**揭阳市榕城区宅基地和建房审批管理**

**实施细则（试行）（征求意见稿）**

**第一章  总 则**

**第一条** **【目的和依据】** 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** **【适用范围】** 本细则适用于榕城区区域内（不包含揭阳空港经济区）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** **【有关用语的含义】**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）村民住房建设，指村民依法依规原址翻建、改建、扩建、新建等住房建设活动，含农村村民建房和集体建房等形式。

（四）农村村民建房，是指由村民以户为单位,自行申请宅基地建造住房的活动。

（五）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** **【管理机制】**建立部省指导、市区主导、街道主责、村级主体的宅基地管理机制。

**第五条 【政府职责】** 区人民政府负责本行政区域内村民建房的监督管理，履行以下职责：

（一）将村民建房纳入国土空间规划、村庄规划。在城镇开发边界内，将村民建房需求纳入详细规划，在城镇开发边界外，将村民建房需求纳入村庄规划。

（二）建立农村宅基地及村民住房建设管理的联合工作制度；

（三）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；

（四）相关法律、法规规定的其他职责。

**第六条【街道办事处职责】** 街道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）设立一个“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）负责组织编制村庄规划；

（五）对村民建房情况进行日常巡查、监督管理，通过开展动态巡查，及时发现并制止违法建设；

（六）依法办理村民建房的审批或者审核手续；

（七）接受自然资源部门委托，审核发放乡村建设规划许可证，工程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）对村民建房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【管理部门职责】**

农业农村部门负责指导宅基地分配、使用、流转、纠纷仲裁管理和指导宅基地合理布局、用地标准、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，及时将农民建房新增宅基地需求通报同级自然资源部门。

自然资源部门负责国土空间规划编制工作，依法办理农用地转用审批，做好宅基地用地规模指标保障；指导街道办事处对新增宅基地建房核发乡村建设规划许可；做好确权登记颁证工作。

住房和城乡建设部门负责对街道办事处农房住房设计、风貌管控和工程质量验收进行指导。

发展改革、公安、民政、生态环境、交通、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，协同实施本办法。

**第八条 【村级管理职责】** 村民委员会（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村规民约，引导村民遵守村规民约、依法依规用地建房，及时发现和制止违法建设行为，并向街道办事处报告。

**第九条 【 鼓励集体建房】** 针对我区人多地少的实际，街道办事处、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。位于城市规划区内的村庄，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 【宣传教育】 区**人民政府、街道办事处、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** **【宅基地所有权】**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**

**第十二条** **【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（村集体经济组织）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。

**第十三条** **【一户一宅、建新拆旧原则】** 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。如涉及到周围房屋安全或公共利益的，可以暂缓拆除。

**第十四条【**风貌管控原则**】**农村建房要将村庄规划和风貌管控纳入村规民约**。**农房建筑设计要应落实“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。

**第十五条 【**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  农村村民建房**

**第十六条** **【资格权】** 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街道办事处备案。

**[一户一宅认定]**

符合下列情形之一的，可认定为“一户一宅”：

1. “一户”的认定。符合以下5种情形之一的可认定为“一户”：
2. 夫妻与未达到法定婚龄子女同住的为一户；
3. 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；
4. 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）张榜公示后无异议的，由村委会（村集体经济组织）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”。

第十七条 **[申请主体]** 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）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区级以上人民政府认定的其他情形。

**第十八条 【不予批准建房的情形】**  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**

**第十九条** **【办理程序】**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）。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）** **[村级审核]** 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）[街道审批]** 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》（附件3）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》（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）[宅基地范围划定和施工放样]** 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）[安全施工和安全监督]** 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）[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》（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 集体建房【农民公寓】**

**第二十条【集体建房的统筹安排】**

区人民政府应当按照经批准的村镇规划，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【集体建房主体】**

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【集体建房分配资格】**

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）原住房不符合村庄规划或因国家、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【集体建房要求】**

村民集体建房应符合下列要求：

（一）须符合城乡规划法等法律法规及国家有关技术规范要求。

（二）村民集体建房**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10%进行建设和预留。

**第二十四条【集体建房申报程序】**

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、村庄规划，林地保护利用规划（涉及林地的），选址需避让自然保护区，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：经表决的申报材料报街道办事处审核。街道办事处严格审查把关材料的真实性、是否符合土地空间规划、村庄规划、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、房屋分配对象是否符合政策要求等，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，由区农业农村部门报区人民政府，由区人民政府报市人民政府审批。

（六）报建：通过市人民政府审批的，以村集体经济组织为主体申请办理用地、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证和竣工验收等手续。

 **第二十五条【集体建房的房屋确权登记】** 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）纳入房地一体确权登记颁证工作范围，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【流转范围】** 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、互换的条件】**

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、互换的程序】**

（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。

**第二十九条【自愿有偿退出】**

区、街道办事处和农村集体经济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【全程监管】**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。

**第三十一条【巡查制度】**

街道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、建设施工等违法违规行为早发现、早制止、早报告、早查处。

**第三十二条** **【非法占地建房的处罚】**

**未依法取得建设规划许可证或者未按照建设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，由街道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，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【违反质量和安全要求的处罚】**

　　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，由建设行政管理部门依法予以处罚。

**第三十四条【非法转让宅基地的处理】**

违反本细则规定，买卖或者以其他形式非法转让宅基地，非法转让宅基地用于非农业建设的，由相关部门依据《中华人民共和国土地管理法》第六十二条、六十七条、第七十四条、第八十二条等有关规定处理。

**第三十五条** **【公职人员违法违规行为的追究】**

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。

**第八章  附则**

**第三十六条 【职能划转】**因机构改革，区、街道办事处两级职能部门涉及宅基地审批管理职能划转的，由承接职能的部门承担相关业务。

 **第三十七条 【应用和解释】**

本细则申报、审批等相关附件附后。

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** **【施行日期】**本细则自发布之日起实施，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。