附件

濠江区农村宅基地分配和建房管理暂行办法

第一章 总则

**第一条** 为规范濠江区农村宅基地分配和建房管理，保障农村村民居住权益，建设宜居乡村，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》《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》《汕头经济特区农村村民住宅建设管理办法》《汕头市人民政府印发关于全面推进农房管控和乡村风貌提升的工作方案的通知》《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》等有关法律、法规和政策文件的规定，结合本区实际，制定本办法。

**第二条** 在经批准划定用于村民居住用地的农村宅基地范围内，农村村民申请宅基地分配和建房管理（包括宅基地审批、建房规划许可及施工登记、建房的检查验收及违法查处）适用本办法。

本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，不包括与宅基地相连的农业生产性用地和村民超出宅基地范围占用的空闲地等土地。

本办法所称农村村民（以下称村民），指具有本集体经济组织成员资格的人员。

本办法所称建房，指村民在批准划定的农村宅基地上新建住房行为或在具有合法产权手续的旧房上原址新建、改建、扩建住房行为。

**第三条** 农村宅基地分配和建房管理应当合法合规，公开公平公正；保障村民权益，履行民议民决；坚持安全环保和土地效用最大化原则；落实农房管控，提升乡村风貌，体现本地历史文化特色。

### 严格执行“一户一宅”规定，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用地标准。历史建成的住房和附属设施面积总计未超过标准的，可视为“一宅”情形，对超过标准和“一户多宅”等问题，按照有关政策规定分类认定和处置。

符合条件的村民可以户为单位依法依规申请宅基地使用权，按程序取得《农村宅基地批准书》；村民在宅基地上建房应当经所在街道办事处依法定权限（包括区自然资源局委托行使的职权）批准，按程序取得《乡村建设规划许可证》并按本办法办理相关手续。

**第四条** 街道办事处负责本辖区农村宅基地分配和建房管理工作，包括对村民申请宅基地分配的依法依规审批、宅基地上的建房规划许可及施工前登记备案、建房安全检查和竣工验收等；建立一个窗口受理，多机构内部联动的宅基地建房联审联批工作机制；对村民非法占用宅基地建房行为进行查处；指导村集体经济组织建立宅基地协管员制度。

村集体经济组织是农村宅基地分配和建房管理的责任主体，应当贯彻执行相关法律法规和政策文件规定；建立宅基地协管员制度；做好对村民的宣传教育工作，增强村民依法依规使用宅基地的意识；向村民免费提供区统一编印的农房建设设计参考图集，落实农房管控和外观风貌提升；协助上级有关部门开展农村宅基地改革、管理和执法工作。

### 区农业农村和水务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；组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查；指导宅基地分配使用、合理布局、“一户一宅”用地面积标准的执行；指导街道办事处对村民在宅基地上的违法建房行为的查处工作。

区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，指导街道办事处对乡村建设规划许可的审批、农房外立面的管控、违法用地的查处等工作；对宅基地使用权及地上房屋所有权进行不动产确权登记颁证。

区住房和城乡建设局负责指导街道办事处对村民建房的设计、施工及竣工验收等工作；组织开展乡村建筑工匠技能培训；组织编制濠江区农房建设设计参考图集；引导村民住房风貌提升。

第二章  用地和建设规划标准

**第五条** “一户一宅”的用地面积不得超过省规定的农村宅基地用地标准。

### **第六条** 村民建房应当按照“先规划、后许可、再建设”的要求，依法申请《乡村建设规划许可证》。农村建房管理按照《汕头经济特区农村村民住宅建设管理办法》相关规定执行。

1. 宅基地分配申请

**第七条** 村集体经济组织应当综合考虑成年、达到法定婚龄、村规民约、养老传统等因素制定“户”的具体界定规则，但不得以公安户籍分户登记作为宅基地分配申请的资格条件。

村民以户为单位申请宅基地分配之前，须向所在村集体经济组织申请分户。村集体经济组织按以下规定条件对村民的分户申请进行审核并组织公示，公示无异议的，报送街道办事处备案，界定为新的“一户”。

（一）资格条件

1.具有本村集体经济组织成员资格；

2.达到法定婚龄；

3.原户（家庭）不存在“一户多宅”。

（二）“一户”的认定条件

1.夫妻与未达到法定婚龄子女同住的仅认定为一户；

2.有兄弟姐妹的，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申请分户；

3.是独生子女的，结婚后可以继续与父母为一户，也可单独申请立户；

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。

（三）“一宅”的认定条件

由村民向所在村集体经济组织提出申报，村集体经济组织对其所在户是否已取得宅基地进行调查核实并组织公示，公示无异议的，由村集体经济组织出具意见后报街道办事处备案。

符合分户建房条件，但未分开居住的，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，视为多户合并建房，每户可认定为“一户一宅”。

### **第八条** 村民符合下列条件之一的，可以户为单位向所在村集体经济组织申请使用一处宅基地：

（一）按本办法第七条申请条件，认定为“一户”且未享受“一宅”的；

（二）因发生或防御自然灾害、实施规划、建设公共设施，需要搬迁安置的；

（三）户内原有宅基地未达到用地面积标准70%，并承诺新建住宅后退回原有宅基地的；

（四）法律法规规定或者经区级以上人民政府认定的可以申请宅基地分配的其他情形。

### **第九条** 不予批准建房用地的情形：

（一）不符合本办法第八条的申请条件；

（二）不符合国土空间规划；

（三）申请宅基地新建住宅，但拒绝与村集体经济组织签订退回原有宅基地协议的；

（四）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；

（五）原有宅基地或者宅基地地上房屋被依法征收后，已得到住房或货币安置的；

（六）已参与农村集体建房，住宅权益已得到保障的；

（七）有违法用地或者有违法建房行为未处理完毕的；

（八）法律法规规定或者区级以上人民政府认定的其他情形。

### **第十条** 村民提出宅基地分配和建房申请时，应当向其所在村集体经济组织提交《濠江区农村宅基地分配和建房管理审批书》（以下简称《审批书》，见附件）之表一《农村村民宅基地分配和建房审批表》及所需相关资料（详见表一中“申请人提交资料情况”栏）。

**第十一条** 村集体经济组织接到村民宅基地分配和建房申请后，先调查核实申请事项，后召开本村集体经济组织成员代表会议，对申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积、拟采用农房建设设计图样（可在区统一免费提供的农房建设设计参考图集中选取）、提交材料有效性、用地建房相邻权利人意见征询情况等事项进行民主审查，审查通过的组织公示，公示时间为10个工作日以上。公示无异议或异议不成立的，村集体经济组织在申请表中签署意见后，连同本村集体经济组织的调查核实材料和民主审查会议记录一并提交街道办事处审批。

### 村集体经济组织应自接到村民宅基地分配和建房申请之日起20个工作日内完成审查和材料提交。

### **第十二条** 街道办事处收到村集体经济组织提交的申请资料后，应组织街道综合行政执法办公室、农业农村办公室等有关机构对农村宅基地用地建房的申请进行联审联批，并在《农村村民宅基地分配和建房审批表》上签署审批意见。依法予以批准的，出具《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》，并将审批情况报区农业农村和水务局、自然资源局、住房和城乡建设局备案；不予审批的，要书面通知村集体经济组织，由其书面告知申请人并说明理由。

### 街道办事处自接到村集体经济组织提交申请之日起20个工作日内完成审批。

**第十三条** 村民自取得《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30日前申请不超过6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。

第四章 建房管理

### **第十四条** 取得《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》后，村民在建房前应向其所在集体经济组织申请开工批放线和施工登记，提交《审批书》之表二《农村村民宅基地建房施工登记表》及所需相关资料（详见表二中“申请人提供建房施工资料情况”栏）。村集体经济组织应对村民建房位置界线、建房施工条件进行初步确认，出具意见后上报街道办事处组织现场再确认。

街道办事处应当自受理之日起5个工作日内组织村集体经济组织和街道的综合行政执法办公室、农业农村办公室等有关机构人员到现场开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置界限，并当场与申请人确认，以及做好登记、签名等工作。

### **第十五条** 农村住宅结构设计应当符合抗震、抗风和结构安全的要求。村民建房设计应委托具有相应资质的单位进行设计并出具施工图。2层及以下且不含地下室的农村住房，可免费选用区统一提供的农房建设设计参考图样并委托具有建筑或结构专业中级以上职称的设计人员设计并出具施工图。

### **第十六条** 村民建房施工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，签订施工协议，明确质量和安全责任，不得使用不符合工程质量要求的建筑材料、建筑配件和设备，并在施工中采取安全施工措施。

### 区城市管理和综合执法局、区自然资源局和街道办事处应当加强对本辖区内农村村民住宅建设情况的监督检查，有关单位和个人应当配合监督检查，如实提供有关的文件、资料。村集体经济组织发现本辖区内的村民住宅建设存在违法违规和安全隐患的，应当立即制止并报告街道办事处。

### 为确保施工意外伤害及时得到赔付，街道办事处可引导村民向保险公司购买相关保险产品。

**第十七条** 村民建房竣工后，应向街道办事处提交《审批书》之表三《农村村民宅基地建房竣工验收表》，申请竣工验收。街道办事处自收到竣工验收申请之日起15个工作日内，组织街道综合行政执法办公室、农业农村办公室等有关机构进行规划核实和竣工验收，实地检查村民按《农村村民宅基地分配和建房审批表》要求建房和按图施工的情况，再对参建单位（或个人）的信息和参建情况、住房竣工验收情况进行登记备案，并出具验收意见。竣工验收不合格的，应书面通知村民，并提出整改措施。村民完成整改后向街道办事处重新申请竣工验收。

**第十八条** 建房竣工验收合格的，建房村民可向区不动产登记中心申请办理不动产登记。

多户联合建房规划核实和竣工验收合格的，联建农户可对房 屋所有权进行协议分割，并按照协议共同向区不动产登记中心申请办理不动产登记。区不动产登记中心应当参照国有建设用地使用权及建筑物区分所有权的规定办理不动产登记。

### **第十九条** 村民以户为单位申请在原址上新建、改建、扩建的，按照新建住房的程序申办《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》。其建房管理按本办法执行。

属以下情形的在原址上新建、改建、扩建不予批准：

（一）房屋非本村村民继承的；

（二）房屋所占宅基地面积超过规定标准的；

（三）改变土地用途的；

（四）房屋所有权存在争议的；

（五）原房屋不符合现有规划。

## 第五章 附则

### **第二十条** 本办法由区农业农村和水务局、自然资源局、住房和城乡建设局按各自职能负责解释，有效期3年，自2021年 11月4日起至2024年11月3日止。

### 法律法规或上级政策规定与本办法不一致的，从其规定。

附件：濠江区农村宅基地分配和建房管理审批书