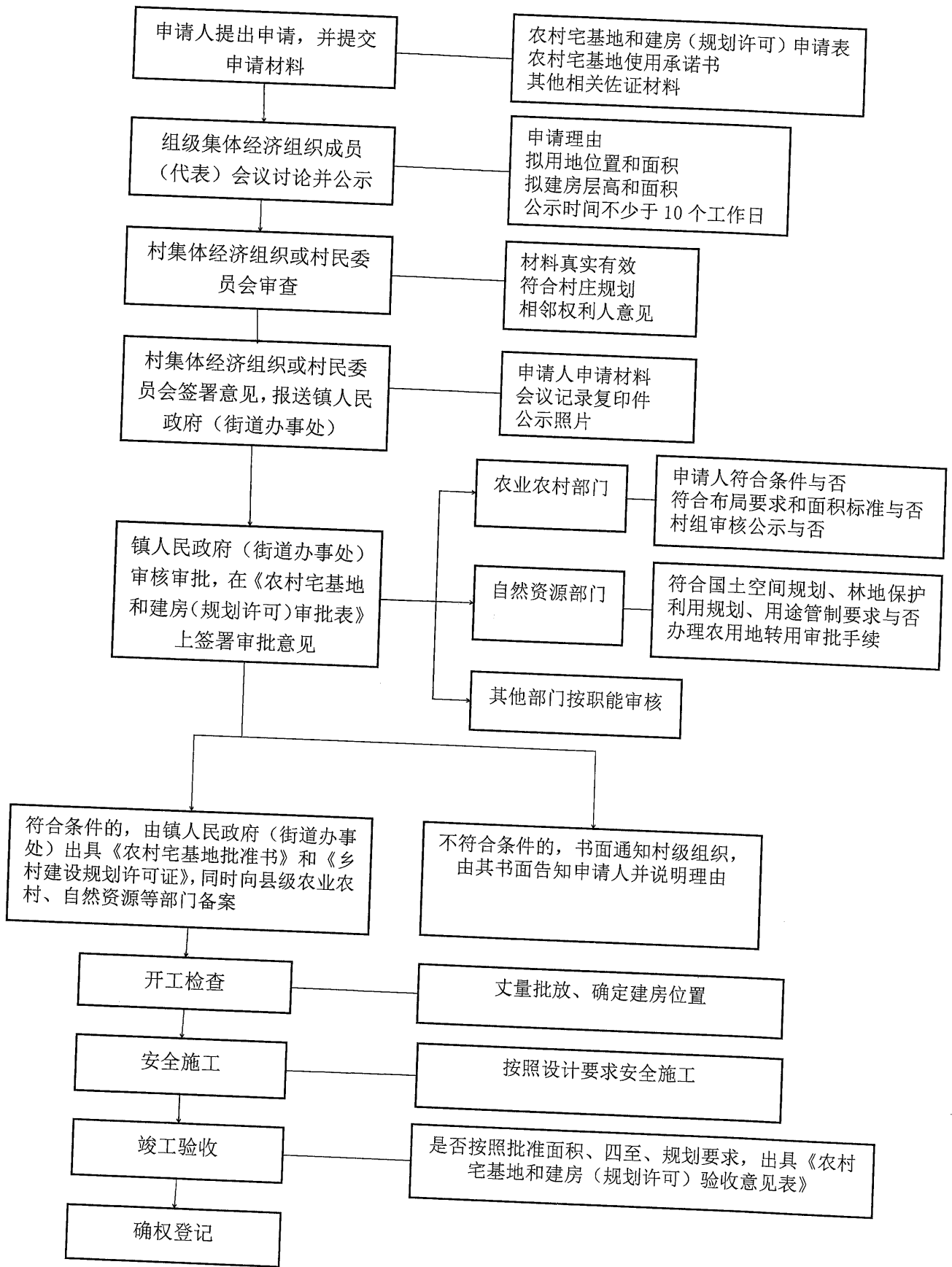
附件 6

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				
参建主体和人员信息备案					
参建主体	单位名称	负责人名称	身份证号	注册执业证书号	备注
设计单位					
施工单位					
监理单位					
竣工平面简图(标注长宽及四至)	经办人:				

验收单位意见	农业农村部门意见: <div style="text-align: center;">(盖章)</div> 经办人: 年 月 日	自然资源部门意见: <div style="text-align: center;">(盖章)</div> 经办人: 年 月 日
	住房和城乡建设部门意见: <div style="text-align: center;">(盖章)</div> 经办人: 年 月 日	其他部门意见: <div style="text-align: center;">(盖章)</div> 经办人: 年 月 日
乡镇人民政府验收意见	<div style="text-align: center;">(盖章)</div> 负责人: 年 月 日	
备注		

农村宅基地审批管理流程图



抄送：省农业农村厅，市政府办，市城市管理和综合执法局。

汕头市农业农村局办公室

2021年4月22日印发

排版：周宇琪

校对：黄浩瀚
