民众街道农村宅基地建房（规划许可）

审批工作指南

一、根据《中山市民众街道农村宅基地建房（规划许可）审批办法（试行）》制定本指南。

二、申请

符合宅基地申请条件的申请人，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，按要求填写《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》，签署《农村宅基地使用承诺书》。经农村集体经济组织（或村委会）同意后，申请人委托有资质的第三方测量单位制作界线确认草图，农村集体经济组织（或村委会）确认界线后，由申请人联系单位出具测量蓝图并初步填写《不动产权籍调查表》。同时由农村集体经济组织（或村委会）协助申请人报送测量蓝图资料到农业农村局，农业农村局完成审查后并反馈用地规划条件初审意见到农村集体经济组织（或村委会）。

三、农房建设要求

1、总体风貌要求

农户应根据农房管控有关规定，按照所在村（居）提供的风貌提升方案，选取合适的农房设计样式，若所在村（居）暂无风貌建设设计方案可提供，则农户可通过街道农业农村局提供的农房设计方案图集选取新建农房样式。

2、建设技术标准

农房建设必须符合下列要求：一是建筑层数不超过3.5 层；二是首层不高于4.5米，其余每层不高于3.5米，总高不超过15米；三是建筑总面积不超过350平方米。

四、村级审查

1、村级审查程序

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）会议讨论且须经三分之二以上成员同意，并将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房屋层高和面积等情况在本集体经济组织范围内公示不少于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（或村委会）收集申请人申请材料、表决会议记录等材料进行审查。

审查通过的，由农村集体经济组织（或村委会）在《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》上签署意见，并协助申请人准备《农村宅基地使用承诺书》、讨论会议记录、公示材料、用地规划条件初审意见、《不动产权籍调查表》等申请材料。村级审查未通过的，应及时书面告知申请人并说明理由。

2、村级审查要点

农村集体经济组织（或村委会）重点审查提交的材料是否真实有效、拟用地建房是否符合控制性详细规划和村庄规划、是否征求了用地建房相邻权利人意见等。审查要点具体如下：

（1）审查提交的《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》、会议记录和公示材料等是否真实有效，是否符合程序要求。

（2）审查申请人是否符合宅基地申请条件、“一户一宅”法律规定要求，拟用地面积是否符合省规定的面积标准。

（3）审查拟用地位置和面积、拟建房层高、面积和拟选取的农房样式等是否符合国土空间规划、控制性详细规划、村庄规划和农房建设管控等要求。

（4）核实拟用地建房是否征求了用地建房相邻权利人意见。

五、部门联审

（一）不动产权籍调查

1、申请

农户提供《不动产权籍调查表》、用地蓝图到业务窗口申请不动产权籍调查。业务窗口初审填写内容完整性和盖章情况。

2、现场调查（一到场）

农业农村局、自然资源部门派人现场查核宅基地位置、用地及周边建设现状等情况，填写《现场审核（一到场）情况表》，保存现场照片不少于3张。

3、资料保存

调查人员办理完盖章手续后电话通知申请人，并将《不动产权籍调查表》交回窗口登记保管，以备申请人申请办理相关业务。

（二）办理三线图

1、申请

申请人提供申请材料，到自然资源业务窗口申请办理三线图（咨询）。

2、受理

业务窗口对资料齐备，符合办理条件的申请发放回执。

3、审查

（1）审查程序

窗口受理后将业务件移交到自然资源部门进行审查。审查通过后，由自然资源部门核发三线图（咨询）。

（2）审查要点

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、用途管制等要求。审查要点具体如下：

1）核查拟用地是否符合国土空间规划（总体规划、控制性详细规划、村庄规划）要求，靠近河涌的按《中山市人民政府关于印发中山市海岸线、河岸线退让规划管理办法的通知》相关规定。

2）核查拟用地是否占用农用地。涉及占用农用地的，应在办理农用地转用审批手续后再申请办理相关手续，其中占用耕地（水田）的，还应落实耕地占补平衡。

3）核查拟用地是否占用林地。符合国土空间规划的，在办理使用林地审核审批手续后可使用保护等级Ⅱ级及以下的保护林地，不得占用保护等级Ⅱ级以上的保护林地。

（三）、办理《农村宅基地批准书》及规划许可

1、申请

完成以上审查程序后，申请人根据三线图做好建筑设计方案后，按照相关规定备齐申请材料到业务窗口申请办理《农村宅基地批准书》及规划许可。

2、受理

（1）窗口收件

业务窗口接收村级组织或申请人提交的申请材料，材料不齐全的，一次性告知村级组织或申请人补正材料，资料齐全方可受理。

受理申请后由窗口工作人员将申请人信息、拟批准情况录入、自然资源部门意见录入《中山市农村宅基地和建房（规划许可）审批表》，整理好材料并编制《申请材料目录》。

（2）窗口收件审查要点

1）审查申请材料是否按要求填写并填写完整。

2）核对申请人身份证和户口簿并复印，核实申请人户口性质是否为本村村民。

3）核对申请人婚姻状况。（已婚的需提供结婚证及配偶身份证，核对原件并复印；离婚的提供离婚证，核对原件并复印。）

4）属办理村集体收回业务的，需同时提交原土地证或不动产权证书等不动产权证明原件。

5）查验会议记录和公示材料。

3、农业农村局部门审查

（1）审查程序

窗口受理后将整理好的业务件送往街道农业农村局进行审查，审查通过后街道农业农村局在审批表中加具意见并盖公章，再送街道办事处分管领导签署审批意见并加盖街道办事处公章。

（2）部门审查要点

1)街道农业农村局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）是否经过村组审核公示等。审查要点具体如下：

A.核查申请人是否符合申请条件、拟建房用地是否符合省规定的面积标准。

B.核实“一户一宅”资格，通过档案系统或不动产登记信息系统查询申请人及其户内人员是否享受过宅基地。

C.核查村级审查程序是否符合要求。

D.核查是否有拟采用的农房设计方案或是否符合村的风貌提升方案。

E.综合其他部门意见，提出审查意见。

4、自然资源部门审查

（1）审查程序

街道办事处审批完成后，街道农业农村局将业务件返回自然资源业务窗口，由其整理规划许可所需的材料，并录入“自然资源综合业务平台”，按照规划许可业务办理，窗口初审完毕后，送往自然资源部门审批并出具《建设工程规划许可证》。

（2）审查要点

自然资源管理部门依据《中山市村庄规划业务审批指引（试行）》、《建设工程规划许可证核发审批事项办事指南》，审查建筑方案是否符合《中山市个人自建住房规划管理办法》、建筑面积是否符合相关规定等。

5、证件发放和资料存档

自然资源部门根据实际情况核发《建设工程规划许可证》，街道农业农村局根据部门联审结果，核发《农村宅基地批准书》。《建设工程规划许可证》和《农村宅基地批准书》统一交由窗口发放，由窗口工作人员短信或电话通知申请人领证，并做好签收工作。街道农业农村局做好资料存档工作。

六、办理开工建设信息录入（报备）管理手续

申请人在工程开工前应准备相关资料，填写《中山市限额以下小型工程开工建设信息录入管理申请表（范本）》，自行通过“中山市住房和城乡建设建设工程网上办事系统”（网址入口：https://chengxin.zsjs.gov.cn/）办理开工建设信息录入（报备）管理手续，符合条件且资料齐全的，签发《中山市限额以下小型工程开工建设信息录入管理证明书》，建设单位自行打印证明书。

七、验线（二到场）

申请人开工准备工作完成后，备齐申请材料向业务窗口申请办理施工验线。业务窗口受理后，由自然资源部门委托的测量机构负责规划验线核实，并由自然资源部门出具验线批复。

七、综合验收流程（三到场）

申请人填写验收申请书并递交至业务窗口。街道农业农村局填写《中山市农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》，完成农业农村局和自然资源部门审批工作后，再呈送街道办事处审批。审批通过后，交由窗口发放验收意见表，并通知申请人按照相关规定备齐材料申请办理规划验收、工程竣工备案以及申请颁发不动产权证书等手续。

附件：1、中山市农村宅基地和建房（规划许可）申请表

2、中山市农村宅基地使用承诺书

3、土地权属来源证明（样本）

4、三 方 协 议（样本）

5、宅基地分配公示（样本）

6、中山市农村宅基地和建房（规划许可）审批表

7、中山市农村宅基地和建房现场审核（一到场）情

况表

8、乡村规划许可证

9、宅基地批准书

10、中山市农村宅基地建房验线申请书

11、中山市农村宅基地竣工验收申请书

12、中山市农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

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 |
| 村集体经济组织或村民委员会意见 |   （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 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XXX年批准拨用予本村村民XXX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。 及其 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、甲方同意将乙方坐落\*\*\*\*（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，\*\*\*街道办事处一份。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** | 中山市民众街道办事处XXX路XXX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，向中山市民众街道XX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  |
| 街道办事处审核批准意见 |  (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（一到场）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。** |

2附件9

农村宅基地批准书 **农村宅基地批准书**（存根）

农宅字 号 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** |  |
| **土地权利类型** |  |
| **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（图纸编号等）** |

|  |  |
| --- | --- |
| **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** |

|  |  |
| --- | --- |
| 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（苏木），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:指按照本省（区、市）宅基地管理有关规定，宅基地申请批准后农户必须开工建设的时间。
 |

附图: 农宅字 号

附件10

中山市农村宅基地建房验线申请书

中山市人民政府民众街道办事处：

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，现申请街道办事处施工验线，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

中山市人民政府民众街道办事处：

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。现申请街道办事处竣工验收，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 |
| 街道办事处验收意见 |   (盖章) 负责人: 年 月 日 |
| 备 注 |  |