

南雄市人民政府文件

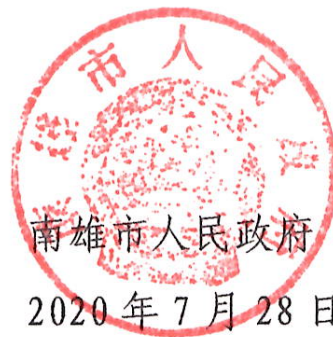
雄府〔2020〕35号

南雄市人民政府关于加强南雄市农村宅基地审批规范管理工作 的通知

各镇人民政府、雄州街道办事处、市直有关部门：

《关于加强南雄市农村宅基地审批规范管理工作
的通知》（雄府规审〔2020〕3号）已获南雄市
人民政府第十五届42次常务会议审议通过，
现予印发。自印发之日起施行，有效期五年。
请认真贯彻执行，执行过程中如遇问题，请
径向南雄市自然资源局反映。

联系电话：0751-3822401



关于加强南雄市农村宅基地审批规范 管理工作的通知

各镇人民政府、雄州街道办事处、市直有关部门：

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，对推进实施乡村振兴战略意义重大。为进一步加强农村宅基地管理，根据《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）、《韶关市农业农村局 韶关市自然资源局关于印发〈韶关市农村宅基地审批管理工作指引〉的通知》（韶农规〔2020〕1号）和《韶关市自然资源局 韶关市住房和城乡建设管理局 韶关市农业农村局关于印发〈韶关市加强农村住房建设管理的指导意见〉的通知》（韶自然资（联）字〔2019〕316号）等文件精神，现结合南雄实际，制定我市农村宅基地审批管理工作实施细则。

一、基本原则

（一）符合规划原则。严格落实土地用途管理，农村宅基地审批、农村建房应符合国土空间规划、村庄规划、林地保护利用规划等相关专项规划及技术规范，实行先规划后建设。涉及占用农（林）用地的，应当依法先行办理农（林）用地转用手续。不符合规划要求的，不得批准建房。

（二）“一户一宅”原则。农村村民一户只能拥有一处

宅基地。申请宅基地的村民符合下列情形之一的，应当认定为“一户”：1. 家庭子女已满 18 周岁但尚未与父母分户的，经该户全体成员同意及所在农民集体经济组织确认，每名成年（满 18 周岁）子女均可单独认定为一户；2. 户口登记机关登记为一户的情形。农村村民应严格按照批准面积和建房标准建设住宅，禁止未批先建、超面积占用宅基地。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。农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的不予批准。

（三）权限下放原则。农村村民住宅用地，由各镇人民政府（街道办）审核批准。各镇人民政府（街道办）要按照完善基层治理体系要求，充实力量，依托乡镇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，及时制定和公布办理流程 and 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，为群众提供便捷高效服务。

（四）风貌管控原则。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。提倡、鼓励采用《广东省新农村住宅建筑设计图集》、《韶关市新民居图集》、《划分五大片区 南雄市以五种风格建设社会主义新农村示范村》等设计通用图集。

二、规范要求

(一) 建筑规模管控

1. 占地面积

(1) 农村住房每户宅基地面积不得超过 150 平方米(含围墙占地面积), 基底面积不得超过 120 平方米。

(2) 城市规划区内(中心城区除外)私人住房每户宅基地面积不得超过 120 平方米(含围墙占地面积), 基底面积不得超过 100 平方米。

2. 建筑面积

住房建筑面积严格控制在 300 平方米以内。

3. 建筑限高

新建农房的建筑层数原则上不超过 3 层, 首层层高不大于 5 米, 其他层高不大于 3.5 米; 如需做围墙的, 围墙高度不得高于 1 米。确需建至 4 层的, 由南雄市人民政府根据本地实际研究确定并从严控制。位于风景名胜区、历史文化传统镇(村)、国家公园等特殊区域、重要节点的建筑高度按照特殊区域管理要求为准。

(二) 禁止建设区域

1. 永久基本农田、生态保护红线、自然保护地等限制建设范围内;

2. 影响区域性道路交通、供电、供水、供气、微波通道通讯设施各相关专业廊道, 以及国家安全微波通道等建设的区域;

3. 地质灾害危险区等有安全隐患区域；

（三）建筑退让管制

1. 退让轨道交通：临轨道交通两侧建筑与最外侧钢轨的距离，铁路干线不小于 20 米，铁路支线及专用线不小于 15 米。

2. 退让区域交通干道：高速公路沿边缘线计算后退距离不得小于 30 米；国道沿排水沟边缘线计算不得小于 20 米，省道沿排水沟边缘线不得小于 15 米，县道沿排水沟边缘线计算不得小于 10 米，乡道沿排水沟边缘线计算不得小于 5 米。

3. 退让建筑退让河湖水面：依次以渠化岸线、自然河岸、常水位线为参照，河面宽度超过 50 米的河流退让距离不小于 30 米，河面宽度超过 30 米的河流退让距离不小于 20 米，其它河流不小于 10 米；一般排洪沟渠等其他水体不小于 5 米。

4. 退让山体护坡：坡脚处建筑外墙与高度大于 1 米的护坡下缘的距离不得小于护坡高度的 0.8 倍，且不得小于 2 米；坡顶处建筑外墙与护坡上缘的距离不得小于 3 米。

5. 退让区域架空电力线、供气、供水、微波通道等通讯廊道：须满足相关法律法规和相关专业规范的要求，并征询相关部门意见。

三、审批管理职责

建立健全部省指导、市县主导、镇（街）主责、村级主体的宅基地管理机制，严格落实粤农农规〔2020〕3号文件

关于市、县、镇三级政府和村级组织，以及农业农村部门、自然资源部门的宅基地审批管理职责规定。在党委政府的统一领导下，按照上级关于做好宅基地审批管理工作的文件要求，认真做好宅基地审批管理工作的衔接，加强制度建设，指导乡镇落实属地管理责任，切实承担起宅基地审批和管理职责。

（一）各镇人民政府（街道办）要切实履行属地责任，切实承担起宅基地审批和管理职责。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。要依托乡镇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，方便农民群众办事。

（二）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。

（三）自然资源管理部门负责审查用地建房是否符合国土空间规划、用途管制要求等，其中涉及占用农用地的，应办理农用地转用审批手续。

（四）林业管理部门负责审查是否符合林地保护利用规划等相关专项规划。

（五）城乡建设行政主管部门负责指导农房建设安全及

房屋质量管理，会同人社部门对农村建筑工匠提供专业技能、安全知识等培训。

（六）综合行政执法部门和各镇人民政府（街道办）应加强对辖区内农房建设的巡查监督管理，依职权查处或主动配合查处各类违法违规行为。

（七）生态环境、水利、交通运输、供水、供电、通信、文旅等部门依据各自职责，配合做好宅基地管理和监督工作。

（八）村（居）民委员会负责协助镇人民政府（街道办）做好农房规划建设管理工作，负责做好建房户现有住房、家庭成员、户籍关系等情况的真实性审查，做好相关资料信息的初审，发现并及时纠正违法违规行为，反映上报有关情况，配合镇人民政府（街道办）开展农村建房工程质量安全生产管理。

四、审批流程

农村村民宅基地申请审批按以下流程办理：

（一）提出申请。符合宅基地申请资格条件的农户，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建房申请。按照要求填写《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》（附件1），签署《农村宅基地使用承诺书》（附件2）。

1. 申请宅基地必须符合下列条件之一：

- （1）符合“一户”条件，且本户没有宅基地的；
- （2）外来人口落户成为本集体经济组织成员，在本集体

内没有宅基地，经过本集体经济组织民主程序同意的；

（3）原有宅基地因自然灾害等原因导致灭失或者不能使用，且户内没有其他宅基地的；

（4）原有宅基地被依法征收，且户内没有其他宅基地，选择重新安排宅基地的；

（5）因规划需迁址新建住房，且户内没有其他宅基地的；

（6）符合本规定分户条件，且户内没有其他宅基地的；

（7）其他可以申请住房建设的情形。

2. 有下列情形之一的，不予受理和审批：

（1）不符合“一户一宅”条件的；

（2）不符合乡镇国土空间规划、村庄规划、林地保护利用规划的；

（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）将原有宅基地或者住房出卖、出租、赠予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；

（5）法律、法规规定的其他情形。

3. 申请人提交材料清单如下：

（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) 申请人身份证和户口本复印件

(4) 个人建房宗地图、建筑方案图（宗地图需由有相关资质的测绘单位出具）

(二) 村级审查。村级组织在收到申请材料的 10 个工作日内，对申请材料进行审查。审查通过的，由村级组织签署意见，将材料报送至镇行政服务中心综合服务窗口。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 5 个工作日。

没有设立组级集体经济组织的，则由村民向村民小组提出申请。没有分设村民小组或宅基地和建房申请等事项已由村级组织办理的，农户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）。

村民委员会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。审查通过后，在《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》上签署意见，连同村委会讨论会议记录、公示资料等一并报镇人民政府（街道办）。村级审查未通过的，应及时告知申请农户并说明理由。

(三) 镇(街)审批。各镇人民政府（街道办）受理窗口收到村委会提交申请资料后 10 个工作日内应组织本镇农

业农村、自然资源有关部门进行审核审查和现场踏勘，复核是否符合村庄规划，并征求相关部门意见，在《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》（附件3）上签署审批意见。

符合审批条件、资料齐全的，镇人民政府（街道办）根据各部门联审结果，5个工作日内审批并核发《乡村建设规划许可证》（附件4）和《农村宅基地批准书》（附件5）。材料不齐全的，书面通知村民委员会，由申请人限期补正，逾期不补齐的，视为撤回申请。涉及占用农用地（含林地）的，须办理农（林）用地转用审批手续后，方可核发《乡村建设规划许可证》。

各镇人民政府（街道办）应建立宅基地用地建房审批管理台账，做好有关资料归档留存，及时将审批结果在申请人所在集体经济组织范围内进行公告，指导村级组织探索建立宅基地管理组织和宅基地协管员制度。

（四）施工放线。申请人依法取得宅基地批准后，可向镇人民政府（街道办）提出开工申请。镇人民政府（街道办）收到开工申请后10个工作日内组织有测绘放线相关资质的第三方工作人员按批准用地和规划许可进行实地定点定桩定界，确定具体建房空间位置。

（五）安全施工。施工期间，要确保施工安全，进行挂牌公示，接受监督巡查。引导村民委托具有相应资质的施工企业或者相应技能的农村建筑工匠施工。鼓励村民在政府免费提供的农房建设样式图集中选择采用住宅建筑样式，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。

（六）竣工验收。各镇人民政府（街道办）在村民建房完工、提出竣工验收申请后 10 个工作日内，应当及时安排工作人员实地核查规划和用地要求的履行情况，开展竣工验收，填写《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》（附件 6）。经现场验收合格的，各镇人民政府（街道办）应当将验收意见书及相关材料报送县级农业农村、自然资源部门备案。如符合异地建新，农村村民需按承诺时间退还原宅基地。

（七）确权发证。农房竣工验收合格后，建房村民持土地权属来源及房屋符合规划建设的相关材料和不动产权籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标、建筑面积等材料建房向市级不动产登记部门申请办理不动产登记，核发不动产证书。

五、工作要求

（一）落实到场制度。各镇人民政府（街道办）要组织相关人员对农房建设后期开展巡查监督，严格落实农房建设“三到场”制度，即申请审查到场、批准后施工放线到场和住宅建成后竣工验收到场。

（二）加强档案管理。各镇人民政府（街道办）应建立宅基地用地建房审批管理台账，做好有关资料归档留存，并于每月 3 日前，将上月审批情况报县级农业农村、自然资源部门备案。农村住房建设竣工验收合格后，建房村民应当在 30 日内将建房资料报镇人民政府（街道办）存档，镇人民政府（街道办）负责将资料整理归档，参照城市建设档案管理

规定和标准，加强农房建设档案管理并建立电子档案。

（三）做好动态巡查。各镇人民政府（街道办）应建立日常巡查机制，严格做好村民建房的动态巡查，全过程监督在建农房实施情况。不定期开展动态巡查，查处未批先建和违规建设情况。做好巡查记录，发现问题及时处理，及时下发责令停建通知书或整改通知书。

（四）抓好安全监管。各镇人民政府（街道办）对辖区内的村民建房质量安全实行属地管理，主要领导对辖区内的村民建房质量安全监管工作负总责。各镇人民政府（街道办）要建立镇、村二级的农民建房质量安全监管网络，加大监管力度。

（五）建立监督制度。建立违法用地和违法建筑投诉举报制度，各镇人民政府（街道办）和住房建设、自然资源、综合行政执法部门均应设立投诉举报电话和受理机构，并向社会公开，及时做好投诉举报的现场调查核实和处置工作。

（六）强化检查督导。农村宅基地事关广大农民切身利益，事关农村长久发展和社会稳定，做好宅基地管理工作意义重大、影响深远。各镇人民政府（街道办）要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”。市农业农村局、自然资源局将加强协调指导，并适时开展专项督导，通报全市情况，努力推进我市农村宅基地管理改革工作持续开展。

六、附则

(一) 中心城区范围内的建房活动另行规定。

(二) 本实施细则自发布之日起执行，有效期 5 年。此前印发的《南雄市加强农村住房建设管理的指导意见》(试行)、《南雄市农村住房建设管理办法》(试行)的通知》(雄府明电〔2019〕62 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. 农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表
 7. 宅基地审批流程图

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	
	身份证号				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								
申请理由	申请人: _____ 年 月 日							
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开工建设，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						
其他部门意见							
农业农村部门审查意见	(盖章) 负责人: _____ 年 月 日						
乡镇政府审核批准意见	(盖章) 负责人: _____ 年 月 日						

附件 4:

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。

附件 5:

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		
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: (盖章) 经办人: 年 月 日	自然资源部门意见: (盖章) 经办人: 年 月 日	
乡镇政府验收意见	负责人: (盖章) 年 月 日		
备注			

南雄市农村宅基地审批流程图

