

汕头市“百县千镇万村高质量发展工程”用地用林用海工作指引

SHANTOU

农村建房规划许可工作指引

汕头市自然资源局（海洋局）

2024年5月

- u 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。
- u 农村村民，指具有本市农村集体经济组织成员资格的人员。

- u **（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。
- u **（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；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。
- u **（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。
- u **（四）规划技术指标。**严格落实《汕头经济特区农村村民住宅建设管理办法》有关规定：城乡规划有规定的，按照城乡规划执行；尚未编制城乡规划或者已经编制城乡规划但未作规定的，按照《汕头经济特区农村村民住宅建设管理办法》执行，其中村民自建住宅建筑层数不大于6层，建筑层高首层不大于4.5米，其他层高不大于3.5米。
- u **（五）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。

农村村民申请宅基地及建房（规划许可），按照以下程序申请办理：

u （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。

农村村民申请宅基地及建房（规划许可），按照以下程序申请办理：

u （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个工作日以上。
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）。

农村村民申请宅基地及建房（规划许可），按照以下程序申请办理：

u （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。

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》（新增宅基地的）、《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。

农村村民申请宅基地及建房（规划许可），按照以下程序申请办理：

u （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。

u （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。

农村村民申请宅基地及建房（规划许可），按照以下程序申请办理：

u （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》。

u （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。

u （一）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）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。

u （二）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。

u （三）严格用地建房全过程管理。

各级要落实村庄规划、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。