附件2

相关法律、法规、政策条文

《中华人民共和国城乡规划法》

**第六十四条** 未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。

《广东省城乡规划条例》

**第四十条** 在城市、镇规划区范围内进行建筑物、构筑物、道路、桥梁和管线等工程建设的，建设单位或者个人应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省人民政府指定的镇人民政府申请办理建设工程规划许可证。

前款规定的镇人民政府应当在核发建设工程规划许可证后向所在地城市、县人民政府城乡规划主管部门备案。

**第八十条** 建设单位或者个人违反本条例第四十条规定，未依法取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由当地城市、县人民政府城乡规划主管部门责令停止建设。尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，责令限期改正，并处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款。无法采取改正措施消除影响的，责令限期拆除；不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。

有下列行为之一的，应当认定为前款规定的无法采取改正措施消除影响的情形：

（一）超过建设工程规划许可证确定的建筑面积（计算容积率部分）或者建筑高度且超出合理误差范围的；

（二）违反建筑间距、建筑退让道路红线、建筑退让用地边界等城乡规划管理技术规定或者控制性详细规划确定的强制性内容的；

（三）侵占现状及规划确定的道路、消防通道、广场、公共绿地、河湖水面、地下工程、轨道交通设施、通讯设施或者压占城市管线、永久性测量标志等公共设施、公共场所用地的；

（四）占用各级文物保护单位、历史建筑保护范围用地进行建设的；

（五）擅自在建筑物楼顶、退层平台、住宅底层院内以及配建的停车场地进行建设的；

（六）在已完成规划条件核实的建设工程用地范围内擅自新建、搭建建筑物、构筑物的；

（七）其他无法采取改正措施消除影响的情形。

前款第（一）项规定的合理误差范围的标准，由省人民政府城乡规划主管部门制定。

本条第一款规定的违法收入，按照该建设工程的销售平均单价或者市场评估单价与违法建设面积的乘积确定；建设工程造价按照有违法建设情形的单项工程造价确定，其中房屋建筑工程按照单体建筑物工程造价确定。

《揭阳市榕城区人民政府关于印发揭阳市榕城区农村宅基地和建房审批管理实施细则（试行）的通知》（揭榕府〔2021〕9号）

**第十九条** 农村村民宅基地申请审批按以下程序办理：

（一）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，并提供以下材料：

1.按照要求填写《揭阳市榕城区农村宅基地和建房（规划许可）申请表》；

2.申请人的身份证及户口簿；

3.签署《农村宅基地使用承诺书》。申请易地新建住房的，需提交同意退出原宅基地承诺书，除分户居住或其它不需拆除原宅基地上建筑物的情形外，还需提交限期拆除其地上建筑物并交还村民委员会或者具有宅基地所有权的农村集体经济组织使用的承诺书。

4.其它相关资料。

（二）所在农村集体经济组织收到申请后，应当召开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（标注四至坐标的用地范围图）和用地面积、拟建房层高和建筑面积等情况，在本集体经济组织范围内人流密集的显要位置[如村（社）宣传栏、村口、祠堂外墙等]及拟建房用地现场公示，公示期不少于5个工作日。

公示无异议或异议不成立的，所在农村集体经济组织将《揭阳市榕城区农村宅基地和建房（规划许可）申请表》、连同农村集体经济组织成员（代表）会议记录、公示等材料交村级集体经济组织或村民委员会（以下简称村级组织）审查。审查通过的，由村级组织签署意见，报送街道办事处。

没有分设农村集体经济合作组织的，宅基地和建房申请等事项由村级组织办理。村民直接向村级组织提出申请，经村级组织召开成员（代表）会议讨论通过，并在本集体经济组织范围内公示无异议或异议不成立后，由村级组织签署意见，报送街道办事处。

村级组织重点审查提交的材料是否真实有效、是否符合“一户一宅”等建房条件、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。村级组织收到申请后10个工作日内作出审查意见，审查通过的，在《揭阳市榕城区农村宅基地和建房（规划许可）申请表》签署意见，连同村集体经济组织成员（代表）会议记录、公示资料等一并报街道办事处。

村级组织审查未通过的，应在10个工作日内告知申请农户并说明理由。

（三）街道办事处受理窗口收到村集体经济组织提交申请资料后，应组织街道农业农村、自然资源等有关部门进行审核审查。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、农房风貌是否符合村规民约、污水排放设计是否规范合理等，并综合各有关部门意见提出审批建议；自然资源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或未利用地的，应办理农用地转用审批手续；项目建设涉及使用林地的，林业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，依法依规办理征占用林地使用手续。涉及水利、电力等部门的要及时征求意见。相关单位在收到征求意见通知5个工作日内回复意见。具体按照下列程序分别作出处理：

1.申请在宅基地范围内建房，不涉及农用地转用的，由街道办事处根据各部门联审结果，在《揭阳市榕城区农村宅基地和建房（规划许可）审批表》签署审批意见。审批应当在20日内完成。

村民宅基地和建房批准后，由街道办事处核发《揭阳市榕城区农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》。

2.申请涉及占用农用地或未利用地建房需新增建设用地的，由街道办事处汇总后上报区自然资源部门办理农用地转用或使用未利用地审批手续；涉及山边水边村边结合部建房的需进行地质灾害危险性评估。履行宅基地审批程序后，村民方可建房。

3.涉及削坡建房的，街道办事处应当先进行风险评估，通过评估后再审批。

街道办事处应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布或街道办事处门户网上公示（不少于5个工作日）。材料不齐全的，书面通知村民委员会，由申请人限期补正，逾期不补正的，视为撤回申请。

（四）宅基地申请人取得《揭阳市榕城区农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》后，可向街道办事处申请免费放样服务，填写《揭阳市榕城区农村宅基地建房放样申请书》。街道办事处应当自收到申请书之日起7个工作日内，组织相关工作人员按批准用地和规划许可进行免费实地丈量批放宅基地，确定具体建房位置。

宅基地申请人取得《揭阳市榕城区农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》之日起1年内开工建设。逾期未开工建设且未办理延期手续或申请延期未获批准的，《揭阳市榕城区农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》失效。

需要延长期限的，应当在期限届满30日前向街道办事处提出申请办理延期手续，经批准延期的，延期不得超过6个月。

《揭阳市榕城区农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》失效后可以重新申请。

（五）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，与其签订建房协议，并约定质量和安全责任。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。鼓励引导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。村民建设2层或者2层以上住房的，应当使用具备资质的设计单位设计或者经其审核的施工图，或者应当使用农村住房通用设计图集；建设1层住房的，鼓励使用具备资质的设计单位设计的施工图或者农村住房通用设计图集。

街道办事处应当落实质量安全专管人员对农村村民建房实施质量和安全监督，也可以委托符合条件的第三方质量安全管理机构实施质量和安全监督。

（六）村民建房完工后，应当及时向街道办事处申请竣工验收。街道办事处自收到申请之日起15个工作日内，应及时安排街道办事处的农业农村、自然资源、住房和城乡建设等有关部门进行实地核查规划、用地和工程质量情况（包括：所建住宅是否按审批的用地位置、用地面积、四至情况、建筑面积、层数、外观、间距等内容进行建设，质量是否符合相关规定要求），符合规划许可、用地要求和质量要求的，依法完成验收手续，在《揭阳市榕城区农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》提出验收意见。

（七）农房竣工验收合格后，建房村民可以依法向市不动产登记部门申请办理不动产登记，核发不动产权利证书。涉及“建新拆旧”的，原土地、房屋权属凭证应收回注销。

**第二十七条** 转让、赠与、互换的宅基地应符合以下条件：

（一）符合国土空间总体规划和村庄规划；

（二）宅基地使用权及地上房屋所有权无权属争议；

（三）转让人转让、赠与宅基地后，能够保障基本居住需要的；

（四）受让人、受赠人、互换人应为在本集体经济组织内部符合宅基地申请条件的人员；转让行为的，受让人须符合本办法第十八条宅基地申请条件。

（五）法律法规规定或经区级以上人民政府认定的其他情形。

**第二十八条** 转让、赠与、互换宅基地应按下列程序申报：

（一）申请。转让、赠与、互换宅基地的双方当事人应当同时向所在农村集体经济组织申请，经成员（代表）会议同意后，由所在农村集体经济组织将双方的相关信息公示不少于5个工作日，公示无异议或异议不成立的，报送村级组织审核。

（二）审核。村级组织审核通过的，报送街道办事处审批。

（三）审批。街道办事处派员调查，符合条件的，采取集体决策方式集中审批，审批结果予以公示，公示期限不少于5个工作日。

（四）签订协议。经街道办事处批准后双方签订协议。

（五）转移登记。以转让、赠与、互换方式流转的，当事人应当按照相关要求办理不动产转移登记。