**揭阳市榕城区宅基地审批管理实施细则（试行）**

**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《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国建筑法》等法律法规和《揭阳市农业农村局揭阳市自然资源局揭阳市住房和城乡建设局印发揭阳市农村宅基地审批管理工作指引（试行）的通知》（揭市农规〔2020〕1号），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、扩建住宅等活动。

**第三条** 本细则所称农村宅基地，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、农户超出宅基地范围占用的空闲地等土地。

本细则所称的农村村民，是指具有本农村集体经济组织成员资格的人员。

**第四条** 建立部省指导、市县主导、乡镇（街道）主责、村级主体的宅基地管理机制。

**第五条** 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、出租。实施村镇规划进行旧村、旧城改造需要调整宅基地的，原宅基地使用人应当服从。

**第二章  基本原则**

**第六条** 符合规划原则。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。村民申请使用农村宅基地建房应当严格落实土地用途管制制度，符合国土空间规划（土地利用总体规划、城市利用总体规划）、村庄规划，村民委员会负责在上位规划指导下编制本村村民宅基地总平面图设计方案，报街道办事处审批，作为批准村民建房的依据。

严格控制新增宅基地占用农用地，不得占用永久基本农田；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。不符合规划要求的，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，应当按照村庄规划逐步进行改建、改造和搬迁，达到村庄规划的要求。

**第七条**  “一户一宅”原则。严格实行农村宅基地“一户一宅”制度。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。

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。

**第八条**简政放权原则。 各街道办事处具体实施所辖行政区域内农村宅基地审批管理和执法工作，坚持谁审批谁负责的原则。宅基地审批管理按深化“放管服”改革要求，重心下移，由街道办事处按照完善基层治理体系要求，充实力量，依托街道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和要件，明确材料审查、现场勘查等各环节的岗位职责和办理期限，一站式为群众提供便捷高效服务。

**第九条** 风貌管控原则。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。参照《揭阳市在建违法建设分类处置指导意见》等规定，确定榕城区住宅建筑层数不超过6层（含6层），建筑高度不超过27米。住房和城乡建设主管部门对农村住宅建设质量安全监管予以指导，完善相关制度和工作措施。

**第十条** 严格实行“八不准”原则：1.不准占用永久基本农田建房；2.不准强占多占耕地建房；3.不准买卖、流转耕地违法建房；4.不准在承包耕地上违法建房；5.不准巧立名目违法占用耕地建房；6.不准违反“一户一宅”规定占用耕地建房；7.不准非法出售占用耕地建的房屋；8.不准违法审批占用耕地建房。

**第三章  资格认定**

**第十一条** 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，可以申请使用宅基地：

（一）因成年、结婚等原因确需分户，原有宅基地不能安置的；

（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县级以上人民政府认定的其他情形。

**第十二条** 符合下列情形之一的，可认定为“一户一宅”：

（一）“一户”的认定。符合以下5种情形之一的可认定为“一户”：1.夫妻与未达到法定婚龄子女同住的为一户；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，也可单独立户；4.离异后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县级以上人民政府认定的其他情形。

（二）“一宅”的认定：村民自行举证并向农村集体经济组织申报，经农村集体经济组织张榜公示后无异议的，由村民委员会出具意见，并报街道办事处审核确认。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或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”。

**第十三条** 有下列情形之一的，不予批准：

（一）不符合年龄要求等分户条件的；

（二）不符合国土空间规划（土地利用总体规划、城市利用总体规划）或者村庄规划的；

（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）法律法规规定以及经县级以上人民政府认定的其他情形。

街道办事处不予批准的，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**

**第十四条** 农村村民宅基地申请审批按以下程序办理：

（一）农户申请。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，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）；

4、其它相关资料。

**（二）村级审核。**所在农村集体经济组织收到申请后5个工作日内，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（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5个工作日内在《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、连同农村集体经济组织成员（代表）会议记录等材料交村民委员会审查。

没有设立组级集体经济组织的，则由农户向村民小组提出申请，依照上述程序办理。没有分设村民小组的，则由农户直接向村民委员会提出申请，经村民代表会议通过并在本村村务公开栏和申请农户建房所在地人口集聚区域进行公示，公示期不少于5个工作日。公示无异议或异议不成立的，由村委会签署意见，报送街道办事处。

村民委员会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。村民委员会收到申请后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，连同村民委员会讨论会议记录、公示资料等一并报街道办事处。村级审查未通过的，应在10个工作日内告知申请农户并说明理由。

**（三）街道审批。**街道办事处受理窗口收到村民委员会提交申请资料后应组织农业农村、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等，并综合各有关部门意见提出审核建议；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（时间另计）；林业等有关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，项目建设涉及使用林地的，须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》（附件3）签署审批意见。

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。

符合条件、资料齐全的自收到申请资料之日起20个工作日办结，出具《揭阳市榕城区农村宅基地批准书》（附件4）和由接受委托的街道办事处核发《乡村建设规划许可证》（附件5），并报区农业农村、自然资源等部门备案。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和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）施工放样。**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》（附件6）。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）安全施工。**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。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。**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5个工作日内，应及时安排街道农业农村、自然资源、住房和城乡建设等有关部门牵头村（居）会进行实地核查规划、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建房竣工验收表》（附件7）提出验收意见。

**（七）确权发证。**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  监督和管理**

**第十五条** 区人民政府要加强对本行政区域内宅基地审批和建房规划许可有关工作的组织领导，加强指导监督，农村宅基地的管理、监督工作所需经费纳入财政预算，建立健全宅基地管理机制。

**第十六条**  街道办事处要高度重视农村宅基地审批管理工作，切实加强领导，精心组织，周密部署 ，要整合人力资源、健全机构，完善办公和执法监督条件，依法履行职责，切实承担起宅基地审批和监督管理职责。村级组织要健全宅基地申请审核有关制度，确保宅基地分配使用公开、公平、公正。

**第十七条** 街道办事处要结合深化乡镇（街道）体制改革完善基层治理体系的部署，建立农村宅基地用地建房联审联办制度，公布办理流程和申请要件，印制办事指南，方便农民群众办事。

**第十八条** 街道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。村民建房施工现场要悬挂告示牌，载明建设规划许可的主要内容和图件（即：张贴《乡村建设规划许可证》及其所有附图、附件复印件），同时设置施工铭牌(内容包括建设单位（个人）、建设规模、建设地址、设计单位（个人）、施工单位（个人）等信息,具体情况按《揭阳市限额以下小型工程施工铭牌制度实施意见》（揭市建〔2020〕61号）执行)，接受政府、村民组织和村民的监督。要定期不定期开展农村宅基地动态巡查，发现和制止违法建设行为，涉及农村村民非法占用土地建住宅行政执法权由街道办事处根据《广东省人民政府关于农村村民非法占用土地建住宅行政执法权的公告》（粤府函﹝2020﹞84号）行使。指导村级组织完善宅基地民主管理程序，探索设立村级宅基地协管员制度，负责协助村民申请建房、审查相关资料、进行现场公示、报送街道办事处审核等工作。

**第十九条** 街道办事处要建立宅基地用地建房审批管理台账，及时将资料整理归档。对本细则中的附件1-7有关申请表等资料审批流程结束后，由受理窗口负责整理装订成册（其中涉及上交区备案的可以复印件），实行专柜存放，切实管好宅基地申请建房档案资料。有条件的地方可以建立电子档案，实现宅基地信息化管理。街道办事处于每月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。

**第六章  法律责任**

**第二十条** 农村村民（居民）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，由街道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。

建房超过批准的宅基地面积部分，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。

**第二十一条** 未依法取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的，由街道办事处按照《中华人民共和国城乡规划法》的有关规定处理。

未经审核擅自开工和超出审核范围建设的违法行为，由街道办事处依据《揭阳市住房和城乡建设局关于印发〈揭阳市限额以下小型工程施工铭牌制度实施意见〉的通知》（揭市建〔2020〕61号）进行处理。

 **第二十二条** 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）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。

**第七章  附则**

**第二十三条** 本细则申报、审批等相关附件附后。

**第二十四条** 本细则自2020年11月1日起实施，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。