

揭西县农村宅基地和住房建设管理暂行办法（修订）

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为规范全县农村宅基地和住房建设管理，保障农村村民合法居住权益，促进乡村振兴，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》《广东省农村集体经济组织管理规定》《揭阳市农村宅基地和住房建设管理办法》等法律、法规和政策规定，结合本县实际，制定本暂行办法。

第二条 本暂行办法适用于本县行政区域内农村村民申请宅基地，在宅基地上新建、改建、扩建住宅及其管理。

第三条 本暂行办法所称农村宅基地，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。

城镇非农业人口（含华侨），除原为农业人口合法取得的宅基地或继承房屋占用农村宅基地以外，不得使用农村集体土地建房。

第四条 村民利用宅基地建房应遵循以下原则：

（一）**规划先行原则。**农村宅基地和村民住宅建设管理（仅限于土地利用总体规划和村庄规划允许进行宅基地审批或农户

建房的村域),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,提升乡村风貌。

(二)“一户一宅”原则。农村宅基地分配使用严格贯彻“一户一宅”的法律规定,农村村民一户只能拥有一处宅基地。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。经批准易地建造住宅的,应严格按照“建新拆旧”要求,将原宅基地交还村集体。农村村民出卖、出租、赠与住宅后,再申请宅基地的不予批准。

(三)节约用地原则。适应新型城镇化、新农村建设的新要求,积极引导农村人口向城镇和中心村集中,鼓励建设农民公寓,引导农民合理节约、集约利用土地,适度集中布局。

(四)依法依规原则。严格执行国土空间规划、土地管理、工程建设、环境保护、质量安全等方面的法律法规和政策规定。要依据规划,从严控制农民住房占地面积、建筑面积、建筑层数和总建设高度等标准。

(五)“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。

(六) 风貌管控原则。农房建筑设计应当安全、适用、经济、美观，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。

第五条 农村宅基地用地建房审批管理事关农民居住权益，各乡镇（街道）、各有关部门要依法履行各自职责。

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。

乡镇人民政府（街道办）负责本辖区内农村宅基地和村民住房建设的具体管理工作，履行以下职责：

(一) 负责组织编制村庄规划；

(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和检查；

(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；

(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) 相关法律法规规定的其他职责。

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，协同实施本办法。

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，并向乡镇人民政府（街道办）报告。

第六条 县人民政府和各乡镇人民政府（街道办）根据村庄发展需求，可在国土空间规划和村庄规划中预留不超过 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，可以暂时不明确规划用地性质。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。

县人民政府应当根据村庄规划建设用地需求，加强新增用地指标保障。

第七条 农村村民建造住宅(包括新建、扩建、移建、改建)应当依法办理用地审批手续。涉及占用农用地的应当依法办理农用地转用报批手续；涉及交通、林地、水利等用地的，还应分别取得有关部门的许可或同意。

第八条 农村村民宅基地的所有权属于集体，个人只有使用权。因公共利益需要或依法实施旧村、旧城改造调整宅基地的，原宅基地使用人应当服从。

第二章 申请条件和审批程序

第九条 农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地的面积不得超过 120 平方米的标准。

第十条 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乡镇（街道）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，并报乡镇（街道）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”。

第十一条 农村村民符合下列条件之一的,可以以户为单位申请使用宅基地:

- (一) 符合“一户”的认定情形的条件的户;
- (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以及进行乡、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 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) 不符合一户一宅条件的;
- (二) 不符合国土空间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) 法律法规规定或者经县级以上人民政府认定的其他情形。

第十三条 有下列情形之一的，农村集体经济组织报经原批准用地的人民政府批准，可以收回土地使用权：

(一) 为乡镇(街道)公共设施和公益事业建设，需要使用土地的；

(二) 不按照批准的用途使用土地的；

(三) 因撤销、迁移等原因而停止使用土地。收回农民集体所有的土地的，对土地使用权人应当给予适当补偿。收回集体经营性建设用地使用权，依照双方签订的书面合同办理，法律、行政法规另有规定的除外。

第十四条 为乡镇(街道)、村公共设施和公益事业建设或者实施城市、集镇和村庄规划进行旧城、旧镇、旧村改造，经依法批准收回土地使用权的，对土地使用权人给予适当补偿；地上建筑物，可根据其实际情况予以合理补偿。

第十五条 经批准回乡落户的职工、军人和其他人员申请建造住宅的，应当持有原所在单位或者原户口所在地不动产登记机关出具的无住房证明材料，并经户口所在地村民委员会或村集体经济组织同意后，方可申请建房，其宅基地面积按照本办法第九条标准执行。

第十六条 村民申请宅基地按以下程序审批办理：

(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《揭西县农村宅基地申请表》；
2. 申请人的身份证及家庭成员户口簿原件及复印件；
3. 申请户出具的《农村宅基地使用承诺书》。

（二）村级审查。所在农村集体经济组织收到申请后，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。公示无异议或异议不成立的，所在农村集体经济组织在《揭西县农村宅基地申请表》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，报送乡镇人民政府（街道办）。

村民委员会重点审查提交的材料是否真实有效、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《揭西县农村宅基地申请表》签署意见，连同村委会讨论会议

记录、公示资料等一并报乡镇人民政府（街道办）。村级审查未通过的，应及时告知申请农户并说明理由。

（三）乡镇审批。乡镇人民政府（街道办）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，不涉及农用地转用的，由乡镇人民政府（街道办）根据各部门联审结果，在《揭西县农村宅基地审批表》签署审批意见。

2. 申请集体建房的，由乡镇人民政府（街道办）提出审核意见，由县自然资源部门按有关权限履行报批手续。

3. 申请涉及占用农用地或未利用地建房需新增建设用地的，由乡镇（街道）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；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。

4. 涉及削坡建房的，乡镇人民政府（街道办）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《揭西县农村宅基地批准书》和由接受委托的乡镇人民政府（街道办）核发《乡村建设规划许可证》，并报县农业农村、自然资源、住房和城乡建设等部门备案。乡镇人民政府（街道办）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乡镇（街道）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。

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 日前向镇街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。

（四）施工放样。宅基地申请人取得《揭西县农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》后，可向乡镇人民政府（街道办）申请免费放样服务，填写《揭西县农村宅基地建房放样申请书》。乡镇人民政府（街道办）应当自收到申请书之日起 10 个工作日内，由规划建设办组织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。

（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。同时，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。乡镇人民政府（街道办）应当协助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，也可以委托符合条件的第三方质量安全管理机构实施。

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应当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。

（六）竣工验收。村民建房完工后，应当及时向乡镇人民政府（街道办）申请竣工验收。乡镇人民政府（街道办）自收到申请之日起，应及时安排本级农业农村、规划建设等有关部门进行实地核查规划、用地和工程质量情况，符合规划许可、用地要求和质量要求的，应在 20 个工作日内依法完成验收手续，在《揭西县农村宅基地建房竣工验收表》提出验收意见。经验收合格的，乡镇人民政府（街道办）应当将验收意见书及相关材料报送县农业农村、自然资源、住房和城乡建设等部门备案。

（七）确权发证。农房竣工验收合格后，建房村民可以依法向县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。

村民拆除原有房屋、退还原有宅基地的，应向县不动产登记机构申请注销原不动产权利证书。

第三章 村民建房选址和规划

第十七条 农村村民建造住宅必须符合国土空间规划（土地利用总体规划、村庄规划），按照“先规划、后许可、再建设”的要求，依法申请办理取得《乡村建设规划许可证》。建设规划许可的内容应当包括对地块位置、用地范围、用地性质、建筑面积、建筑高度、建筑层数等要求。鼓励自然村向中心村，下山移民、脱贫小区集聚；鼓励统建、联建和建造公寓式住宅，控制独立式住宅。

严格控制用地规模，人均建设用地指标应当符合有关规定。

严格控制地质灾害易发区内和利用山体削坡建房，确实无法避让的，应治理达到安全要求后方可建造。

第十八条 农村村民建造住宅应当与旧村改造、土地整理、拆旧复垦相结合，充分利用原有的宅基地、村内空闲地和村周边的丘陵坡地，严格控制占用耕地建造住宅，不得在基本农田保护区内建造住宅。

第十九条 村民利用宅基地建房应按批准的用地面积、城乡规划、村民宅基地总平面图设计方案要求进行设计和建设。

(一) 严格控制村民建房的用地面积和选址：

1. 新规划的宅基地每户建设用地不得超过 120 平方米。
2. 尽量不占耕地或少占耕地，应充分利用原有宅基地、村内空闲地和周边的丘陵坡地。
3. 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，并且可以在原址新建、扩建或者重建的不得易地新建。
4. 禁止在已查明的地质灾害隐患点和国土空间规划设定的禁止区安排宅基地。

(二) 村镇规划对农户建房的间距、层数和高度标准有规定的区域，按照村镇规划执行；村镇规划尚未编制完成或者虽已编制完成但对农户建房的间距、层数和高度标准未作规定的区域，间距、层数由乡镇人民政府（街道办）按照实际情况确定，但建筑层数不得超过 6 层（含 6 层），建筑高度不大于 24 米。

(三) 农村村民经批准易地建房的，应当在房屋竣工后 6 个月内拆除原宅基地上的建筑物、构筑物和其他附着物；参加集体建房的，应当在新房分配后 6 个月内拆除原宅基地上的建筑物、构筑物和其他附着物。原宅基地由村民委员会或者具有宅基地所有权的农村集体经济组织依法收回。

第二十条 鼓励宅基地联合规划设计建设集体住房

(一) 县人民政府应当按照经批准的村镇规划，结合实际，有条件的村级组织可以按照有关规定组织制定集体住房实施计划。村级组织作为集体建房的建设主体，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。

（二）符合下列情形之一的村民，可以申请分配集体建房：

1. 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；

2. 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；

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

4. 经县级人民政府批准纳入的其他情形。

（三）集体建房具体应按下列程序申报：

1. 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。

2. 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大会或者成员代表会议表决通过。

3. 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。

4. 镇级审核：经表决通过的申报材料报乡镇（街道）审核。

乡镇（街道）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。

5. 县级审批：县级人民政府收到材料后应当组织农业农村、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。

6. 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。

（四）农村宅基地只能在本集体经济组织内流转，不得向本集体经济组织成员以外的个人或单位出售，配建设施应符合相关规定；建筑工程设计方案应符合城乡规划法等法律法规及国家有关技术规范。

（五）村民住宅建筑立面、色彩、建筑风格等应具有潮客地方特色元素，鼓励采用有资质的设计单位设计的通用设计图。

（六）村民宅基地位于重要地段和历史风貌街区、传统村落保护范围的，其住宅建设应符合城乡国土空间规划要求，且层数、高度、色彩必须与周边建筑相协调一致。已纳入历史建筑、历史文化街区和传统村落保护范围的村民住宅需维修加固的，应按原层数、原面积和历史建筑、历史文化街区、传统村落景观风貌要求维修加固；如维修加固难以实施的，可以按原层数、原面积和

历史文化街区景观风貌要求申请重建。

第四章 宅基地使用权流转

第二十一条 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。

第二十二条 转让、赠与、互换的宅基地应符合以下条件：

- (一) 符合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，受让人须符合本办法第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。

第二十三条 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，报送乡镇（街道）审批。

（三）审批。乡镇（街道）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。经乡镇（街道）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。

第二十四条 县、乡镇（街道）和村级组织可以采取多种形式，鼓励依法自主自愿有偿退出宅基地。

第五章 建设管理与监督检查

第二十五条 农村村民建造住宅，应严格按照批准的宅基地面积、规划层数、高度进行施工，按图施工，与生活污水、环境整治等配套设施无缝对接，实现环境卫生达标。

第二十六条 要严格用地建房全程管理。乡镇政府（街道办）加强农户建房过程中的监督管理，要监督建设单位和建房户按图施工，与生活污水、环境整治等配套设施无缝对接，实现环境卫生达标。特别是村两委要加强对农民建房的跟踪监督，要合理合法施工。应推行农村宅基地和建房规划许可申请审批管理“五公开”制度，落实村庄规划、申请条件、审批程序、审批结果、投诉举报方式公开。全面落实“三到场”要求，各乡镇（街道）应及时组织农业农村、规划建设等有关部门进行实地审查，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，验收合格后出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。

第二十七条 各乡镇（街道）应完善农村居民建房动态管理

信息系统和档案管理制度，强化农房建设档案管理，做到一房（户）一档案。有条件的乡镇（街道）可以建立“智慧农房”系统，实现建房申请、审批、登记、查处等信息上下连通、动态管理、公开查询。

第二十八条 各乡镇（街道）应指导各村（社区）将农村建房相关规定写入《村规民约》，上墙公示；党员干部要学好、宣传好农村建房政策；网络媒体应加大宣传，形成良好的工作氛围。

第六章 法律责任

第二十九条 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，由乡镇（街道）责令停止建设、限期改正；逾期不改正的可以拆除。

第三十条 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，由乡镇（街道）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级以上人民政府及其行政主管部门认为影响较大的案件，由县级以上人民政府农业农村部门依照前款的规定处理。

超过县人民政府规定的标准，多占的土地以非法占用土地论处。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。

第三十一条 阻挠、干涉、妨碍工作人员依法执行公务的，依照《中华人民共和国治安管理处罚法》的有关规定予以处罚；构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

第三十二条 有关行政机关及其工作人员，不履行或者不正确履行部门职责的，由本级人民政府、上级主管部门或者监察机关责令改正；情节严重的，对负有责任的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第三十三条 本暂行办法由县农业农村局、县自然资源局、县住房和城乡建设局负责解释。

第三十四条 本办法自 2023 年 月 日起施行，有效期三年。如有新的法律法规政策出台，适时做出相应调整。

附件 1:

揭西县农村宅基地申请表

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	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（）		其它_____		
	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
村经济合作社 或村民小组意见	负责人： 年 月 日
村委会意见	(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或村民委员会，将集体建房用地使用证明、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_____乡镇_____村_____组使用宅基地建房，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：

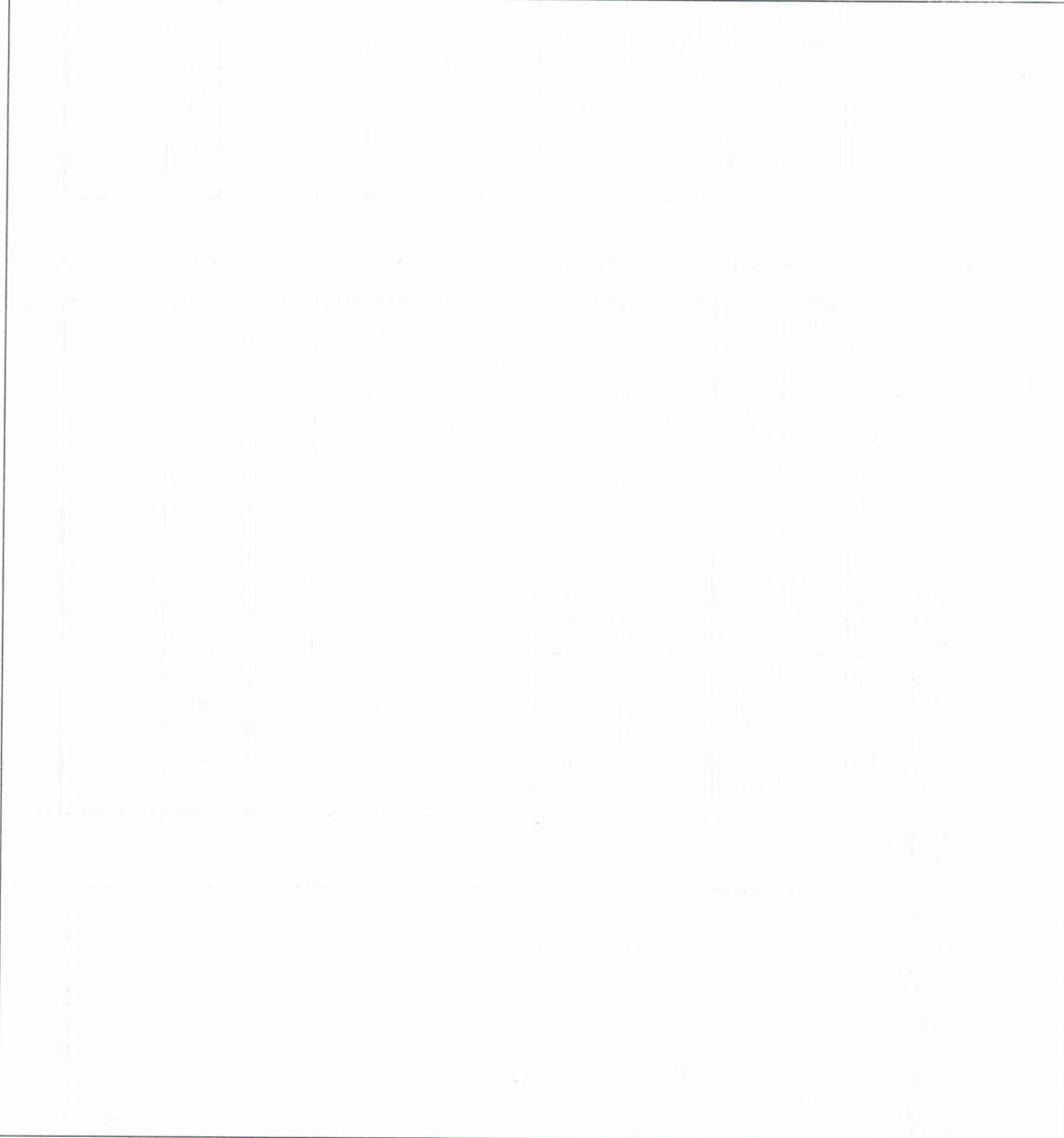
年 月 日

说明：承诺条款 3 按实际情况增删。

附件 3:

揭西县农村宅基地审批表

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								
乡镇规划建设 部门意见	(盖章) 经办人: _____ 负责人: _____ 年 月 日							
乡镇农业农村 部门意见	(盖章) 经办人: _____ 负责人: _____ 年 月 日							

乡镇政府审核 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:

揭西县农村宅基地批准书

农宅字_____号

揭西县农村宅基地批准书（存根）

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)	
东 四 至	东
	南
	西
	北
批准书有效期	自 年 月 至 年 月
备注	

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	
东 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:

附件 6:

揭西县农村宅基地建房放样申请书

_____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,揭西县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:

(盖章)

年 月 日

附件 7:

揭西县农村宅基地建房竣工验收表

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;			
竣工平面简图 (标注长宽及四至)	经办人:			
验收单位意见	乡镇农业农村部门意见: (盖章) 经办人: 年 月 日		乡镇规划建设部门意见: (盖章) 经办人: 年 月 日	
乡镇政府验收意见	(盖章) 负责人: 年 月 日			
备 注				

附件 8:

揭西县农村宅基地审批流程

