神湾镇农村宅基地和建房（规划许可）

工作流程和办事指南（修订稿）

## 

一、适用范围

本工作指引适用于本镇范围内农村宅基地原址翻建、改扩建和新建（异址、原址）的申请和审批办理。

二、办理依据

《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）、《关于印发中山市农村宅基地和建房（规划许可）审批工作指引（试行）的通知》（中农农函〔2020〕117号）。

三、受理机构

（一）受理窗口：神湾镇农业农村局农村宅基地业务受理窗口，地址为：中山市神湾镇人民政府5号楼301室。

（二）发证单位：中山市神湾镇人民政府、中山市自然资源局第四分局。

四、农村宅基地申请条件

户籍在本村，符合“一户一宅”的本村集体经济组织成员，以户为单位，户内人员自行确定代表（申请人）向农村集体经济组织提交书面用地申请。

**（一）集体经济组织成员符合下列条件之一的,可以申请使用宅基地:**

1.户内无宅基地，符合“一户一宅”要求的；

2.因结婚或者30周岁以上未婚等原因确需分户,原有宅基地不能安置的;

3.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；

4.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；

**（二）集体经济组织成员申请宅基地，有下列情形之一的，不予批准：**

1.不符合年龄要求等分户条件的；

2.不符合国土空间规划或者村庄规划的；

3.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;

4.所申请的宅基地存在权属争议的；

5.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；

6.原有宅基地或者宅基地地上房屋被依法征收后，已得到住房安置的；

7.已参与农村集体建房，住房权益已得到保障的;

8.有违法用地或者有违法住房建设行为未经处理的；

9.法律法规规定认定的其他情形。

镇人民政府不予批准的，须书面通知申请人，说明不予以批准的理由，并告知其法律救济途径。

五、申请宅基地的一般程序

　　（一）符合宅基地申请条件的农户，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和建房（规划许可）书面申请。

（二）村集体经济组织收到申请后，提交村集体经济组织成员（代表）会议讨论，三分之二村民签名通过；

（三）将申请人的申请理由、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；

（四）公示无异议或异议不成立的，将农户申请、农村集体经济组织成员（代表）会议记录等材料交村（居）民委员会审查；

（五）审查通过的，报送神湾镇政府、中山市自然资源局第四分局进行联审；

（六）由神湾镇政府、中山市自然资源局第四分局根据联审结果，对农村宅基地申请进行审批，出具《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》。

六、申请宅基地所需的资料

1. 《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》、《农村宅基地使用承诺书》；
2. 申请人的身份证、户口簿、结婚证或离婚证；
3. 不动产权证书或不动产权证明；
4. 《不动产权籍调查表》（申请人委托有资质的第三方测量单位制作，镇农业农村局、村工作人员现场调查审核、确保权属清晰、无争议）；
5. 宅基地1:200实测现状地形图；
6. 宅基地建筑设计图
7. 三方协议和照片（集体收回土地重新安排的需提供）；
8. 退还宅基地声明和宅基地现场照片三张（经批准易地建造住宅的需提供）；

（9）法律法规规定需提供的其他材料。

七、农村宅基地的审批

依照《土地管理法》有关规定，农村村民住宅用地由镇人民政府审核批准。

1. 村级组织重点审查提交的材料是否真实有效、成员身份是否属实、成员是否符合“一户一宅”要求。拟用地是否征求了用地建房相邻权利人意见。
2. 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、宅基地和建房（规划许可）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批建议。
3. 属地自然资源部门负责审查用地建房是否符合国土空间规划、林地保护利用规划、防灾减灾（地质灾害）、用途管制要求。其中涉及占用农用地，应当依法办理农用地转为建设用地的审批手续，才能发放《乡村建设规划许可证》。
4. 镇政府建立一个窗口对外受理、多部门内部联动运行或整合相关资源力量集中办公的农村宅基地用地建房联审联办制度。由镇政府、自然资源局第四分局根据各部门联审结果，对农村宅基地申请进行审批，分别20个工作日出具《中山市农村宅基地批准书》、《乡村建设规划许可证》。
5. 镇住建部门负责指导本行政区域内村民住房建设的设计、施工和质量验收等工作。

八、现场审核（验线）

申请人取得《乡村建设规划许可证》(《建设工程规划许可证》)、《农村宅基地批准书》后，向自然资源部门申请验线，填写验线申请书，自然资源部门收到申请书之日起七个工作日内，组织工作人员现场验线核实，审核通过后开工建设，涉及施工报建的，按住建部门要求将报建相关程序列入审批流程。

九、验收

建设完工后，申请人向镇政府申请竣工验收，填写验收申请书，镇政府收到申请书之日起五个工作日内，组织住建、农业农村、自然资源等有关部门竣工验收，出具验收表，提出验收意见。

十、申请颁发不动产权证书。

申请人按规定向自然资源局第四分局申请颁发不动产权证书。

十一、审批时限

自受理之日起至核发《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》，不超过20个工作日。

## 十二、咨询及投诉渠道

## 1、中山市神湾镇农业农村局，电话：86609258。

2、中山市自然资源局第四分局神湾办事点镇行政服务中心窗口，电话：86609499。

附件1

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 中山市农村宅基地和建房（规划许可）申请表 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 申请户主信息 | 姓名 |  | | | | | 性别 | | |  | | | 年龄 | | | 岁 岁 | | | | 联系电话 | | | |  | |
| 身份证号 | |  | | | | | | | | | 户口所在地 | | | |  | | | | | | | | | |
| 家庭成员信息 | 姓名 | | 年龄 | | | 与户主关系 | | | | | | 身份证号 | | | | | | 户口所在地 | | | | | | | |
|  | |  | | |  | | | | | |  | | | | | |  | | | | | | | |
|  | |  | | |  | | | | | |  | | | | | |  | | | | | | | |
|  | |  | | |  | | | | | |  | | | | | |  | | | | | | | |
|  | |  | | |  | | | | | |  | | | | | |  | | | | | | | |
| 现宅基地及农房情况 | 宅基地面积 | | | m2 | | | | | 建筑面积 | | | | | m2 | | | 权属证书号 | | | | | |  | | |
| 现宅基地处置情况 | | | | | | | 1.保留（ m2）； 2.退给村集体；3.其他（ ） | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 拟申请宅基地及建房（规划许可）情况 | 宅基地面积 | | | m2 | | | | | | | | | | | 房基占地面积 | | | | | | | m2 | | | |
| 地址 |  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 四至 | 东至: 南至: | | | | | | | | | | | | | | | | | 建房类型：1.原址翻建  2.改扩建  3.（异址、原址）新建 | | | | | | |
| 西至: 北至: | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 地类 | 1.建设用地 2.未利用地  3.农用地（耕地、林地、草地、其它 ） | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住房建筑面积 | | | | m2 | | | | | | 建筑层数 | | | | 层 | | | | 建筑高度 | | | | | | 米 |
| 是否征求相邻权利人意见： 1.是 2.否 | | | | | | | | | | | | | | 测量图纸编号 | | | | | |  | | | | |
| 申请  理由 | 申请人： 年 月 日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 村民小组意见 | 负责人： 年 月 日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 村民委员会意见 | （盖章）  负责人： 年 月 日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

附件2

中山市农村宅基地使用承诺书

因（1.分户新建住房 2.按照规划迁址新建住房 3.原址改、扩、翻建住房 4.其他）需要，本人申请在 乡（镇、街道） 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，在批准后 月内建成并使用；

3.新住房建设完成后，按照规定 日内拆除旧房，并无偿退出原有宅基地。

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

附件3

土地权属来源证明（样本）

该地是本村委于2020年批准拨用予本村村民何伟能作建房之用的，用地面积为120平方米，属村内空闲地，用途为农村宅基地。\*\*\*\*\*未在本村享受过宅基地，符合一户一宅和村庄规划要求，情况属实，同意按有关规定办理土地登记手续。

特此证明！

村民委员会

2020年1月3日

附件4

三 方 协 议（样本）

\*\*\*经济合作社（下称甲方）为了合理和充分利用土地资源，更好地完善村内规划，经胡\*\*（原土地使用者）（下称乙方）及2/3以上本集体成员（村民代表）同意，甲方拟收回乙方宅基地使用权并重新以批准拨用方式安排予本村村民胡\*\*（申请宅基地使用权人）（下称丙方）使用。协议如下：

一、乙方于\*\*\*\*年取得该宗地的宅基地使用权，面积\*\*平方米，土地证号为\*\*集用（\*\*\*\*）第\*\*\*\*\*\*\*\*号，现自愿放弃宅基地使用权且今后不再享受拨用宅基地的待遇。

二、甲方同意将乙方座落\*\*\*\*（按“申请材料”中相关证明资料确定的坐落填写）的宅基地使用权收回并重新以批准拨用方式安排予丙方使用，丙方（及其配偶）未在本村享受过宅基地，符合一户一宅。

三、该地现经重新测量，实际面积为\*\*\*平方米，土地来源、界址清楚、无纠纷。

四、此协议一式四份，甲乙丙三方各执一份，\*\*\*镇政府一份。本协议自签订之日起生效。

甲方：（签名盖章）

乙方：（签字）

丙方：（签字）

日期：

附件5

宅基地分配公示（样本）

我村拟同意安排宅基地予本村村民XXX使用，现将相关内容予以公示，公示期限为 日。

|  |  |
| --- | --- |
| **权利人** | xxx |
| **地址** | 中山市神湾镇大道5号 |
| **用地面积** | 120平方米 |
| **土地用途** | 住宅 |
| **土地权属性质** | 宅基地使用权 |
| **拟建房层高、面积** |  |
| **图纸编码** |  |
| **申请理由** |  |

附件：宅基地测量图纸复印件

若权利人和其它利害关系人对公示内容有异议的，在公示期限内，向中山市神湾镇外沙村民委员会申请复查，并提交复查申请书和相关证明材料。公告期内若无异议的，宅基地使用人依法申请办理土地登记。

特此公示

（联系人： 联系电话： ）

村民委员会

                                                                                     二0 年 月 日

附件6

中山市农村宅基地和建房（规划许可）审批表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申请户主信息 | | 姓名 | | | 性别 | 身份证号 | | 家庭住址 | | | 申请理由 |
|  | | |  |  | |  | | |  |
| 拟批准宅基地及建房情况 | | 宅基地面积 | | | m2 | | 房基占地面积 | m2 | 地址 |  | |
| 四至 | | 东至: 南至: | | | | | | | 性质：1.原址翻建  2.改扩建  3.异址新建 |
| 西至: 北至: | | | | | | |
| 地类 | | 1.建设用地 2.未利用地  3.农用地（耕地、林地、草地、其它 ） | | | | | | |
| |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | 住房建筑面积 | m2 | 建筑层数 | 层 | 建筑高度 | m2 | | | | | | | | | | |
| 自然资源部门意见 | | | (盖章)  负责人: 年 月 日 | | | | | | | | |
| 其他部门  意见 | | |  | | | | | | | | |
| 农业农村部  门审查意见 | | | (盖章)  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 |  | | | | | | | | | | |
| 现场踏勘人员： 年 月 日 | | | | | | | | | | |
| 制图人： 年 月 日 | | | | | | | | | | |
| 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。 | | | | | | | | | | |

附件7

中山市农村宅基地和建房现场审核情况表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申请人户主 |  | 身份证号码 | |  | |
| 申请宅基地  地址 |  | | | | |
| 位置、界址、周边环境是否与申请信息一致 |  | | | | |
| 该地块目前基本情况（是否存在建筑物等） |  | | | | |
| 其他情况 |  | | | | |
| 审查人员签名（至少2人） |  | | 申请人签名 | |  |

附件8

|  |
| --- |
| 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** |  | | **建 设 规 模** |  | | **附图及附件名称** | |   **遵守事项**  **一、 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。**  **二、 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。**  **三、 未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。**  **四、 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。**  **五、 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10

中山市农村宅基地建房验线申请书

人民政府（区办事处）：

本人系 村村民，身份证号： ，申请办理位于 的宅基地建房已于 年 月 日批准，中山市农村宅基地批准书 号，乡村建设规划许可证（建设工程规划许可证） 号。开工准备工作已完成，现申请镇人民政府（区办事处）施工验线，请批准。

申请人：

年 月 日

村委会意见：

（盖章）

年 月 日

附件11

中山市农村宅基地竣工验收申请书

人民政府（区办事处）：

本人系 村村民，身份证号： ，位于 的宅基地建房已于 年 月 日完成建设，中山市农村宅基地批准书 号，乡村建设规划许可证（建设工程规划许可证） 号。现申请镇人民政府（区办事处）竣工验收，请批准。

申请人：

年 月 日

村委会意见：

（盖章）

年 月 日

附件12

中山市农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申请户主 |  | | | | 身份证号 | |  | |
| 乡村建设规划许可证号 | | | |  | | | | |
| 农村宅基地批准书号 | | | |  | | | | |
| 开工日期 | | |  | | 竣工日期 | | |  |
| 批准宅基地面积 | | | m2 | | 实用宅基地面积 | | | m2 |
| 批准房基占地面积 | | | m2 | | 实际房基占地面积 | | | 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 | | 农业农村部门意见:  （盖章）  经办人: 年 月 日 | | | | 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 | |  | | | | | | |