

揭阳市榕城区农村宅基地和建房 审批管理实施细则

（征求意见稿）

第一章 总 则

第一条 为加强农村宅基地用地建房审批管理，规范农村宅基地申请、审批程序，保护耕地资源，促进节约集约用地，维护村民的合法权益，改善农村居住环境，推进美丽乡村建设和实施乡村振兴战略，根据《中华人民共和国农村集体经济组织法》《中华人民共和国土地管理法（2019年修正）》《中华人民共和国城乡规划法（2019年修正）》《中华人民共和国建筑法（2019年修正）》《广东省土地管理条例（2022年）》等现行法律法规和《揭阳市人民政府关于延长〈揭阳市农村宅基地和住房建设管理办法〉实施期限的通知》（揭府规〔2026〕3号）等文件精神，结合我区农村实际，制定本细则。

第二条 本细则适用于榕城区区域内农村村民宅基地的申请、审批和执法管理及农村村民利用宅基地新建、改建、扩建和翻建住宅等活动。

第三条 本细则中下列用语的含义：

（一）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、农户超出宅基地范围占用的空闲地等土地。

（二）农村村民，是指具有本农村集体经济组织成员资格的人员。

（三）村民建房，是指由村民以户为单位，自行申请宅基地建造住房（含原址翻建、改建、扩建、新建等）的活动。

（四）集体建房，是指村民委员会或者村集体经济组织受村民委托，在村域或者镇域范围内，统一规划、统一设计、集中建造住房的活动。

第四条 建立部省指导、市区主导、镇街主责、村级主体的宅基地管理机制。

第五条 区人民政府负责本行政区域内监督管理，履行以下职责：

（一）建立农村宅基地及村民住房建设管理的联合工作制度；

（二）将所需工作经费纳入各级涉农资金、上级专项补助和同级财政预算统筹安排；

（三）相关法律、法规规定的其他职责。

第六条 镇（街道）人民政府（办事处）负责本辖区内村民建房的具体管理工作，履行以下职责：

(一) 建立农村宅基地用地建房联审联办制度；

(二) 设立专门的服务“窗口”，统一受理宅基地和村民建房申请，简化审批流程，实行一站式办理审批或者审核事项；

(三) 公布办理流程和申请要件，印制办事指南；

(四) 在充分尊重村民意愿的前提下，依据上位国土空间总体规划，因地制宜、分类有序编制村庄规划：

1. 重点发展村庄可单独或多个村庄合并编制村庄规划(是否单独编制村庄规划应当由村民自治组织决定)；

2. 城镇开发边界外及边界处已明确城镇化任务的村庄，可纳入城镇控制性详细规划统筹编制；

3. 其他村庄可采用“通则式”规划管理规定或制定图则、简图进行规划管理。

(五) 对村民住房建设情况进行日常巡查、监督管理，通过开展动态巡查，及时发现并制止违法用地和违法建设；

(六) 依法办理村民住房建设的审批或者审核手续；

(七) 审核发放《乡村建设规划许可证》《农村宅基地批准书》，开展工程放线验线和规划条件核实；

(八) 接受住房和城乡建设部门指导，对村民建房安全质量进行现场指导和检查；

(九) 对农村村民建房进行开工查验和竣工验收；

(十) 建立宅基地用地建房审批管理台账，有关资料整理归档，专柜存放，并于每月3日前将上月审批情况报区农业农村、

自然资源等部门备案；有条件的地方可以建立电子档案，实现宅基地信息化管理；

（十一）对村民住房建设违法用地和违法建设的认定和查处工作；

（十二）指导村民委员会（村集体经济组织）做好村民用地建房自治管理；

（十三）相关法律、法规规定的其他职责。

第七条 区农业农村部门负责指导宅基地分配、使用、流转和指导宅基地合理布局、完善用地标准、做好违法用地查处，指导闲置宅基地和闲置农房利用。组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查，及时将新增宅基地需求通报同级自然资源部门。

区自然资源部门负责国土空间规划的实施、管理工作，按程序将村民住房建设合理需求统筹纳入国土空间规划；向上级申请需要保障的村民住宅建设用地计划指标需求、依法依规办理农用地转用审批手续；指导镇（街道）人民政府（办事处）核发乡村建设规划许可。

区住房和城乡建设部门负责对镇（街道）人民政府（办事处）农房住房设计、施工和工程质量的管理，引导村民住房建设风貌的提升。

区发展改革、公安、民政、生态环境、水利、文化旅游、城市管理执法、林业、电力、供水等有关部门按照各自职责，协同实施本细则。

第八条 农村集体经济组织应当建立健全宅基地和村民住房建设管理制度，将宅基地和村民住房建设管理内容纳入农村集体经济组织章程，引导村民遵守章程、依法依规用地建房，及时发现和制止违法建设行为，并向镇（街道）人民政府（办事处）报告。

第九条 针对我区人多地少的实际，镇（街道）人民政府（办事处）、村民委员会（村集体经济组织）应采取有力措施，鼓励、引导有条件的地区，推广村民集体建房，提高农村建设用地的使用效率。位于城镇开发边界内的村庄，一般不再安排单宗分散的宅基地，应当充分利用现有存量建设用地，鼓励采取集体建房方式建设住房。

第十条 镇（街道）人民政府（办事处）、村民委员会（村集体经济组织）应当加强规划、土地、建设管理相关法律知识的宣传教育，提高村民依法用地建房的意识。

第十一条 农村宅基地的所有权属于农村集体经济组织，农村村民只有使用权，未经批准任何人不得擅自转让、赠与、互换。依据国土空间规划开展城市更新、城中村改造、低效用地再开发等需要须调整宅基地的，原宅基地使用权人应当配合。

第二章 基本原则

第十二条 农村宅基地使用权审批管理，应当遵循统一规划、

合理布局和节约集约用地的原则。

村民住房建设应落实最严格的耕地保护制度、生态环境保护制度和节约用地制度，不得占用永久基本农田和生态保护红线，不占或少占耕地，涉及占用农用地或未利用地的，应当依法先行办理农用地或未利用地转用审批手续。不符合国土空间规划和用途管制要求的，不得批准建房。现有建筑不规范、基础设施和公共设施不完善以及位于地质灾害危险区的村庄，应当按照国土空间规划逐步进行改建、改造和搬迁。

第十三条 严格实行农村宅基地“一户一宅”制度。农村村民一户只能拥有一处宅基地或拥有多处宅基地但累计占地总面积必须符合标准。新批准农村宅基地面积按“平原地区和城市郊区每户不得超过80平方米”标准执行。原依法取得的现状宅基地符合现行国土空间规划的，经审批后可以在原址新建、改建、扩建或者重建，用地面积按国家、省、市有关政策执行。

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。村民经批准易地建造住宅的，应严格按照“建新拆旧”要求，在新住房建设竣工验收后6个月内自行拆除旧房并清理后，无偿将原宅基地交还原集体经济组织。如涉及到周围房屋安全或公共利益的，由具有资质的机构出具证明，可以暂缓拆除。

第十四条 农村村民建房要将风貌管控纳入村规民约。农房建筑设计应落实“适用、经济、绿色、美观”新时期建筑方针，

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。原则上住宅建筑总层数不超过6层(含6层)，建筑高度不超过27米。

第十五条 严格实行“八不准”：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。

第三章 农村村民建房

第十六条 农村集体经济组织应当建立宅基地分配资格登记台账制度，按照农户申请、村集体经济组织审核、公示公开认可的程序，确定符合资格的申请人并纳入资格名录库，实行一年一次动态管理。纳入资格名录库的，才能取得或者受让宅基地使用权。资格名录库应当定期上报镇（街道）人民政府（办事处）备案。

（一）“一户”的认定。符合以下5种情形之一的可认定为“一户”：

1. 夫妻与未成年子女同住的为一户；
2. 有兄弟姐妹的，提倡其中一人应与其父母为一户，其余兄弟姐妹达到成年确有分户需要的，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，也可单独立户；

4. 离异后无房一方或者无房一方再婚且配偶无房的可为一户；

5. 法律法规规定以及经区级以上人民政府认定的其他情形。

（二）“一宅”的认定。村民自行举证并向村委会（村集体经济组织）申报，经村委会（村集体经济组织）审核公示后无异议的，由村委会（村集体经济组织）出具意见，并报镇（街道）人民政府（办事处）审核确认。按照“以成员认定、以户取得”的原则，以“一户”为单位认定规则，不以户籍分户登记作为宅基地分配的前置条件。

（三）其他情形。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，在符合村庄整体风貌及村规民约且整治后与周边整体环境相协调的情况下，视为多户合并建房，每户可认定为“一户一宅”。

第十七条 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，可以以户为单位申请使用宅基地：

（一）符合“一户”认定情形条件的户；

（二）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；

（三）因发生或者防御自然灾害、实施村庄和集镇规划及进行乡镇、村公共设施和公益事业建设，需要搬迁安置的；

(四)法律法规规定以及经区级以上人民政府认定的其他情形。

第十八条 农村村民申请宅基地或认购村民公寓式住宅,有下列情形之一的,不予批准:

(一)不符合“一户一宅”条件的;

(二)不符合国土空间规划的;

(三)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;

(四)所申请的宅基地存在权属争议的;

(五)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;

(六)原有住房被依法征收已得到住房安置的;

(七)已参与集体建房,住房权益已得到保障的;

(八)有违法用地或者有违法住房建设行为未经处理的;

(九)已经成为公务员,但是聘任制公务员除外;

(十)法律法规规定以及经县级以上人民政府认定的其他情形。

镇(街道)人民政府(办事处)不予批准的,须书面通知申请人,说明不予批准的理由,并告知其法律救济途径。

第四章 申请审批

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》（附件1）；

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》（附件2）。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，报送镇（街道）人民政府（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，报送镇（街道）人民政府（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国土空间规划、是否征求了用地建房相邻权利人意见。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、公示资料等一并报镇（街道）人民政府（办事处）。并配合镇（街道）人民政府（办事处）落实“宅基地申请审查到场、批准后丈量批放到场、住宅建成后核査到场”要求，对用地建房全过程监督管理等。

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）镇（街道）人民政府（办事处）受理窗口收到村级组织提交申请资料后，应组织镇（街道）农业农村、自然资源等有关部门进行审核审查，并进行现场勘查，根据审查情况填写用地申请审查到场记录表。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、是否涉及违法用地或违法用地是否处置到位、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；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，应向上级申请办理农用地转用审批手续；住房和城乡建设部门负责农村住房建设管控和风貌提升；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，由镇（街道）人民政府（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》（附件 3）签署审批意见。审批应当在 20 个工作日内完成。

村民宅基地和建房批准后，由镇（街道）人民政府（办事处）核发《揭阳市榕城区农村宅基地批准书》（附件 4）和《乡村建设规划许可证》（附件 5）。

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，由镇（街道）人民政府（办事处）汇总后上报区自然资源部门向上级申请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，镇（街道）人民政府（办事处）应当先进行风险评估，通过评估后再审批。

镇（街道）人民政府（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镇（街道）人民政府（办事处）门户网站上公示（不少于5个工作日）。材料不齐全的，书面通知村级组织，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，可向镇（街道）人民政府（办事处）申请放样服务，填写《揭阳市榕城区农村宅基地建房放样申请书》（附件6）。镇（街道）人民政府（办事处）应当自收到申请书之日起10个工作日内，到实地丈量划定宅基地，并派员到现场进行开工查验，实地确定宅基地内拟建住房的平面位置和规划设计层数、高度、风貌等。

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日前向镇（街道）人民政府（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,或者应当使用政府免费提供的农村住房通用设计图集(包含建筑方案设计、施工图设计及重要节点大样图等内容);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。

镇(街道)人民政府(办事处)应配合住房和城乡建设部门做好村民建房实施质量和安全监督。村民建房的质量和安全生产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生产监督。

(六)村民建房完工后,应当及时向镇(街道)人民政府(办事处)申请竣工验收。镇(街道)人民政府(办事处)自收到申请之日起20个工作日内,应及时安排镇(街道)人民政府(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》（附件7）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。

第五章 集体建房

第二十条 镇（街道）人民政府（办事处）应当按照经批准的国土空间规划，结合实际，组织制定集体建房实施计划。有条件的村集体经济组织可以按照有关规定实施集体建房。

第二十一条 村民集体建房的建设主体以农村集体经济组织为单位。农村集体经济组织负责集体建房的资金筹措、方案设计、住房分配方案制定、土地整理（含拆迁）、旧宅基地退出（收回）、项目施工、基础设施配套、建成后的小区管理等。

第二十二条 符合下列情形之一的村民，可以申请分配集体建房：

（一）未分配宅基地，且符合“一户一宅”宅基地申请政策的本集体经济组织成员；

（二）与村集体协商一致，由村集体收回宅基地使用权，并

注销原宅基地使用证及其房屋所有权证，凭宅基地“以地换房”的村民；

（三）原住房不符合国土空间规划或因国家、集体建设需要搬迁的，或因自然灾害等原因，需要安置的；

（四）经区人民政府批准纳入的其他情形。

第二十三条 村民集体建房应符合下列要求：

（一）符合城乡规划法等法律法规及国家有关技术规范要求；

（二）按照《城市居住区规划设计标准》要求进行高起点设计，为多层或高层单元式住宅楼，应按实际需要建设多种户型，以满足不同农村村民家庭的住房需求；

（三）村民集体建房规模以实际需求为基准，可按不高于实际需求上浮 20%进行建设和预留。

第二十四条 农村集体建房的应按下列程序申报：

（一）编制：村民集体建房建设方案（包括资金筹措及成本核算、房屋分配、建设计划等内容），方案需符合国土空间规划、林地保护利用规划（涉及林地的），并予以公示和征求意见。

（二）表决：方案须经过具有土地所有权的农村集体经济组织成员（代表）大会表决通过。

（三）公示：表决结果及相关材料应当公示，不少于 5 个工作日。

（四）审核：经表决通过的申报材料报镇（街道）人民政府（办事处）审核。镇（街道）人民政府（办事处）严格审查把关

材料的真实性、是否符合国土空间规划、林地保护利用规划（涉及林地的），是否经过民主表决及公示程序、房屋分配对象是否适格等，审核通过后再由区农业农村部门会同住房和城乡建设、林业、自然资源等部门联合复审。

（五）审批：复审通过后，由区农业农村部门出具会议纪要，由所属镇（街道）按程序报区人民政府审批。

（六）报建：通过区人民政府审批的，以村集体经济组织为主体申请办理建设用地审批、相关规划许可核发和竣工验收等手续。集体建房项目免收城市基础设施配套费。

第二十五条 经合法批准的在集体建设用地上建设的农民公寓或住宅小区（包括各类村居民公寓、农民公寓、拆迁安置房等）经首次登记后，确权登记给符合住房分配条件的村民，并颁发不动产权证书。

第六章 宅基地使用权管理

第二十六条 进城落户的农村村民依法保留其原来合法取得的宅基地使用权，也可以依法自愿有偿退出宅基地。鼓励农村集体经济组织及其成员盘活利用闲置宅基地和闲置住宅。

农村宅基地只能在本集体经济组织内流转，不允许转让给本集体经济组织以外的人员或组织；严禁未批先建、少批多占、批甲地占乙地或违反国土空间规划乱占滥用土地建设住宅。宅基地

使用权人转让、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准。

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，受让人须符合本细则第十六条宅基地申请条件。

（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村（组）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，报送农村集体经济组织审核。

（二）审核。村级集体经济组织审核通过的，报送镇（街道）人民政府（办事处）审批。

（三）审批。镇（街道）人民政府（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。经镇（街道）人民政府（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。

第二十九条 区、镇（街道）和村级组织可以采取多种形式，鼓励村民依法自愿有偿退出宅基地。

第七章 监督管理

第三十条 镇（街道）人民政府（办事处）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。

第三十一条 镇（街道）人民政府（办事处）应当依法对农村宅基地和村民建房进行监督检查，建立健全动态巡查制度，依法组织开展农村用地建房动态巡查，切实做到对涉及宅基地使用、建房规划、建设施工、非法占地建房等违法违规行为早发现、早制止、早报告、早查处。

第三十二条 未依法取得规划许可或者未按照规划许可的规定进行建设的，依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十五条规定，由镇（街道）人民政府（办事处）责令停止建设、限期改正；逾期不改正的可以拆除。

农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建住宅的，依据《中华人民共和国土地管理法》第七十八条和《揭阳市榕城区人民政府关于将部分县级政府部门行政处罚权调整由乡镇街道行使的公告》（揭榕府规〔2026〕1号），由镇（街道）人民政府（办事处）责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用的土地上新建的房屋。

建房超过规定的标准，多占的土地按照非法占用土地论处。

异地新建房屋竣工后，不按规定拆除原有房屋、退还宅基地的，按照非法占用土地处理。

第三十三条 实施集体建房的农村集体经济组织和参与集体建房项目的勘察、设计、施工、监理单位依法对住房建设工程的质量和施工安全承担相应法律责任。

集体建房的工程质量和施工安全不符合有关法律、法规和规章规定的，由城市管理和综合执法部门依法予以处理。

第三十四条 非法买卖或者以其他形式非法转让宅基地的，依据《中华人民共和国土地管理法》第七十四条的规定处理。非法转让宅基地用于非农业建设的，依据《中华人民共和国土地管理法》第八十二条的有关规定处理。

第三十五条 在农村宅基地的审核、审批过程中，要强化监督检查。有下列情形之一的，属于违法违规行为：

（一）镇（街道）、村（社）工作人员在农村宅基地审核、审批过程中弄虚作假、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的；

- (二) 无权批准的单位或个人擅自批准的；
- (三) 超越批准权限批准的；
- (四) 违反法律、法规和政策规定批准的。

对违法违规的行为，应当依法问责。对直接主管人员和直接负责人的违法违规行为，视情节轻重分别给予行政处分；涉嫌犯罪的，要依法移送司法机关处理。属于非法批准的农村宅基地，除对当事人作出处理外，应该依法撤销批准文件，收回宅基地。对村民造成损失的，相关单位及责任人应当依法承担相应的赔偿责任。

第八章 附 则

第三十六条 本细则申报、审批等相关附件附后。

第三十七条 区农业农村、自然资源、住房和城乡建设等部门对本细则具体应用问题进行解释。

第三十八条 本细则未述到事项或相关条款与有关法律法规及上级规定相抵触的，按有关法律法规和上级相关规定执行。

第三十九条 本细则自 起实施，有效期 3 年。

附件 1

揭阳市榕城区农村宅基地和建房 (规划许可)申请表

户主姓名		性 别		所属村组		
身份证号码		现在住址				
联系电话		年 龄				
申请人基本情况	家庭成员情况	姓 名	性 别	与户主关系	身份证号码	
	现有住宅情况	现有住宅 (一)	宅基地面积	m ²	建筑面积	m ²
			权属证书号			
		现有住宅 (二)	宅基地面积	m ²	建筑面积	m ²
			权属证书号			
拟申请宅基地情况	类型	异址新建 ()	现住房改扩建 ()	原住房翻建 ()	补办用地手续 ()	
	地类	集体建设用地 ()	未利用地 ()	农用地 (耕地、林地、草地、其他____)		
	四至	东至			南至	
		西至			北至	
	宅基地面积 (m ²)		总建筑面积 (m ²)		建筑层数 (层)	
					建筑高度 (米)	
	土地坐落					
是否征求相邻权利人意见：1.是 () , 2.否 ()						

附件 2

农村宅基地使用承诺书

因(1.原址新建住房;2.按照规划异址新建住房;3.原址改、扩、翻建住房;4.其它_____)需要,本人_____申请在_____镇(街道)_____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;

3.新住房建设竣工验收后,按照规定6个月内自行拆除旧房,并无偿退出原有宅基地,交还给原集体经济组织使用。

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

揭阳市榕城区农村宅基地和建房 (规划许可) 审批表

申请人	户主姓名		性别		身份证号码					
	现在住址									
拟批准 宅基地 情况	四至	东至：				南至：				
		西至：				北至：				
	土地 类别	建设用地	旧宅基地	未利用地	耕地(水田)	林地	菜园地	其它		
	用地 类型	异址新建		现住房改扩建		原住房翻建		补办用地手续		
	宅基地面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)		建筑层数 (层)		建筑高度 (米)				
土地坐落										
镇(街道)农村宅基地和住房建设相关职能部门(负责农业农村管理、规划建设、土地和测绘等职能机构)意见	经办人：				负责人：				(盖章)	年 月 日
	经办人：				负责人：				(盖章)	年 月 日
	经办人：				负责人：				(盖章)	年 月 日
镇(街道)人民政府(办事处)审核批准意见					负责人：				(盖章)	年 月 日

附件 4

揭阳市榕城区农村宅基地批准书

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	

揭阳市榕城区农村宅基地批准书（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	

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	
用地性质	
用地面积	
建设规模	
附图及附件名称	
<p>遵守事项</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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。 2. 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。 3. 未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。 4. 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。 5. 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 6

揭阳市榕城区农村宅基地建房放样申请书

_____镇（街道）人民政府（办事处）：

本人系_____村村民，身份证号：_____，
申请办理位于_____的宅基地
建房于_____年___月___日已批准，揭阳市榕城区农村宅基地
批准书农宅字：_____号，乡村建设规划许
可证号：_____号。前期开工准备工作已完
成，现我申请镇（街道）人民政府（办事处）给予放样服务，拟
于_____年___月___日正式开工建设，请予以支持、批准。

申请人：

年 月 日

村委会意见：

（盖章）

年 月 日

附件 7

揭阳市榕城区农村宅基地和建房(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
批准总建筑面积	m ²	实际总建筑面积	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	村民委员会(农村集体经济组织)意见: (盖章) 经办人: 年 月 日	镇(街道)负责住房建设管理职责办事机构意见: (盖章) 经办人: 年 月 日	
	镇(街道)负责农业农村管理职责办事机构意见: (盖章) 经办人: 年 月 日	镇(街道)负责土地和测绘管理职责办事机构意见: (盖章) 经办人: 年 月 日	
镇(街道)人民政府(办事处)验收意见	负责人: (盖章) 年 月 日		
备注			

附件 8

揭阳市榕城区农村宅基地和建房审批流程图

