# 河源市农村宅基地和农房建设管控实施意见

# （征求意见稿）

为规范农村宅基地和农房建设管理，保障农村村民居住权益，建设宜居宜业和美乡村，根据有关规定，结合我市实际，制定本实施意见。

## 一、总体要求

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》《农业农村部自然资源部关于规范农村宅基地审批管理的通知》（农经发〔2019〕6号）《广东省农业农村厅 广东省自然资源厅关于规范农村宅基地审批管理的通知》（粤农农规〔2020〕3号）和《河源市农村村民住房建设管理办法》（政府令第18号）等相关要求，按照“符合规划、一户一宅、建新拆旧、风貌管控、带图审批、现场办公、管好工匠、管住材料”的工作要求，通过规范审批、严格监管、从严执法，全面实现农村农房建设先批后建、一户一宅、节约土地、高效利用，坚决遏制新增农村违建，提升乡村建设风貌。

　　本市行政区域内城市、镇规划区外的村民个人建设住宅（以下简称“农房”）的宅基地审批、规划建设审批及监管适用本实施意见。本市行政区域内集中建房点个人建设住宅适用本实施意见。

　　本意见所称城市、镇规划区，是指城市、镇的建成区以及因城乡建设和发展需要，必须实行规划控制的区域。原则上城镇开发边界覆盖区域、控制性详细规划覆盖区域划入城市、镇规划区。

　　本意见所称宅基地，是指依法用于农村村民建造住宅及其附属设施的农村集体建设用地，包括住宅、附属用房和生活庭院等用地。

本意见所称村民，是指具有农村集体经济组织成员身份的人员。

## 二、基本原则

### （一）符合规划

严格落实土地用途管理，农村村民建住宅应当符合国土空间规划或“通则式”管理要求。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

1.户的认定。具备本村农村集体经济组织成员资格的村民申请宅基地建房，符合下列情形之一的，可认定为“一户”：

（1）依法取得农村土地承包经营权从事家庭承包经营的农村承包经营户或各农村集体经济组织开展农村集体产权制度改革后认定的股权户，认定为一户；

（2）夫妻与未达到法定婚龄子女同住的仅认定为一户；

（3）夫妻关系存续期间仅认定为一户；离异后无房一方或再婚且配偶无房的可进行分户；

（4）已达法定婚龄的子女可进行分户；

（5）未成年人不得单独一户，但父母、祖父母、外祖父母、兄、姐或其他监护人均非本村集体经济组织成员的除外；

（6）因智力、精神障碍或年老、疾病等因素不能辨认或不能完全辨认自己行为的已成年的本村集体经济组织成员（经司法程序宣告为无民事行为能力或限制民事行为能力的）不得单独一户，但配偶、父母、子女、其他近亲属或监护人均非本村集体经济组织成员的除外；

（7）法律法规另有规定，或经村民代表大会审议通过并报乡镇人民政府审核同意确有必要单独分户的。

不得以公安机关的分户户籍登记作为取得农村宅基地的前置条件。

2.宅的认定。“宅”是指宅基地，通常是以村民实际占有的农村集体土地性质的住宅用地进行认定，包括合法登记在册的宅基地，以及经调查属实的未经审批建设的农村住宅所占用的农村集体土地。

（1）对入住本乡镇农村新型住宅小区，单体独户和购买农民公寓楼的，非商品房性质住宅，应当认定为“一宅”；

（2）对多户联建的住宅，虽然户均宅基地面积达不到省规定面积，应当认定为“一宅”；

（3）农村祖宅、宗祠、厅堂等与他人混用（共用）、产权复杂且每户实际拥有用地面积小于（含）40m2的，可不计为“一宅”；大于40m2的，由集体经济组织集体会议讨论决定是否确定为“一宅”；

3.宅基地面积。农村村民一户只能拥有一处宅基地，面积按照省规定标准执行：平原地区和城市郊区每户不得超过80m2，丘陵地区每户不得超过120m2，山区每户不得超过150m2。住宅层数不得超过3.5层，建筑总面积不得超过350m2（阳台建筑面积按《民用建筑通用规范》（GB55031-2022）相关规定计算）。县级人民政府应结合本行政区域内土地资源状况，综合考虑区域、用地类型、户内人口等因素，在省规定的标准范围内制定本地宅基地的面积标准和建筑高度。

农村村民只能在批准的宅基地位置、面积和四至范围内，按照规划许可建造住宅及其附属设施。建房基底面积与宅基地面积比例适当，预留空间能够满足日常生活需要。房屋四至（含滴水）垂直下落投影等均应控制在经批准使用的宅基地四至外60cm范围内。

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。原宅基地由具有宅基地所有权的农村集体经济组织依法收回。

4.建房类型和控制标准。村民可以单户或者多户联合建设住宅。人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的，镇级人民政府在充分尊重农村村民意愿的基础上，可以采取相对集中统建、多户联建等措施推广农民公寓式住宅，保障农村村民户有所居。

县级人民政府应当根据《河源市农村村民住房建设管理办法》（政府令第18号）等规定，并结合本地实际对宅基地（含拆迁安置户）建房的层数、层高、总高度和建筑面积等标准分别作出规定。多户联合建设住宅的，相应标准可以适当放宽，但是占用宅基地的面积和住宅建筑面积不能超过分户住宅的合计面积标准。具体参照《河源市农村宅基地多户联建房屋审批操作指引》执行。

（三）建新拆旧

村民申请建设住宅的，应当签订《农村宅基地使用承诺书》，退出原有宅基地或者多余宅基地。村民住宅易地新建的，应当按《农村宅基地使用承诺书》在建成新住宅后六个月内自行拆除旧房及其他地上建筑物，并无偿退出原有宅基地，交还给原集体经济组织使用。

（四）风貌管控

新建农房实行风貌管控制度。新建农房规划设计要符合村庄规划和村规民约，与周围环境相协调、与现有农房风貌基本保持一致，不得奇形怪状、突出突兀，乱占公共道路等引发邻里乡间矛盾。各乡镇要以行政村为单元选择2-3种外立面样式和建筑风格相对统一的建筑设计方案，具体样式风格由各村民主决定，并将选定的建筑设计方案纳入村规民约。建房村民可以选用住建部门编制印发的农房设计通用图集或委托具有相应资质的人员（或设计单位）编制施工图设计文件，选取的农房外立面样式要与本村保持基本一致。各乡镇要将农房设计通用图集在党群服务中心或办事大厅进行公开公示，以供选择使用。

（五）带图审批

新建农房实行“带图审批、按图施工、依图验收”制度。村民提交申请材料时要附上第三方测绘公司提供的宗地图、红线图，建筑户型及外观设计图。各地也可以结合实际，在镇级部门联审联办时协助村民完善附件材料。审批通过后村民要严格按照乡村建设规划许可证（内附宗地图/红线图）、宅基地批准书（内附宗地图/红线图）、建筑户型及外观设计图等内容要求施工。验收时，镇级人民政府要依照乡村建设规划许可证、宅基地批准书、建筑户型及外观设计图等内容对村民新建住宅进行现场核实。

（六）现场办公

各乡镇要严格落实“四到场”（宅基地申请审查一到场、批准后丈量批准放样二到场、建设过程巡查三到场、建成后验收核查四到场）制度，整合农业农村、国土规划、建设管理、综合执法等相关部门人员组成专门队伍，开展到场检查、执法、验收等工作。

（七）管好工匠

市、县（区）住房和城乡建设部门应当加强对农村建筑工匠的管理，建立农村建筑工匠质量安全责任追究制度，健全农村建筑工匠责任主体信用档案，规范农村建筑工匠管理。村民建设住宅的，应当选择具有相应资质的建筑施工企业承接工程或者委托乡村建筑工匠施工，并签订施工合同，明确质量安全责任、质量保证期限和双方权利义务。

（八）管好材料

各级住房和城乡建设、市场监管、水务等部门要根据部门职责，加强对钢筋、水泥、混凝土、砂、石、装饰材料等建筑材料的监管，严禁建房户购买、使用无资质搅拌站生产的混凝土。市、县住建部门要加强指导农房建设过程的安全监管，推广建房新材料、新工艺，推广建设装配式农房、光伏一体化农房等“绿色农房”。

## 三、规划引领

（一）优化提升村庄规划。自然资源部门负责村庄规划优化提升的指导工作，村民申请建房应符合村庄规划，形成相对集中、集约高效的村庄用地建设布局。乡镇人民政府负责本行政区域内村庄规划建设管理工作，对现行村庄规划进行全面评估，对不符合村庄实际等情况加快修改完善，使村庄规划能用管用、公开透明。合理确定宅基地用地规模，为农房建设用地预留空间，满足农房建设合理用地需求。村庄规划应当严格按照程序，进行科学论证和公示，经村民会议或者村民代表会议讨论通过后，由乡镇人民政府报县（区）人民政府审批。经批准后由乡镇人民政府公布实施。

（二）强化用地管控。农房建设用地应符合村庄规划，尽量使用原有的宅基地和村内空闲地，不得占用永久基本农田、不得占用生态保护红线内的自然保护地核心保护区，不得使用Ⅰ级国家级公益林、Ⅰ级林地保护等级、国有林场的林地；严格控制占用耕地建造住宅；不得在地质灾害隐患点、削坡建房风险点、存在地质灾害风险隐患的坡地和河道及水利工程管理范围等危险区域选址建房；不得在公路建筑控制区、铁路线路安全保护区、电力线路保护区、燃气管道线路危险区、饮用水水源一级保护区、重要旅游景区景点、不可移动文物等重点区域范围建房。

（三）加强用地保障。县级自然资源部门会同农业农村部门按年度开展农房建设用地需求情况统计调查，在每年年底前真实准确提出下一年度农村村民住宅建设用地计划指标需求，并将需求情况报请同级人民政府审核同意后，逐级上报审核。符合“一户一宅”的和国土空间规划要求的农村村民住宅建设用地指标由国家计划指标保障。

（四）加强建筑设计。县级住房和城乡建设部门参考省、市农房设计图集，结合地方乡村特色细化图集，免费向镇、村级提供住宅设计图集、施工合同示范文本，供村民选择使用。乡镇人民政府根据农房设计通用图集，指导村民通过村规民约确定相近的建房风格。农户应依法做好本住户生活污水的收集、排放，防止污水乱排或直接渗透入土，保护村庄环境整洁。

## 四、资格条件

（一）严格执行宅基地分配原则。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.因镇村规划调整、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）严格控制宅基地批准红线。村民用地建房申请有下列情形之一的，不予批准：

1.不属于本集体经济组织成员的；

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.不符合用地管控规定的；

9.不符合国土空间规划、村庄规划的；

10.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。

## 五、审批流程

### （一）线下审批办理全流程

1.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）《河源市农村宅基地申请表》；

（2）申请人的身份证及户口簿；

（3）《农村宅基地使用承诺书》；

（4）宗地图、红线图，建筑户型及外观设计图；

（5）相邻权利人意见书；

（6）原宅基地使用权证明或不动产权证明（改建/扩建需提供）。

2.村级审查。所在农村集体经济组织收到成员建房申请后，在10个工作日内组织农村集体经济组织成员（代表）大会讨论并将申请理由、拟用地位置和占地面积、拟建房层高和建筑面积等情况在本集体经济组织范围内公示，公示期不少于7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《河源市农村宅基地申请表》签署意见、连同农村集体经济组织成员（代表）大会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7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《河源市农村宅基地申请表》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。

农村集体经济组织或村民委员会逾期不按本实施意见出具审查审核意见和报送申请材料的，由乡镇人民政府责令改正；故意为难刁难，或侵害村民正当权益的，移交纪检监察部门查处。

3.乡镇审批。各乡镇人民政府要建立完善“一个窗口对外受理、多部门内部联动运行”的农村村民建房联审联办制度，并成立农房建设审批管理工作小组，组长由乡镇人民政府主要领导担任，组员由镇农业农村、自然资源、住建、综合行政执法等部门人员组成，以及“五公开”（村庄规划公开、申请条件公开、审批程序公开、审批结果公开、投诉举报方式公开）制度。要设置宅基地申请受理办理窗口，明确专人专岗，完善并公布办理流程和申请要件，实现“一个窗口服务、村民只跑一处”。

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、住建等有关部门进行审核审查：

镇农业农村部门牵头统筹，负责审查申请人是否符合申请资格条件、建房用地是否符合宅基地合理布局要求和面积标准，宅基地和农房建设申请是否经过村、组集体讨论、审核公示等，综合各有关部门意见提出审批建议；

镇自然资源部门负责审核农房设计是否符合村庄规划，审查建房用地是否符合用地规划（没有制定村庄规划的，按“通则式”管理要求）、用途管制要求等（按最新的年度土地变更调查成果确定报批地类，报批地类中涉及违法用地的，必须依法处理到位后，按照违法用地前的地类报批）；

镇住建部门负责审查设计方案（设计图）、设计施工安全规范相关情况，指导乡村建设工匠选择等；

如涉及林业、交通运输、水务、生态环境、供电等部门的，由相关部门参与审查，提出同意或不同意（含理由）意见。

各部门审查后，按照下列程序分别作出处理：

（1）申请在宅基地范围内建房，不涉及农用地或未利用地转用的，由乡镇人民政府根据各部门联审结果，在《河源市农村宅基地审批表》签署审批意见。

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

（3）申请建房新增建设用地涉及占用农用地或未利用地的，应当办理农用地或未利用地转用审批手续。由乡镇人民政府编制所需审查材料，报县（区）自然资源部门审查后，呈送县（区）人民政府（管委会）审批。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。

（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资料之日起20个工作日办结，由镇农业农村部门核发《河源市农村宅基地批准书》，镇自然资源部门核发《乡村建设规划许可证》，并报县区自然资源部门备案。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。

乡镇人民政府核发“一证一书”操作具体如下：

（1）异址新建审批，核发《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》；

（2）改扩建审批，核发《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》。需改变原建筑结构或加层扩建的，还需提供 《房屋质量安全鉴定报告》明确改扩建行为是否影响建筑结构安全。不变更宅基地、不影响建筑结构安全且符合相关要求的，核发《乡村建设规划许可证》；

（3）原址翻建审批，核发《乡村建设规划许可证》；

（4）屋顶光伏棚、防雨棚等构筑物建设审批，按《中华人民共和国城乡规划法》执行。

乡镇人民政府审批通过后，必须为村民及时发放“一证一书”，不得以“无村庄规划”“无监管号”等理由拒发“一证一书”。村民未完全取得“一证一书”，不可以开工建设。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，由乡镇人民政府按照《中华人民共和国城乡规划法》的有关规定处理。

城镇开发边界覆盖区域、控制性详细规划覆盖区域内农村村民申请集体所有宅基地建房，申请程序同上，乡镇人民政府核发《农村宅基地批准书》，乡镇人民政府报请县（区）自然资源部门审批，核发《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》，乡镇人民政府不再核发《乡村建设规划许可证》。

4.施工放样。宅基地申请人取得《河源市农村宅基地批准书》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《河源市农村宅基地建房放样申请书》。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。

5.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。鼓励村民委托具有相关资质的第三方机构对建房施工进行监理。建设施工，必须按照“一证一书”批准内容、建筑户型及外观设计图等内容进行，做到按图施工。在建房施工现场悬挂告示牌，载明建设规划许可的主要内容和图件，接受社会监督。

6.建房（规划许可）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 7 个工作日内，应及时安排农业农村、自然资源、住建等有关审核部门进行实地核查规划、用地、风貌管控要求的履行情况，符合规划许可、用地、风貌管控要求的，依法完成验收手续，在《河源市农村宅基地建房（规划许可）验收表》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区自然资源部门备案。

7.确权发证。农房竣工验收合格后，建房村民可以依法向县区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，应申请注销原不动产权利证书。新建房屋竣工后，不按规定拆除原有房屋、退还原有宅基地的，按照非法占用土地处理。

### （二）线上审批办理全流程

河源市农村宅基地管理信息平台已于2023年底正式上线运行，基本实现农村宅基地全流程业务线上办理和服务。农户办理宅基地业务访问平台公众服务端：https://house-portal.hynync.cn/；农村集体经济组织、村委会、各级宅基地管理人员审批宅基地建设申请业务访问平台管理端：https://house.hynync.cn/

1.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，可访问平台公众服务端申请注册账号，账号审核通过后，农户登录平台填写相关资料和上传附件。

线上办理录入材料：

（1）录入申请人及家庭成员信息、现有宅基地及农房信息、拟申请宅基地及建房情况；

（2）上传农村宅基地使用承诺书、申请人身份证、户口本、相邻意见、原宅基地使用权证明或不动产权证明（改建/扩建需提供）、农村宅基地和建房规划许可申请表等资料。非本人申请还需要上传授权委托书、代办人身份证。选用网站公示的农房设计方案或上传由第三方设计单位提供的农房设计方案，满足风貌管控要求。

2.讨论公示。所在农村集体经济组织（或村民小组）用户负责组织成员（代表）大会讨论，然后将成员（代表）大会会议信息录入平台。

（1）填写会议及公示信息，上传公示照片、农村宅基地和建房申请公示和集体经济组织成员（代表）会议记录等附件。并录入公示地点和备注等信息，设置公示开始时间、结束时间，以及上传附件。

（2）公示时间结束后，填写公示结果，公示结果通过的案宗进入到村级审查环节。

3.村委会审查。村民委员会用户在平台通过查询申请材料，核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。申请材料核实无误后，上传村委会会议记录和农村宅基地和建房 （规划许可）申请表等附件。审核通过后，该案宗进入乡镇受理环节。

4.乡镇受理。乡镇人民政府受理窗口岗位用户根据村里提交上来的材料进行受理审批，并生成受理回执，受理通过后该案宗进入本镇农业农村、自然资源、住建等有关部门“联审联办”环节。

5.联审联办。由农业农村、自然资源、住建等有关部门联审联办岗位用户根据现场勘察的情况，分别在平台录入审批意见，上传宅基地平面位置图、农村宅基地和建房规划许可审批表、实地踏勘照片、踏勘记录等附件，自然资源部门还需要录入拟批准宅基地和建房信息和宗地坐标位点。各部门均审批通过后，该案宗进入乡镇审批环节。

6.乡镇人民政府审核批准。乡镇人民政府根据各部门联审结果进一步复核无误后，录入审批意见，审批通过后可生成《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》，案宗进入制证发证环节。

7.制证发证。乡镇人民政府在平台上完善乡村建设规划许可证和宅基地批准书内容信息，保存后在平台生成《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》。其中《乡村建设规划许可证》需预先在自然资源部门管理系统另外申请监管号。

8.开工申请。农户收到《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》后，提交宅基地和建房申请的账号可以2年内在平台上发起开工申请，上传《农村宅基地建房放样申请书》等附件。

9.开工查验。乡镇人民政府组织工作人员根据现场查验的情况，分别在平台录入关于开工查验审批意见，上传开工现场勘验照片、房屋实地丈量放样图、开工现场勘验记录等附件。各部门均审批通过后，该案宗进入乡镇审批环节。乡镇审批通过后，农户即可施工建房。

10.建设监管。农户建房过程中，乡镇人民政府组织有关部门对农户房屋建设情况进行现场检查，根据检查情况在平台上录入整改意见，上传现场勘验记录、照片等附件。

11.建房（规划许可）验收。竣工3个月内，农户向乡镇人民政府申请竣工验收。乡镇人民政府组织有关部门对农户房屋建成情况进行现场验收检查，根据验收情况在平台上录入审批意见，上传农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表、验收到场签到记录、验收现场照片等附件，由乡镇农业农村部门统一录入房屋验收基本信息。各部门均审批通过后，乡镇人民政府进行最终审批，审批通过后，该案宗验收办结。验收不合格的提出限期整改要求，整改仍不合格的，按违建处置。

12.确权发证。农房竣工验收合格后，建房村民可以依法向县区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（此项业务为线下窗口办理业务，需农户前往县区不动产登记部门办理，不能在市宅基地审批管理平台上办理）。村民拆除原有房屋、退还原有宅基地的，应申请注销原不动产权利证书。新建房屋竣工后，不按规定拆除原有房屋、退还原有宅基地的，按照非法占用土地处理。

## 六、建房管理

### （一）“四到场”监管

1.宅基地申请审查一到场。收到宅基地和农房建设（规划许可）申请后，由镇农业农村部门牵头农房建设审批管理工作小组人员、村组相关负责人到场，实地审查申请人是否符合条件、是否符合“一户一宅”要求、建房用地是否符合宅基地合理布局要求和面积标准，是否符合地类要求和村庄规划等。

2.批准后丈量放线二到场。经批准用地建房的村民，应当在开工前向所在镇农房建设审批管理工作小组申请划定宅基地用地范围，工作小组应当自受理申请之日起10个工作日内，组织相关人员会同村民委员会负责人按批准用地和规划许可到实地免费现场验线，实地丈量批放宅基地，确定坐落、四至、界址，明确建设要求。未经验线，不得开工。

3.建设过程巡查三到场。一是安全管理到场。在房屋建设过程中，乡镇人民政府要定期或不定期进行安全检查，开展安全隐患排查治理。二是违建查处到场。要对村民建房是否按照批准的坐落位置、占地面积、建筑面积、农房设计通用图集选定的方案等要求建设进行到场核查。及时及早发现并纠正违建行为。

4.建成后验收核查四到场。农村住宅建设竣工后，农户应当向所在乡镇人民政府提出验收申请。乡镇人民政府应当在收到申请之日起20个工作日内，及时安排工作人员到场核查村民是否按照批准的坐落、四至、界址、面积等使用宅基地，是否按照上报的设计方案开展建设，并及时汇总提出验收意见或整改意见。

对限额外已办理《建筑工程施工许可证》的联合建设农房，按照《建设工程质量管理条例》和《广东省建设工程质量管理条例》及《河源市农村宅基地多户联建房屋审批操作指引》规定执行。

农村住宅未经验收合格的，不得投入使用。

### （二）挂牌施工

农村村民申请宅基地建房，要优先选择符合当地统一风貌设计的建筑方案图集，做到按图施工。在建房施工现场悬挂告示牌，载明建设规划许可的主要内容和图件，接受社会监督。告示牌由各乡镇人民政府统一为村民制作或打印，免费提供给村民进行悬挂。

### （三）不动产登记

农户新建农房验收合格后，依法向不动产登记机构申请办理不动产登记。原址重建或改扩建的房屋竣工验收合格的，农户可以向不动产登记机构申请办理不动产登记，并注销原房屋的不动产权属证书。

本农村集体经济组织成员以外的人员通过继承或者其他合法方式取得农村住宅的，在住宅存续期间可以使用宅基地，并可以按规定办理不动产登记。住宅灭失后，由农村集体经济组织依法收回宅基地。

严禁城镇居民到农村购买宅基地，对城镇居民非法占用宅基地建造的住宅或购买的农户住宅依法不予办理不动产登记。

### （四）后期管理

农村住宅竣工验收后，农户应当按照农村住宅安全使用要求进行使用和维护、维修住宅，出现安全隐患的主动加固整治。

农村住宅装修、改造不得破坏建筑主体和承重结构。必要时需要委托专业单位采取加固措施并进行安全鉴定，确保使用安全。

乡镇人民政府应当加强对农村住宅的安全隐患排查，发现安全隐患的应通知村民委员会、农村集体经济组织（村民小组）及住宅所有权人、使用权人。

县、镇两级人民政府应当配套完善农村居民点内道路、路灯、供电、供水、污水处理、生活垃圾分类收集、通讯、网络等设施。

## 七、农村宅基地和住宅流转与利用

（一）流转条件

村民依法取得的农村宅基地使用权和农村住宅所有权，可通过转让、赠与、互换等方式在同一农村集体经济组织内部流转。转让、赠与、互换农村宅基地使用权和农村住宅所有权应当符合以下条件：

1.符合村庄规划；

2.农村宅基地使用权和农村住宅所有权权属清晰无争议；

3.转让方、赠与方在转让、赠与农村宅基地使用权和农村住宅所有权后，能够满足自身居住需求；

4.受让方、受赠方、互换方应当符合农村宅基地申请条件；

5.法律、法规、规章规定的其他条件。

（二）流转程序

转让、赠与、互换农村宅基地使用权和农村住宅所有权，双方当事人应当共同向所在农村集体经济组织申请审查，由所在农村集体经济组织将双方的相关信息在本农村集体经济组织所在地进行公示，公示期限不少于5个工作日。公示无异议或异议不成立的，由农村集体经济组织出具审查同意意见。

农村集体经济组织审查同意后，农村宅基地使用权和农村住宅所有权转让、赠与、互换双方当事人应签订流转协议，约定各自的权利义务，并可依法办理不动产转移登记。

## 八、风貌提升

（一）开展关键区域整治，实现城乡风貌整体提升。贯彻落实省委有关部署要求，聚焦河源风貌管控提升目标，推进铁路沿线、高速沿线、国省道沿线、乡村振兴示范带、典型镇村、省际边界镇村以及关键区域等“三类区域”风貌管控，进一步改善提升城乡人居环境。

（二）整治与修复保护兼顾，分类推进村庄风貌提升。重点提升农房风貌，清理整治破旧泥砖房、削坡建房、危房和违法建筑，推进基础环境整治、绿化美化和农房外立面改造等。保护传统村落的格局、风貌等整体空间形态与环境，全面保护和活化利用文物古迹、历史建筑、传统民居、工场作坊遗址以及古驿道等，修缮和改造要严格审批、科学实施。

（三）注重村庄农房微改造，推进新建农房风貌塑造。鼓励有条件的村庄整村推进农房外立面改造，同步推进农房风貌提升，但不得过度装饰和大拆大建。鼓励重点对进村大道、主干道、公共场所的临街建筑、楼层界线根据本地风格进行微改造，形成风格统一、错落有致、新旧协调的村庄风貌。

九、职责分工

### （一）县级人民政府

县级人民政府应当建立健全农村农房管控和农村宅基地管理联席工作会议制度，实行县级主导、乡镇主责、村级主体的管理体制，建立政府统筹、部门协同、各司其职、信息互通的协同工作机制，并将所需经费纳入财政预算。

### （二）市、县级职能部门

农业农村部门要发挥牵头抓总作用，负责协调推动有关部门制定完善政策保障体系；并负责指导农村宅基地改革和管理有关工作，指导宅基地分配、使用、流转以及闲置农房盘活利用等。

自然资源部门负责国土空间规划、年度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，保障农房建设用地计划指标需求，依法办理农用地转用和未利用地转用审批以及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登记；指导乡镇做好村庄规划编制和实施管理工作；负责划定城市、乡镇规划区范围，并根据规划编制情况进行动态更新。

住房和城乡建设部门负责制定农房设计通用图集，指导规范建筑工匠管理，加强对混凝土搅拌站监管，指导乡镇人民政府对农房建设施工和工程质量安全进行检查监督。

市场监管部门负责对农村建材市场的监督管理，加大对钢材、水泥等主要建材抽检力度。

社会工作部负责督促指导村级将农村宅基地和农房建设管控、风貌提升等纳入村规民约。

文化广电旅游体育部门负责指导A级旅游景区、不可移动文物的周边风貌和等级民宿的建设，协助乡镇规划乡村旅游景观、文化活动场所、体育场地的布局和建设，协助保护、修缮文物和文化认定等工作。负责牵头组织闲置农房盘活利用建民宿管理办法制定工作。

发改、工业和信息化、公安、城管执法、水务、林业、供电、供水、供气、通信、交通运输等部门根据各自职责开展相关工作。

### （三）乡镇人民政府

乡镇人民政府要成立“一镇一队伍”，负责农村村民建房全过程管理。对宅基地和农房建设进行审批，负责做好村庄规划编制和实施管理工作。引导农户选用农房设计通用图集建房，落实本辖区内农房建筑风貌管控工作。制作农村建房施工公示牌，实行挂牌施工，落实申请审查、丈量批放、施工过程、建后验收“四到场”监管并做好记录台账。实行村庄规划、申请条件、审批程序、审批结果、投诉举报方式“五公开”。负责加强乡村建筑工匠管理，负责农房建设质量安全的监督检查和乡村建筑工匠建房行为评价。依法督促村民对易地新建住房先建后拆的旧房屋进行拆除。负责开展日常巡查和监督执法，对施工合同、建筑材料进行检查，及时处置农村违建。建立村级宅基地协管员制度。建立健全农村宅基地纠纷调处工作机制，组织开展调处工作。建立农村宅基地和农房建设审批管理台账及档案，逐步实现数字化管理，定期将审批情况报县级人民政府有关部门备案。

### （四）村民委员会、农村集体经济组织

村民委员会、农村集体经济组织在乡镇人民政府指导下，设立“一村一员”。每个行政村要设立至少一名村级协管员，配合开展农村村民建房建设管理和风貌管控，引导和协助村民通过河源市宅基地审批管理平台线上办理宅基地建房事务，积极宣传宅基地管理和风貌管控政策，提升村民守法意识、安全意识。同时，村民委员会、农村集体经济组织要健全农村宅基地分配使用和申请审核工作机制，落实成员（代表）会议表决、公示公开、参与“四到场”等要求，确保农村宅基地分配使用公开、公平、公正，配合上级有关部门开展农村宅基地和住宅建设管理工作。

## 十、工作机制

（一）市县两级建立联合检查制度。市县两级农业农村、自然资源、住房和城乡建设、市场监管等部门成立本级联合检查组，定期对农村宅基地和农房建设管控工作进行抽查，重点检查是否存在宅基地审批不规范、建房前中后监管缺失和农村建房建筑材料不合格等违法违规建房问题，完善村民违法违规建房巡查、制止、查处、治理、监管执法链条。县级人民政府要对网格化监管工作实行督查考核并通报。

（二）镇村两级建立网格化监管制度。乡镇人民政府组建“网格化”管理员队伍，负责履行日常巡查、监管、查处职责。各镇、村要积极发挥群众监督作用，积极整合驻镇帮镇扶村工作队、第一书记、村“两委”干部、小组长、党员干部、代表委员、热心群众等人员力量，组成日常巡查队伍，分片区设立管理员进行“网格化”监管。管理员要根据《农村宅基地批准书》《乡村建设规划许可证》、农房设计方案图集等审批内容和建房现场告示牌内容，实地检查建房内容和施工安全，每周至少开展一次农房建设、农房安全、削坡建房、农房风貌巡查，一旦发现非法占用土地建住宅、非法买卖宅基地、擅自改变宅基地用途、超面积超标准占用宅基地、违反规划建房、未经安全评估削坡建房、未批先建、未按图施工等各类违法违规建房行为，要第一时间制止并上报乡镇工作队，并建立相关巡查台账和问题上报台账。

（三）镇级建立综合执法制度。乡镇人民政府要整合镇级执法力量，以综合行政执法办公室（综合行政执法队）为主体，联合自然资源等派驻机构开展综合执法，提高执法成效。

1.未依法取得《河源市农村宅基地批准书》，擅自动工建住宅的，由乡镇人民政府依据《中华人民共和国土地管理法》按照非法占用土地查处。

2.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》的规定进行建房的，由乡镇人民政府按照《中华人民共和国城乡规划法》的有关规定处理。

3.超审批宅基地面积占用土地、经审批易地建造住宅不在规定时间内“建新拆旧”多占土地的，由乡镇人民政府依据《中华人民共和国土地管理法》按照非法占用土地查处。

4.农户建房不按图施工、现场不悬挂告示牌的，由乡镇人民政府责令其限期整改，并按照村规民约进行管束。

5.发现新增违建行为时，供电、供水等单位应根据规定，积极配合执法处置工作。

6.对带图审批、依图验收、“四到场”“五公开”以及常态化巡查等机制责任不落实的，追究相关镇村干部责任。涉嫌违反公安机关管辖的违法犯罪行为的，按规定移送公安机关处理。

（四）建立宅基地负面清单制度

1.严禁借流转、赠予、租赁等名义违法违规买卖宅基地。严禁城镇居民到农村购买宅基地和住房，严禁为城镇居民在农村违法建造和购买的住房确权发证。

2.不得以所谓的“特殊资格权”、村民决议等变相给回乡退休干部等非农村集体经济组织成员分配宅基地建房。

3.严禁以合作开发、民宿经营、文旅项目等名义变相实施宅基地买卖，杜绝“小产权房”交易行为。

4.严禁各类主体打着盘活利用等名义，下乡利用农村宅基地建设别墅大院、私家庄园和私人会馆。

5.禁止在洪水淹没区、崩塌、滑坡、泥石流、地面塌陷等地质灾害容易发生的危险区域选址建房。严禁违规新增削坡建房，削坡建房存在安全隐患的，宅基地申请不予批准。

6.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。

7.不得将宅基地、原有住房出卖、出租、赠与他人或者以其他形式转让后再申请宅基地建房。

8.不得未批先建，不得“批东建西”，不得超面积占地，不得超规模建房。

9.不得以各种名义违背农民意愿强制退出宅基地和强迫农民“上楼”，不得以退出宅基地作为农民进城落户的条件。

10.不得违法收回农户合法取得的宅基地。

（五）建立督导评价机制。将新建农房风貌管控列入“百千万工程”、乡村振兴、典型镇村培育等考核范畴。市“百千万工程”指挥部乡村振兴专班将通过“四不两直”方式进行督导，查看新建农房是否审批、是否符合风貌规划，对发现未经审批、未带图审批、新建农房与图纸不相符等情况进行通报。

十一、实施时间

本《意见》自2025年x月x日起施行，有效期5年。实施期间遇上级政策调整与本《意见》不一致的，以上级规定为准。涉及相关职责业务的街道参照执行。

相关附件：

1.河源市农村宅基地申请表

2.河源市农村宅基地使用承诺书

3.相邻权利人意见书

4.河源市农村宅基地审批表

5.河源市农村宅基地批准书

6.乡村建设规划许可证

7.河源市农村村民建房不予批准通知书

8.河源市农村宅基地建房放样申请书

9.河源市农村宅基地建房验收申请书

10.河源市农村宅基地建房（规划许可）验收表

11.河源市农村宅基地审批流程图

12.河源市农村村民建房“一镇一队伍”工作人员名单

13.河源市农村村民建房“一村一员”协管员名单

14.河源市农村村民建房“网格化”管理员名单

15.河源市农村村民建房告示牌（模板）

16.河源市农村村民建房“四到场”情况记录表

17.河源市农村村民建房巡查记录表

18.河源市农村村民建房违法案件（线索）上报登记表

附件1：

# 河源市农村宅基地申请表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 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 | | m2 | | | | 权属证书号 |  | |
| 建筑面积 | | m2 | | | | | | |
| 现有住宅（二） | | | 宅基地面积 | | m2 | | | | 权属证书号 |  | |
| 建筑面积 | | m2 | | | | | | |
| 拟申请宅基地情况 | 类型 | 异址新建（） | | | | | | | | 改扩建（） | | | |
| 原址翻建（） | | | | | | | |  | | | |
| 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/m2 |  | | | 总建筑面积/m2 |  | | 建筑层数/层 | |  | 建筑高度/米 | |  |
| 土地坐落 |  | | | | | | | | | | | |
| 相邻权利人意见：1.同意（），2.不同意（），3.未征求意见（） | | | | | | | | | | | | |
| 申请理由 | | | | 申请人： 年 月 日 | | | | | | | | | |
| 组集体经济组织或村民小组意见 | | | | 负责人： 年 月 日 | | | | | | | | | |
| 村集体经济组织或村民委员会意见 | | | | （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：

# 河源市农村宅基地使用承诺书

因（1.分户新建住房；2.原址翻建住房；3.异址新建住房；4.改、扩建住房；5.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.本人为本村集体经济组织成员，且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、面积和风貌外立面要求建设和装饰；

**3.异址新建住房建设竣工验收后，按照规定6个月内自行拆除旧房及其他地上建筑物，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和法律责任。

承诺人：

年 月 日

**说明：承诺条款3按实际情况增删。**

### 附件3：

**相邻权利人意见书**

申请人       所建房屋， 层 间，长 米，宽 米，檐口高度 米。现已征求我户权利人意见，我户对该申请人建房内容无异议。（集中建房的可不需要征求相邻权利人意见）

东边户签名：       身份证号：             年 月 日

西边户签名：        身份证号：             年 月 日

南边户签名：        身份证号：             年 月 日

北边户签名：        身份证号：             年 月 日

乡（镇） 经济合作社

年   月  日

### 附件4：

# 河源市农村宅基地审批表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 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 | | | |  | | | | 改扩建 | | |  | |
| 原址翻建 | | | |  | | | |  | | |  | |
| |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | 宅基地面积/m2 |  | 总建筑面积/m2 |  | 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 | | | | | | | | | | | | | |
| 乡镇其他部门意见 | | | (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5：

河源市农村宅基地批准书 河源市农村宅基地批准书（存根）

农宅字 号 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 | |

|  |
| --- |
| 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。

附件6：

|  |
| --- |
| 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。** |

附件7：

# 河源市农村村民建房不予批准通知书

|  |  |
| --- | --- |
| 编号： | 编号： |
| 河源市农村村民建房不予批准通知书  ：  你因（1.原址翻建；2.异址新建；3.改、扩建；4.其它 ）申请在本镇村使用宅基地建房，经审核，因    （写明依据理由）不符合审批条件，经研究决定，不予批准。  根据《行政复议法》《行政诉讼法》，你享有以下权利：1.‌陈述申辩权。收到本通知后‌10日内‌，可向本机关提交书面申辩材料（地址： 镇宅基地审批办公室）。2.‌行政复议。不服本决定的，可自收到通知书之日起‌60日内‌向 县人民政府申请行政复议。3.‌行政诉讼。不服复议决定或逾期未复议的，可在‌6个月内‌向 县人民法院提起诉讼。  特此通知。  ××镇人民政府（盖章）  年 月 日  申请人： 经办人： | 河源市农村村民建房不予批准通知书（存根）  ：  你因（1.原址翻建；2.异址新建；3.改、扩建；4.其它 ）申请在本镇村使用宅基地建房，经审核，因    （写明依据理由）不符合审批条件，经研究决定，不予批准。  根据《行政复议法》《行政诉讼法》，你享有以下权利：1.‌陈述申辩权。收到本通知后‌10日内‌，可向本机关提交书面申辩材料（地址： 镇宅基地审批办公室）。2.‌行政复议。不服本决定的，可自收到通知书之日起‌60日内‌向 县人民政府申请行政复议。3.‌行政诉讼。不服复议决定或逾期未复议的，可在‌6个月内‌向 县人民法院提起诉讼。  特此通知。  ××镇人民政府（盖章）  年 月 日  申请人： 经办人： |

### 附件8：

# 河源市农村宅基地建房放样申请书

### 

镇人民政府：

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，河源市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

### 村级组织意见：

（盖章）

### 年 月 日

### 附件9：

# 河源市农村宅基地建房验收申请书

### 

镇人民政府：

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，河源市农村宅基地批准书农宅字： 号，乡村建设规划许可证号： 号。房屋建设已于 年 月 日竣工，现申请镇人民政府给予核查验收，请予以支持、批准。

### 

申请人：

### 年 月 日

### 村级组织意见：

（盖章）

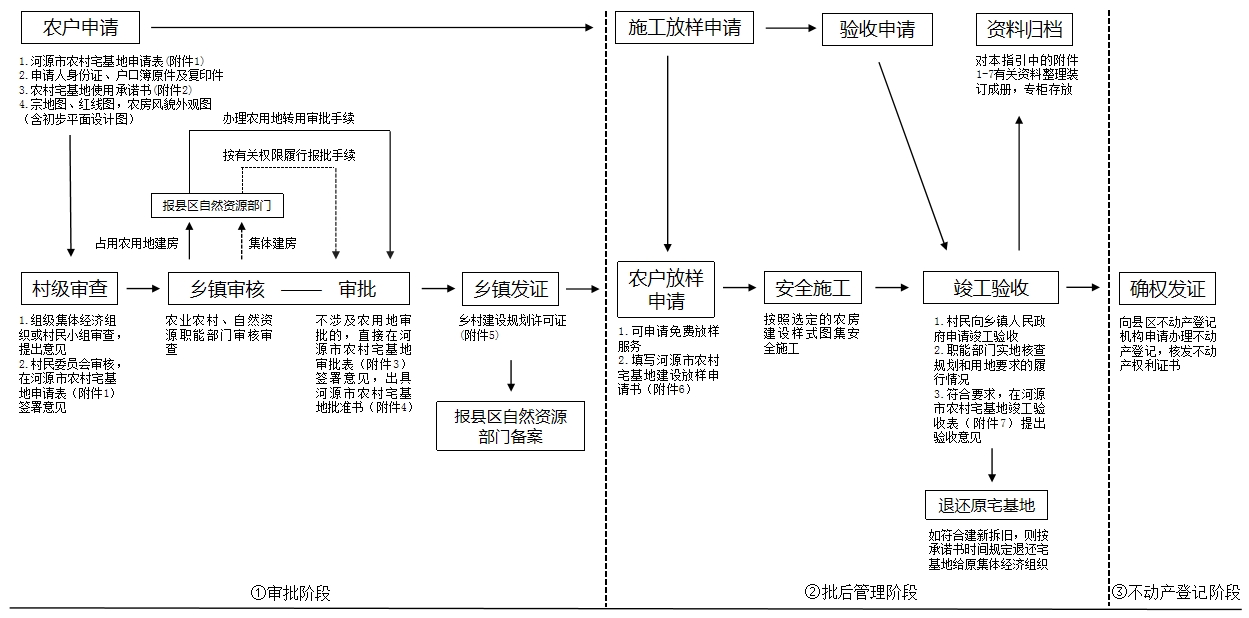
### 年 月 日

### 附件10：

# 河源市农村宅基地建房（规划许可）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 | | | m2 | | 实用宅基地面积 | | | m2 |
| 批准总建筑面积 | | | m2 | | 实际总建筑面积 | | | m2 |
| 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 | | |
| 乡镇其他部门验收意见 | 意见:  （盖章）  经办人: 年 月 日 | | | | | 意见:  （盖章）  经办人: 年 月 日 | | |
| 乡镇人民政府验收意见 | (盖章)  负责人: 年 月 日 | | | | | | | |
| 备 注 |  | | | | | | | |

### 附件11： 河源市农村宅基地审批流程图



## 附件12：

# 河源市农村村民建房“一镇一队伍”工作人员名单

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 县区 | 乡镇 | 负责人/组员 | 姓名 | 单位/部门 | 职务/职级 | 联系方式 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

## 附件13：

# 河源市农村村民建房“一村一员”协管员名单

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 县区 | 乡镇 | 行政村 | 姓名 | 联系方式 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

## 附件14：

# 河源市农村村民建房“网格化”管理员名单

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 县区 | 乡镇 | 网格名称 | 区域范围 | 网格长/监管员 | 姓名 | 单位/部门 | 职务/职级 | 联系方式 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |

## 附件15：

# 河源市农村村民建房告示牌（模板）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 户主姓名 |  | 联系电话 |  | 建房类别 | □新建 □拆旧建新 □改建扩建 |
| 占地面积 | m² | 建筑层数 |  | 建筑高度 |  |
| 总建筑面积 | m² | 拟开工时间 |  | 拟竣工时间 |  |
| 施工方/  乡村工匠 |  | 资质（资格） |  | 安全员 |  |
| 建房地点 | 镇 村 经济社（自然村） | | 四 至 | 东至： 西至：  南至： 北至： | |
| 宅基地批准书  编号 |  | | 乡村建设规划许可证编号 |  | |
| 外立面效果图 | | | 房屋设计（建筑户型）图 | | |
|  | | |  | | |
| 欢迎广大群众监督举报，村协管员： 举报电话： 镇执法办： 举报电话： | | | | | |

注：

1.城市郊区每户占地不得超过80m²，丘陵地区每户占地不得超过120m²，山区每户占地不得超过150m²；总建筑面积不得超过350m²，建筑层数不得超过三层半。

2.进场施工前应当做好施工人员的安全培训。施工现场按规定设置围挡，并做好安全标识。进入施工现场必须佩戴安全帽、安全带，并正确使用个人劳动防护用品。

3.凡2米以上高处作业必须系好安全带，配备安全设施。高处作业材料和工具等物件不得上抛下掷。

4.施工电动机械设备必须有漏电保护装置和可靠保护接零设置，施工现场须配备相应的消防器材。

5.房屋建设过程中，选择合适位置堆放建材，切勿占用公共道路和公共场所。

6.严格按照相关规定建房，如有违法建房的，镇综合执法办将依法查处。

## 附件16：

# 河源市农村村民建房“四到场”情况记录表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 户主姓名 | |  | 联系电话 |  | |
| 宅基地批准书编号 | |  | 审批面积 | 占地面积 m²  总建筑面积 m² | |
| 乡村建设规划许可证编号 | |  | 审批层数 |  | |
| 建房位置 | | 镇 村 经济社（自然村） | | | |
| 四到场情况 | 宅基地申请审查  到场 | 到场时间 |  | 到场人员签字 |  |
| 走访情况 |  |
| 选址意见 |  |
| 批准后丈量批放  到场 | 到场时间 |  | 到场人员签字 |  |
| 放样面积 | m² |
| 存在问题 |  |
| 建设过程巡查  到场 | 到场时间1: |  | 到场人员签字 |  |
| 存在问题 |  |
| 到场时间2: |  | 到场人员签字 |  |
| 存在问题 |  |
| 到场时间3: |  | 到场人员签字 |  |
| 存在问题 |  |
| 建成后验收核查  到场 | 到场时间 |  | 到场人员签字 |  |
| 是否超审批面积 | □是 □否 |
| 是否和乡村建设规划  许可证内容一致 | □是 □否 |
| 是否存在其他违建行为 | □是 □否 具体情况： |

**备注：**

1.一到场，对申请材料的齐全合规性进行审查。现场勘查主要内容：是否符合集体经济组织成员资格、是否符合“一户一宅”申请条件、是否符合宅基地合理布局要求、是否符合宅基地面积标准、是否有出卖出租转让赠与他人宅基地或农房行为、是否经过村组审核公示等。

2.二到场，按照《乡村建设规划许可证》放线。现场做好各界址点坐标位置、放线距离、固定参照物距离记录等。

3.三到场，按照《乡村建设规划许可证》和设计方案施工。现场勘查核实是否按照“二到场”放线内容施工、是否按照设计方案施工、是否符合风貌管控要求、是否存在施工安全隐患等。

4.四到场，按照《乡村建设规划许可证》和设计方案验收。现场勘查核实占地面积、建筑面积、层数、高度、长宽、四至、外立面效果图等情况，及拆旧退还原宅基地情况等。

5.每户村民申请宅基地建房，实行一张表四次到场记录归档，现场照片、记录图表等作为附件归档。

## 附件17：

# 河源市农村村民建房巡查记录表

县区： 乡镇： 村：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **巡查时间** | **巡查对象** | **施工进度** | **是否存在违法违建行为** | **是否存在安全隐患** | **整改情况** | **巡查记录人** |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

## 附件18：

# 河源市农村村民建房违法案件（线索）上报登记表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **上报单位** | **上报人** | **上报时间** | **接收单位** | **接收人** | **上报事项** |
|  |  |  |  |  | （包括时间、地点、事主、违法基本情况） |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |