

惠来县农村宅基地和住房建设管理实施细则

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为规范本县农村宅基地和住房建设管理，促进节约集约用地，保障村民的居住权益，建设宜居乡村，根据《中华人民共和国民法典》《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》《中华人民共和国农村集体经济组织法》《广东省土地管理条例》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）等有关规定，结合本县实际情况，制定本实施细则。

第二条 本实施细则适用于本县行政区域范围内农村宅基地和村民住房建设活动管理。

第三条 农村宅基地和村民住房建设管理，应当合法合规，尊重民意，遵循规划先行、一户一宅、节约集约、安全环保，体现历史文化、地域特色和乡村风貌。在尊重村民意愿的基础上，因势利导，鼓励村民集体建房。

第四条 本实施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、农村村民超出宅基地范围占用的空闲地等土地。农村宅基地的所有权属于农村集体经济组织，农村村民依法享有宅基地使用权。

（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、改扩建、新建等）的活动。

（四）集体建房，是指村级组织（指村民委员会或者农村集体经济组织，下同）受村民委托，在村域或者镇域范围内，利用宅基地统一规划、统一设计、集中建造住房的活动。

第五条 建立“省级统筹、市级指导、县级主抓、镇级主责、村级主治、村民主体”的工作机制。推进实施“户申请、村审查、镇审批、县指导”的村民住宅建设审批全流程管理。

第六条 镇人民政府要加强对本行政区域内农村宅基地和村民住房建设管理的组织领导，统筹组织协调相关部门、村级组织依法履行职责。镇应履行以下职责：

- （一）健全工作机制，落实人员和工作经费；
- （二）依法办理村民住房建设用地的审批或者审核手续，核发农村宅基地批准书；
- （三）负责审批村民住房建设规划许可、工程放线验线和规划条件核实；
- （四）对村民建房安全质量进行现场指导、检查和监督；
- （五）对村民住房建设进行开工查验和竣工验收；
- （六）建立宅基地用地建房审批管理台账，有关资料归档留存，及时将审批情况报县级农业农村、自然资源、住房和城乡建设等部门备案，加快农村宅基地和住房建设管理信息化建设，实现数字化管理；
- （七）对村民住房建设违法用地和违法建设的认定和查处工作；
- （八）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建设；
- （九）指导村民委员会做好村民用地建房自治管理；
- （十）相关法律法规规章规定的其他职责。

第七条 村级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，及时发现和劝阻违法建设行为，并向镇人民政府报告。

第八条 农业农村部门负责建立健全宅基地分配、使用、流转和宅基地违法用地查处等管理制度，完善宅基地用地标准，指导宅基地合理布局、闲置宅基地和闲置农房利用；组织开展宅基地现状和需求情况统计调查，及时将村民建房新增宅基地需求通报同级自然资源部门；参与编制国土空间规划和村庄规划。

自然资源部门负责国土空间规划、土地利用计划和规划许可等工作，在国土空间规划中统筹安排宅基地用地规模和布局，依法办理农用地转用审批和规划许可等相关手续，依法办理宅基地及其地上房屋的不动产确权登记。

住房和城乡建设部门负责农村住房设计、施工和工程质量的管理，引导村民住房建设风貌的提升。

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

第九条 镇人民政府应当设立宅基地和村民住房建设管理服务窗口，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审核事项。

第十条 镇人民政府应当结合本地实际情况，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。

第十一条 镇人民政府以及县农业农村、自然资源、住房和城乡建设等有关部门和村级组织应当加强规划、土地、建设管理相关法律法规知识的宣传教育，提高村民依法用地建房的意识。

第二章 规划和用地

第十二条 县、镇人民政府根据村庄发展需求，可在国土空间规划和村庄规划中成片预留不超过5%的建设用地机动指标，用于保障村民居住、农村公共公益

设施、乡村文旅设施及农村新产业新业态建设需求。对一时难以明确具体用途的建设用地，可以暂时不确定具体位置和用地性质。各地可在村庄规划中划定不超过现状建设用地规模 20% 的有条件建设区（不得占用永久基本农田和生态保护红线），作为村庄未来发展的备用地，并与上级国土空间规划做好统筹衔接。

镇人民政府根据村庄规划建设用地需求，按程序申请用地规模；县人民政府加强新增用地指标保障。

第十三条 镇应当根据有关法律法规组织编制和完善国土空间规划、村庄规划。村庄规划应当从农村实际出发，尊重村民意愿，体现地域、乡村特色，注重保护和传承传统文化，合理调整农村住房用地布局和建设用地规模。经批准的村庄规划应当予以公示。

第十四条 村庄规划应统筹兼顾当地经济社会现状和发展需要，坚持简明扼要、规范严谨的原则，以村民住房建设管理要求和村庄整治为重点，落实县域乡村建设规划确定的主要内容。村庄规划应根据农村人口数量和增长趋势、宅基地现状和使用标准等情况，划定村庄规划区和居民点管控边界，确定用地规模和管控要求。尊重村民意愿，鼓励适度集中建设村民住宅，统筹农村公益事业、基础设施、生态和生产生活用地需求，改善村民居住环境和条件，并体现乡土特色风貌。

禁止在地质灾害危险区内规划和建设农房。

第十五条 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。面积按照如下标准执行：平原地区和城市郊区每户不得超过 80 平方米，丘陵地区每户不得超过 120 平方米，山区每户不得超过 150 平方米。

村民建房应统一规划、统一管控，原则上建筑总层数不超过 6 层，高度不超过 27 米。

现有宅基地面积在规定标准之内，且符合规划要求的村民建房，经过审批，可以在原址新建、改扩建或者重建。

第十六条 村民经批准易地建房的，应当在房屋竣工后6个月内将原宅基地退还原宅基地所属的农村集体经济组织。

第十七条 位于城镇开发边界外的村庄，镇依据村庄规划审批村民住房申请，依法核发农村宅基地批准书和乡村建设规划许可证。鼓励建设联排式住宅。

位于城镇开发边界内的村庄，原则上采取集体建房方式建设住房，充分利用现有存量建设用地，满足人多地少地区的村民居住需求，一般不再安排独户分散的宅基地，根据土地和规划情况，可以建设住宅小区，也可单栋建设。存量住房允许按照宅基地建房标准及村规民约进行原址翻建或者改建。

第十八条 村民建设住房应当符合国土空间规划、村庄规划、林地保护利用规划（涉及林地的）和水利工程、河道管理保护相关规定，尽量使用原有的宅基地和村内空闲地，不得占用生态保护红线、永久基本农田、高标准农田、自然保护地和水利工程、河道管理范围，不得在地质灾害隐患点和河道行洪区等危险区域选址建房，避开公路建筑控制区、铁路线路安全保护区、电力线路保护区、饮用水水源一级保护区、列入省级以上保护名录的野生动植物自然栖息地、重要旅游景区景点、风景名胜区、历史文物保护单位等重点区域范围建房。

第十九条 住房和城乡建设部门负责编制县级乡村农房风貌外观设计样式，供农村建房参照执行。镇应当根据本地乡村风貌导则，结合地方特色、传统文化和建筑风貌元素等，将风貌管控要求纳入村规民约，并通过专业设计引导村民建房。

农村住房结构设计要符合抗震、抗风和结构安全的要求，建筑设计要符合适用、安全、经济、协调、美观原则，外立面装饰材料和色彩选择符合村庄规划风貌要求，鼓励体现地方建筑风貌和特色，防止采取简单照搬外地建筑风格等做法。

第二十条 村民建房实行土地利用计划管理。

各镇人民政府每年要以行政村为单位，提出需要保障的村民住房建设用地计划指标需求，按规定程序申报，计划指标实行单列安排。

县自然资源部门根据省每年新增建设用地计划指标安排情况，结合各镇提出的村民住房建设用地计划指标需求等因素，合理安排村民住房建设用地计划指标，保障村民住房建设用地。当年保障不足的，下一年度优先保障。

各镇人民政府要统筹新增建设用地计划指标、建设用地增减挂钩指标、存量建设用地、批而未供土地等各类土地资源要素，合理保障村民住房建设用地。涉及林地的，需依法办理征占用林地手续。

第三章 村民建房

第二十一条 村级组织应当建立宅基地分配资格登记台账制度，按照村民申请、村级组织审核、公示公开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. 法律法规规定或者经县级以上人民政府认定的其他情形。

（二）“一宅”的认定。由村民向村级组织申报，经村级组织审核公示后无异议的，村级组织出具意见，并报镇审核确认。按照“以成员认定、以户取得”

的原则，以“一户”为单位认定规则，不以公安机关的登记户籍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”。

（四）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。

第二十二条 符合下列条件之一的村民，需要申请宅基地建房的，可以以户为单位提出申请：

（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）法律法规规定或者经县级以上人民政府认定的其他情形。

第二十三条 村民申请宅基地或者认购村民公寓式住房，有下列情形之一的，不予批准：

（一）不是本农村集体经济组织成员或者不具备认定为户的条件；

（二）分户前的农户存在一户多宅，分户时可以通过合理调剂满足建房用地需求；

（三）农户已取得宅基地且不属于申请原址重建、改扩建；

(四) 申请使用的宅基地不符合相关国土空间规划、村庄规划或者相关专项规划;

(五) 申请拆除原有住宅易址新建, 但拒绝签订退回原有宅基地协议;

(六) 申请使用的宅基地存在权属争议;

(七) 农户将原有宅基地使用权转让、赠与他人, 或者将宅基地地上房屋出卖、出租、赠与他人, 以及改为经营场所等非生活居住用途后, 再次申请宅基地;

(八) 农户原有宅基地或者宅基地地上房屋被依法征收后, 已得到住宅实物或者货币化安置;

(九) 农户已参与农村集体建房, 居住权益已得到保障;

(十) 有违法用地或者违法住房建设行为未经处理的;

(十一) 法律法规规定或者经县级以上人民政府认定的其他情形。

镇人民政府不予批准的, 须书面通知申请人, 说明不予批准的理由。

第二十四条 村民申请用地建房, 应当持下列资料向村级组织提出申请:

(一) 按照要求填写的村民用地建房申请表(附件1);

(二) 申请人的身份证及户口簿;

(三) 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。分户居住或者其它不需拆除原宅基地上建筑物的情形除外。

村民用地建房申请表格格式, 由上级主管部门规范制定格式。各镇(场)可按本地区实际情况进行优化。

第二十五条 农村集体经济组织接到村民宅基地和建房申请后, 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。

公示无异议或者异议不成立的，所在农村集体经济组织将村民申请、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。重点审查提交的材料是否真实有效、申请人是否是本村集体经济组织成员、是否符合“一户一宅”等申请条件、拟用地申请建房是否符合面积标准和层数要求等。审查通过的，由村民委员会签署意见，报镇人民政府。

申请未通过的，村级组织应当及时告知申请村民并说明理由。

第二十六条 镇人民政府受理窗口收到村委会提交申请资料后应组织本级农业农村、规划建设等有关部门进行联合审核审查。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；规划建设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（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。涉及水利、电力等部门要及时征求意见。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，属农村集体建设用地的，由镇人民政府根据各部门联审结果，在《农村宅基地和住房建设审批表》（附件3）签署审批意见。

对符合条件、资料齐全的申请，自收到申请资料之日起20个工作日内完成审批。

宅基地用地和建房批准后，由镇人民政府出具《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》，并报县农业农村、自然资源等部门备案。

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，由镇汇总后上报县自然资源部门办理农用地转用或使用未利用地审批手续，其中涉及使用林地的，应当先经县林业部门审核同意后，再上报县自然资源部门办理农用地转用审批手

续；涉及山边水边村边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，镇人民政府应当先进行风险评估，通过评估后再审批。

镇人民政府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镇政府门户网站上公示（不少于5个工作日）。材料不齐全的，书面通知村民委员会，由申请人限期补正，逾期不补正的，视为撤回申请。

第二十七条 经批准建房的村民应当在开工前向镇人民政府申请划定宅基地范围。

镇人民政府应当在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，实地确认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。

村民建房应当严格按照用地批准文件、规划许可内容和施工图纸的要求进行施工。

第二十八条 村民建房完工后，应当及时向镇申请竣工验收。镇人民政府应当在接到申请后，组织所在村及相关人员到现场进行勘查（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、高度、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等），20个工作日内出具验收结果。

经验收符合规定的，镇人民政府应当出具农村宅基地和建房竣工验收表，并将验收结果报送县农业农村、自然资源、住房和城乡建设等部门备案。通过验收的，村民可以向不动产登记部门申请办理不动产登记。

第二十九条 村民应当自取得农村宅基地批准书和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者申请延期未获批准的，农村宅基地批准书和建设规划许可证失效。

需要延长期限的，应当在期限届满 30 日前向镇人民政府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。

农村宅基地批准书和建设规划许可证失效后可以重新申请。

第三十条 村民建造两层或者两层以上住房的，应当使用具备资质的设计单位设计或经其审核的施工图纸，或者免费使用市、县住房和城乡建设部门推荐的通用图集。建设一层住房的，鼓励使用市、县住房和城乡建设部门推荐的通用图集。

施工图纸应当符合相应技术规范、设计标准以及乡村风貌导则。

县住房和城乡建设部门组织落实向村民推荐通用图集的实施工作。

县住房和城乡建设部门应当建立农村建筑工匠名单。

第三十一条 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措施。

第三十二条 村民应当与施工队伍签订建房协议，并约定质量和安全责任。

住房和城乡建设部门应当协助镇级组织做好村民建房实施质量和安全监督，鼓励村民在建房施工前自行购买自建房安全生产责任保险。村民建房的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。

第三十三条 村民建房应当符合消防防火安全相关规范要求，建筑设计和施工建造环节要满足现行消防安全标准。

县消防救援局应当协助镇人民政府和村级组织做好农村宅基地申请、审批、使用全流程的消防安全技术指导，落实“三合一”场所消防安全治理和“拆网砌墙”工作要求。

第四章 集体建房

第三十四条 县人民政府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。有条件的村级组织可以按照有关规定实施集体建房。

第三十五条 村级组织为集体建房的建设主体，并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）、原宅基地退出（收回）、基础设施配套、建成后的小区管理等。

第三十六条 符合下列情形之一的村民，可以申请参与农村集体建房：

（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）原住房不符合规划或者因国家、集体建设需要搬迁的，或者因自然灾害等原因，需要安置的；

（四）经县级人民政府批准纳入的其他情形。

第三十七条 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）以城市居住区规范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，以满足不同村民家庭的住房需求；

（三）建房规模以“户”的实际需求为基准，可按不高于实际需求上浮 20% 进行建设和预留。

第三十八条 集体建房应按下列程序申报：

（一）编制方案。编制集体建房方案（包括资金筹措、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地，并予以公示和征求意见。

（二）方案表决。建房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）会议表决通过。

（三）结果公示。表决结果及相关材料应当予以公示，公示期不少于5个工作日。

（四）镇级审核。经表决通过的申报材料报镇人民政府审核。镇人民政府严格审查把关材料的真实性、是否符合国土空间规划、村庄规划、林地保护利用规划（涉及林地的），是否经过村集体经济组织民主表决及公示程序、房屋分配对象是否适格等，审核通过后将方案报县级人民政府审批。

（五）县级审批。县级人民政府收到材料后，组织农业农村、自然资源、住房和城乡建设等有关部门进行复审，复审通过的，准予办理建设用地规划许可和用地批准手续。

（六）项目报建。方案通过县级人民政府审批的，以村级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。集体建房项目免收城市基础设施配套费。

第五章 确权发证

第三十九条 农村宅基地和住房建设竣工验收合格后，建房村民可以凭《农村宅基地和住房建设竣工验收表》（附件7）、宅基地使用权审批资料，向县不动产登记部门申请办理不动产登记，核发不动产权证。经合法批准的在集体建设用地上建设的村民公寓或者住宅小区，经首次登记后，确权登记给符合住房分配条件的村民，给予颁发不动产权证书。

第六章 农村宅基地和住房使用权流转

第四十条 进城落户的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者组织。

第四十一条 退出的宅基地，应当优先用于保障本农村集体经济组织成员的宅基地需求。在符合国土空间规划、用途管制和农村村民自愿的前提下，鼓励利用闲置的宅基地用于乡镇村公共设施、公益事业和集体经营性建设用地等用途，或者复垦为农用地。

第四十二条 转让、赠与、互换的宅基地应符合以下条件：

- （一）符合市县镇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，受让人须符合本细则第二十条宅基地申请条件；
- （五）法律法规规定或者经县级以上人民政府认定的其他情形。

第四十三条 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，公示期不少于5个工作日，公示无异议或者异议不成立的，报送村民委员会审核；

（二）审核。村民委员会审核通过的，报送镇人民政府审批；

（三）审批。镇人民政府派员调查，符合条件的，采取集中审批，审批结果予以公告；

（四）签订协议。经镇人民政府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。

第四十四条 县、镇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

第四十五条 镇人民政府要加强用地建房全过程监督管理，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。

第四十六条 镇人民政府应当依法对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、违法占地建房等违法违规行为早发现、早制止、早报告、早查处。

县人民政府及县农业农村、自然资源、住房和城乡建设等部门依据法定职责加强指导和监督检查。

第四十七条 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，由镇人民政府责令停止建设、限期改正；逾期不改正的可以拆除。

第四十八条 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《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）的规定，由镇人民政府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。

跨行政区域的案件和县政府及其行政主管部门认为影响较大的案件，由县政府农业农村主管部门依照前款的规定处理。

超过县人民政府规定的标准，多占的土地按照非法占用土地处理。异地新建房屋竣工后，不按规定退还宅基地的，按照非法占用土地处理。

第四十九条 实施村民住房建设的主体和参与村民住房建设的勘察、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。

村民住房建设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，由镇人民政府或者城市管理执法部门依法予以处罚。

第五十条 有关单位相关工作人员在宅基地和村民建房管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依纪依法追究责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十一条 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》第八十二条的规定处理。

第八章 附则

第五十二条 各镇依照本细则，结合本区域实际制定具体工作指引，村要制定相应的村规民约。农（林）场参照镇执行，涉农社区参照行政村执行。

第五十三条 本实施细则自发布之日起实施，有效期3年，如遇新的法律法规政策出台，则从其规定。

附件 1:

农村宅基地和住房建设（规划许可）申请表

户主姓名		性别		所属村（社）			
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	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		权属证书号	
			建筑面积	m ²			
		现有住宅（二）	宅基地面积	m ²		权属证书号	
			建筑面积	m ²			
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（）		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（）						

申请理由	申请人： 年 月 日
所在农村集体经济组织意见	农村集体经济组织（盖章） 负责人： 年 月 日
村民委员会意见	村民委员会（盖章） 负责人： 年 月 日

备注：申请农村集体建房的申请人填写具体的农村集体经济组织名称，将集体建房土地使用证明、建设方案等一并作为附件提交（下同）。

附件 2:

农村宅基地和住房建设使用承诺书

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_（场）村_____经济联合（合作）社使用宅基地建房，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

说明：承诺条款 3 按实际情况增删。

附件 3:

农村宅基地和住房建设（规划许可）审批表

申请人	户主姓名		性别		身份证号			
	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（场）农业 管理部门 意见	（盖章） 经办人：_____ 负责人：_____ 年 月 日							
镇（场）人民 政府审核批准 意见	（盖章） 负责人：_____ 年 月 日							

宅基地坐落平面位置图	
	比例尺 1: 调查绘图人: 年 月 日
备注	

附件 4:

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(公章)：

年 月 日

户主姓名	
批准用地面积	平方米
其中： 房基地	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			

附图:

农宅字_____号

宅 基 地 坐 落 平 面 位 置 图	
备 注	图中需载明宅基地的具体位置、长宽、四至，并标明与永久性参照物的具体距离。

填写说明:

1. 编号规则: 编号数字共 16 位, 前 6 位数字按照《中华人民共和国行政区划代码》(详见民政部网站 www.mca.gov.cn) 执行; 7—9 位数字表示街道(地区)办事处、镇、乡, 按 GB/T10114 的规定执行; 10—13 位数字代表证书发放年份; 14—16 位数字代表证书发放序号。
2. 批准书有效期: 宅基地申请批准后农户必须开工建设的时间。

附件 5:

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

遵守事项

1. 本证是经镇人民政府依法审核，在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. 镇人民政府及县职能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:

农村宅基地和住房建设放样申请书

_____镇（场）人民政府：

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，揭阳市惠来县农村宅基地和住
房建设批准书农宅字：_____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（场）
人民政府给予放样服务，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：

村民委员会（盖章）

年 月 日

附件 7:

农村宅基地和住房建设竣工验收表

申请户主		身份证号	
所建地址			
乡村建设规划许可证号			
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;		
验收单位意见	村民委员会: (盖章) 经办人: 年 月 日	镇(场)规划建设(城市管理)部门意见: (盖章) 经办人: 年 月 日	
	镇(场)农业农村管理部门意见: (盖章) 经办人: 年 月 日		
镇(场)人民政府验收意见	(盖章) 负责人: 年 月 日		
备 注			

惠来县农村宅基地审批流程

