

东源县人民政府办公室文件

东府办〔2024〕12号

东源县人民政府办公室关于印发东源县 农村宅基地审批管理实施细则的通知

各乡镇人民政府，县直各有关单位：

《东源县农村宅基地审批管理实施细则》已经九届50次县政府常务会议审议通过，现印发给你们，请认真组织实施。实施中遇到的问题，请径向县农业农村局、县自然资源局反映。

东源县人民政府办公室

2024年10月16日

东源县农村宅基地审批管理实施细则

为规范农村宅基地审批管理工作，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》《河源市农村村民住房建设管理办法》《河源市农业农村局 河源市自然资源局〈关于印发河源市农村宅基地审批管理工作指引（2024版）的通知〉》等精神，现结合实际，制定本细则。

一、适用范围

本县行政区域内农村村民在农民集体土地上新建、改建、重建住房（以下统称村民建房）及其管理，适用本实施细则。

“一户”的认定：夫妻与未达到法定婚龄子女同住的为一户；达到法定婚龄的子女，可以继续与父母为一户，也可单独立户；离异后无房一方再婚且配偶无房的可为一户。“户”是以申请人及其家庭成员进行认定，“一户”的判定除依据现有法律法规外，针对历史遗留问题的多样性和复杂性，本着公平公正、既不多占也不遗漏的原则把握。家庭成员主要是指申请人的父母、配偶和子女，涉及户内调剂的可适当延伸至祖父及孙辈考虑，涉及共名宅基地的延伸至共名人员相应家庭成员。特殊情况的本着上述原则研究解决。

二、基本原则

（一）符合规划原则。严格落实土地用途管理，农村村民建住宅应当符合乡镇国土空间规划、村庄规划。合理安排宅基地用

地，严格控制新增宅基地占用农用地，不得占用永久基本农田；涉及占用农用地的，应当依法先行办理农用地转用手续。不符合规划要求的，不得批准建房。

（二）“一户一宅”原则。严格落实“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）简政放权原则。农村村民住宅用地，由乡镇人民政府审核批准。宅基地审批管理应按深化“放管服”改革要求，重心下移，由乡镇人民政府按照完善基层治理体系要求，建立一个窗口受理、多部门内部联动集中办公的宅基地建房联审联办制度，一站式为群众提供便捷高效服务。

三、宅基地申请资格条件及用地标准

（一）农村村民符合下列条件之一的，可以以户为单位申请宅基地建房：

1. 同户居住家庭，因家庭成员已达到法定结婚年龄，需要建房分户居住的；
2. 原有的宅基地占地面积未达到规定的宅基地占地面积标准，需要在原址改建、扩建或者易地新建的；
3. 因村镇规划调整，国家、集体建设需要或者移民搬迁，需要易地新建的；

4. 原有住房因自然灾害或者其他原因损毁，需要易地新建的；

5. 属危旧住房需要拆除重建的；

6. 法律、法规规定的其他情形。

（二）村民用地建房申请有下列情形之一的，不予批准：

1. 不属于本村村民的；

2. 不符合一户一宅规定或者不具备分户条件的；

3. 已有一处宅基地且面积不低于每户宅基地限额标准的；

4. 将宅基地、原有住房出卖、出租、赠与他人或者以其他形式转让的；

5. 申请易地新建住房未承诺退出原有宅基地的；

6. 已参加集体建房再申请个人建房的；

7. 削坡建房未通过风险评估的；

8. 村民建房规划未避开地质灾害风险区、地震活动断裂带、河道行洪区等危险区域；

9. 村民建房规划未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、自然保护地、河道及水库管理范围、重要旅游景区景点、风景名胜区、历史文物保护区等重点区域范围；

10. 不符合国土空间规划、村庄规划的；

11. 法律、法规规定的其他不予批准的情形。

不予批准决定应当通知申请人，说明理由，并告知其陈述、申辩权及法律救济途径。

（三）用地标准。申请宅基地面积不得超过《河源市农村村民住房建设管理办法》规定的上限标准，我县属于山区，村民建房每户不得超过150平方米，建筑总面积不得超过350平方米，建筑层数不得超过三层半。

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。

农村村民经批准易地建房的，应当严格按照“拆旧建新”的原则，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。

四、宅基地审批程序

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《东源县乡镇农村宅基地申请表》（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）。

（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、拟用地理位置和面积、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《东源县乡镇农村宅基地申请表》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集体经济组织或村民委员会审查。

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，报送乡镇人民政府。

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《东源县乡镇农村宅基地申请表》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。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。乡镇人民政府受理窗口收到村委会提交申请资料后，应组织本镇农业农村、自然资源等有关部门进行审核审查，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，由乡镇人民政府根据各部门联审结果，在《东源县乡镇农村宅基地审批表》（附件3）签署审批意见。

2. 申请集体建房的，由乡镇人民政府提出审核意见，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材料之日起 20 个工作日办结，出具《东源县乡镇农村宅基地批准书》（附件 4），由接受委托的乡镇人民政府核发《乡村建设规划许可证》（附件 5），并报县自然资源部门备案。涉及上级审核批准的在规定时限内办结。乡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。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《东源县乡镇农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》后，可向乡镇人民政府申请免费放样服务，填写《东源县乡镇农村宅基地建房放样申请书》（附件 6）。乡镇人民政府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。

（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，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,应当及时向乡镇人民政府申请竣工验收。乡镇人民政府自收到申请之日起5个工作日内,应及时安排农业农村、自然资源等有关部门进行实地核查规划和用地要求的履行情况,符合规划许可和用地要求的,依法完成验收手续,在《东源县乡镇农村宅基地建房竣工验收表》(附件7)提出验收意见。经验收合格的,乡镇人民政府应当将验收意见书及相关材料报送县自然资源部门备案。

(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。

五、工作要求

(一)落实工作责任。宅基地实行部省指导、市县主导、乡镇主责、村级主体的管理机制。乡镇人民政府要承担属地责任,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。

(二)建立审查审核机制。乡镇人民政府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“一个窗口对外受理、

多部门内部联动运行”的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。在审批过程中，乡镇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、宅基地建房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。乡镇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，其中涉及占用农用地的，应在办理农用地转用审批手续后，核发《乡村建设规划许可证》；涉及林地的需到林业主管部门办理《使用林地审核同意书》，宅基地选址，在乡、村庄规划区内使用原有宅基地进行农村村民住宅建设的，可按照有关规定办理规划许可。涉及水利、电力等部门要及时征求意见。

（三）严格用地建房全过程管理。乡镇人民政府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，做到建筑放样到场、基槽验收到场、施工过程到场、竣工验收到场“四到场”要求。村民建房施工现场应当悬挂告示牌，载明建设规划许可的主要内容和图件，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。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。

（四）建立档案管理制度。乡镇人民政府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。对本管理办法中的附

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(其中涉及上交县备案的可以复印件)，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。

本细则自2024年10月16日起施行，有效期5年。《东源县人民政府办公室关于印发东源县农村宅基地审批管理实施细则（试行）的通知》（东府办〔2021〕35号）同时废止。

- 附件：1. 东源县乡镇农村宅基地申请表
2. 农村宅基地使用承诺书
3. 东源县乡镇农村宅基地审批表
4. 东源县乡镇农村宅基地批准书
5. 乡村建设规划许可证
6. 东源县乡镇农村宅基地建房放样申请书
7. 东源县乡镇农村宅基地建房竣工验收表
8. 河源市农村宅基地审批流程图

抄送：县委各部委办，县人大办，县政协办，县纪委监委，县武装部，县法院县检察院，新丰江林管局，县各群团组织。

东源县人民政府办公室

2024年10月16日印发

附件 1

东源县乡镇农村宅基地申请表

申请人姓名				性别			所属村组			
身份证号码							现在住址			
联系电话										
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（ ）										

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

东源县乡镇农村宅基地审批表

申请人	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	耕地(水田)	林地	菜地	园地	旧宅基地	空闲地	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							
乡镇自然资 源部门意见	(盖章) 经办人：_____ 负责人：_____ 年 月 日							
乡镇林业部 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	负责人：年 月 日 (盖章)
宅基地坐落平面位置图	
	比例尺 1:调查绘图人：年 月 日
备注	

东源县乡镇农村宅基地批准书

农宅字_____号

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	

东源县乡镇农村宅基地批准书（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
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			

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。

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。

东源县乡镇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，东源县乡镇农村宅基地批准书
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

东源县乡镇农村宅基地建房竣工验收表

申请人			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		乡镇自然资源部门意见: (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					

河源市农村宅基地审批流程图

