

中山市东风镇人民政府

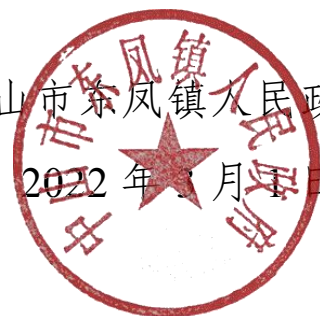
关于印发《东风镇农村宅基地和建房审批 工作指引》的通知

各村（社区），各单位、部门：

为切实加快推进我镇宅基地及建房审批工作，根据《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）及中山市农业农村局、中山市自然资源局《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）的要求，结合我镇实际，制定《东风镇农村宅基地和建房审批工作指引》，现印发给你们，请遵照执行。

中山市东风镇人民政府

2022年1月1日



东风镇农村宅基地和建房审批工作指引

为切实加快推进我镇宅基地及建房审批工作，根据《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）及中山市农业农村局、中山市自然资源局《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）的要求，结合我镇实际，制定本指引。

一、适用范围

本指引适用于本镇范围内村收回重新划拨宅基地建房、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，其他情况参照执行。本指引下发后，如上级有政策调整按上级文件执行。

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）、中山市农业农村局、中山市自然资源局《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、受理窗口

中山市东凤镇行政服务中心一楼办证大厅。

四、申请条件

（一）农村村民申请宅基地建房必须符合以下条件之一：

- 1.户内无宅基地，符合“一户一宅”要求的；
- 2.因结婚等原因确需分户，原有宅基地不能安置的；
- 3.符合政策迁入的外来人口落户成为本集体经济组织成员，且没有宅基地，并经过本集体经济组织民主程序同意的；
- 4.因发生或防御自然灾害，现住房影响镇区、村建设规划，需要搬迁安置的；
- 5.法律法规规定及经市人民政府认定的其他情形。

（二）“一户一宅”的认定：

- 1.夫妻与未达到法定婚龄子女同住的为一户；
- 2.有兄弟姐妹的，其中一人应与其父母为一户，其余兄弟姐妹达到法定婚龄或结婚后可申请分户；
- 3.离异后无房一方再婚且配偶无房的可为一户，离异二年后，无房一方确有实际住房需求的，经过本集体经济组织民主程序同意的可为一户；
- 4.“一宅”是指一户农村村民只能拥有一处宅基地。户内成员通过继承、遗赠取得的非本村集体土地住房，以及拥有的国有土地上的住房，不计入“一宅”。

在审核农村村民申请资格时，结合村民自治章程和股份社章程规定，进行上述标准认定，不强制以户籍登记规定的“一

户”的标准来确定农村村民建房的分户标准。

(三)农村宅基地建房申请有下列情形之一的,不予批准:

- 1.不符合国土空间规划、林地保护利用规划、用途管制要求的;
- 2.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;
- 3.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;
- 4.原有住房被依法征收已得到住房安置的;
- 5.所申请的宅基地存在权属争议的。

五、办理程序及审查要点

(一)农户申请

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,按要求填写《农村宅基地和建房(规划许可)申请表》(附件 2.1),签署《农村宅基地使用承诺书》(附件 2.2)。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)确认界线后制成含退让的三线草图,经四邻签字确认后并加盖公章,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》(见附件 3.1)。

(二)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（或三分之二以上的农村集体经济组织成员（代表）同意授权社委委员（或村两委）代为表决，社委委员（或村两委）全部同意），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）收集农户申请材料、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，并协助农户准备《农村宅基地使用承诺书》、讨论会议记录、公示材料、三线草图、《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、拟建房层高和面积等是否符合国土空间规划、控制性详细规划、村庄规划等要求。

(4) 核实三线草图是否经相邻用地权利人签名确认。

(三) 不动产权籍调查

1. 申请

农户提供《不动产权籍调查表》、农村集体经济组织（或村委会）确认的三线草图及用地蓝图到中山市东凤镇行政服务中心一楼自然资源局第二分局东凤办事点窗口申请不动产权籍调查。窗口受理后录入《东凤镇不动产权籍调查明细表》（附件 3.8）后将申请材料移交受理主体工作人员开展调查，调查人员按照不动产调查进度填写《东凤镇不动产权籍调查明细表》。

2. 不动产权籍调查指界程序（一到场）

(1) 通知指界

受理主体（自然资源部门）根据调查计划，将指界通知书（附件 3.4）送达调查宗地和相邻宗地的权利人并留存回执。

土地权利人下落不明的，可采取公告方式，告知其在指定的时间到指定地点出席指界。

送达应参照民事诉讼法规定的程序，先采取直接送达方式，无法直接送达的，可以留置送达、邮寄送达。采取以上方式都无法送达的，可以公告送达。（即在报纸上或自然资源局网站上刊登公告（附件 3.5），土地权利人属国内人士，自公告

之日起，经过六十日，即视为送达；属涉外人士，出公告之日起，经过六个月，即视为送达。需要在自然资源局网站上公告的，按自然资源局网站发布信息的规定执行。)

(2) 现场指界

A. 指界人：

权利人是单位的，指界人可以是法定代表人（或负责人），也可以是代理人。

权利人是个人的，指界人可以是权利人本人，也可以是代理人。

法定代表人（或负责人）出席指界的，应出具法定代表人（或负责人）身份证明书（附件 3.3）和本人身份证明；权利人本人出席指界的，应出具本人身份证明；代理人出席指界的，应出具代理人身份证明及指界委托书（附件 3.2）。

共有或共用宗地，由共有人或共用人共同指界或共同委托代理人出席指界，并出具代理人身份证明和指界委托书。

农民集体所有土地的指界人由该农民集体依法推举产生，公告推举结果，并出具证明。

B. 指界时，受理主体调查员及镇城建农业部门工作人员应查验指界人身份证明。

C. 受理主体调查员、镇城建农业部门工作人员、本宗地指界人、相邻宗地指界人及测绘单位测量员应同时到达现场，并在不动产权籍调查表上签字盖章确认。（审查过程中，镇城建农业局、自然资源部门等有关部门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 3 张。）

D.对指界人指定的界址点，应现场设置界标，并标注在调查图件上。

E.本宗地与邻宗地界址间距小于 0.5 米，必须由双方指界人认定。但与未确定土地使用权的相邻宗地，可根据土地权属来源资料单方指界。

F.违约缺席指界：

如一方缺席，其宗地界线根据土地权属来源资料及另一方所指界线确定。

如双方缺席，其宗地界线由调查人员根据土地权属来源资料、实际使用现状及地方习惯确定。

将现场调查结果及用地界线公示（附件 3.6）张贴在违约缺席者房屋。违约缺席者对调查结果如有异议，须在收到调查结果之日起 30 日内，重新提出划界申请，并负责重新划界的全部费用。如逾期不申请，经公告 30 日后，则上述因缺席确定的界线自动生效。

G.指界结果处理

现场指界无争议的，填写不动产权籍调查表，指界人在权籍调查表及三线草图上签字、盖章或按指模。界址线有争议的土地，填写土地权属争议原由书（附件 3.7）并签字盖章。

指界人在指界后，不在权籍调查表上签字盖章的，参照违

约缺席指界规定执行。不在三线草图上签名，但已符合相关规定的，村进行三线草图公示。

（3）按照指界结果填写不动产权籍调查表，用地界线根据指界结果最终确定。

不动产权籍调查表填写完成后，交回受理主体的调查人员进行相关盖章流程，完成后电话通知申请人，并将不动产权籍调查表交回窗口登记保管，以备农户申请办理相关业务，窗口按照后续不动产权籍调查表的使用情况填写《东风镇不动产权籍调查明细表》。

（四）办理三线图

1.申请

申请人提供申请材料，到自然资源部门申请办理三线图（咨询）。

2.受理

业务窗口对资料齐备，符合办理条件的申请按照原来办理三线业务方式受理，录入自然资源综合业务平台，并发放回执。

3.审查

（1）审查程序

窗口受理后将业务件移交到自然资源局第二分局东风办事点相关经办人审核（系统一并转），经办人审查完毕后寄往自然资源局第二分局进行复审及终审。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。

（五）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，农户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自然资源局第二分局东风办事点窗口申请办理《农村宅基地批准书》及规划许可。

2.受理

（1）窗口收件

受理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（详见编号*****三线图）录入《中山市农村宅基地和建房（规划许可）审批表》（附件 2.6），整理好材料并编制《申请材料目录》。（为节省审批时间，自然资源部门审查工作已前置到办理三线图中，因此不再在审批表中加意见，涉及交通、林业、水利、电力等部门的同步征求意见。）

（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.城建农业部门审查

（1）审查程序

窗口受理后将整理好的业务件送往镇城建农业局进行审查，审查通过后镇城建农业局在审批表中加具意见并盖公章，再送镇政府分管领导签署审批意见并加盖政府公章。

（2）部门审查要点

镇城建农业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.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

镇政府审批完成后，镇城建农业局将业务件返回自然资源局第二分局东风办事点窗口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，办事点初审完毕后，寄往自然资源局第二分局审批，审批完成后将业务件寄回，办事点再出具《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》，

镇城建农业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通知申请人领证，并做好签收工作。镇城建农业局做好资料存档工作。

（六）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受理窗口（暂时由自然资源局第二分局东风办事点受理）申请办理施工验线。业务窗口受理后，暂由自然资源局第二分局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）办理开工建设信息录入（报备）管理手续

建设单位或个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)》（详见附件2），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，并提交相应纸质资料到中山市东风镇城管住建和农业农村局办事窗口。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。

开工建设信息录入（报备）程序资料清单

1、不动产登记证或《农村宅基地批准书》（复印件 1 份）；
2、建设工程规划许可证及附件（复印件 1 份）（装饰装修工程提供房产证）；施工图设计文件（其中规划盖章的报建图纸核对后退回）（正本 1 份）；
3、施工、设计单位合同（正本 1 份）；
4、建设、设计、施工单位项目负责人签署的工程质量终身承诺书及法定代表授权书（正本 1 份）；
5、建设、施工单位的法定代表人和项目负责人签署的安全生产承诺书（正本 1 份）；
6、《中山市易地修建防空地下室核准单》（复印件 1 份）；
7、《建设工程消防设计审查意见书》（复印件 1 份）（特殊建设工程提交）。
8、施工组织设计（含质量、安全）；危险性较大的分部分项工程清单（危险性较大的分部分项工程提交）（此项无须上传系统，核对后退回）
9、其他应提供的资料

（八）综合验收流程（三到场）

1.验收申请

申请人可同时向自然资源局、城建农业局窗口申请办理规划验收、终止安全监督和质量初验条件确认、工程竣工备案等手续。

（1）规划验收

建设完工后，申请人向自然资源局第二分局东风办事点窗

口申请规划验收，窗口受理后将业务件送到办事点相关经办人，办事点经办人审查完毕后寄往自然资源局第二分局进行复审及终审，出具《建设方案审查意见书》。（出具方案审查意见书后，为节省办理时间，自然资源部门验收意见以审查意见书为准，自然资源部门不再在《验收表》上加盖部门意见）。

（2）终止安全监督和质量初验条件确认手续

建设工程开工后，需接受镇区建设主管部门施工质量安全的过程控制和管理，建设各方主体严格履行质量安全主体责任。工程完工后，由建设方组织工程各方质量主体负责人进行竣工验收，各方质量主体形成一致竣工验收意见（质量、消防应验收合格），向建设主管部门窗口申请终止安全监督和质量初验条件确认手续。

（3）申请工程竣工备案

竣工验收备案前，应按现行要求办理规划、人防、排水、防雷、质量、安全、消防等验收手续，并由建设方组织工程质量主体负责人竣工验收，形成一致意见后填报《中山市限额以下小型工程竣工验收表》，同时登录“中山市住房和城乡建设建设工程网上办事系统”进行网上登记和上传资料，并携带相关质量控制资料等纸质资料到东凤镇城建农业局窗口进行验证，申请工程竣工备案手续。工程验收程序、实体质量及质量控制资料、消防、人防、排水等资料符合要求的，签发《中山市限额以下小型工程验收备案告知书》，申请人可自行打印。

2.填写验收意见表

镇城建农业局综合上述部门的验收意见，填写《中山市农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》（附件 2.10），并呈送镇政府审批。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办理不动产权证。

（九）申请颁发不动产权证书

1.申请

申请人按规定向自然资源第二分局东凤办事点业务窗口申请颁发不动产权证书。

2.受理

自然资源局第二分局东凤办事点接收申请人提交的申请材料，材料不齐全的，一次性告知申请人补正材料，资料齐全方可受理。受理后将申请材料录入“自然资源综合业务平台”，并发放回执。

3.自然资源部门审查

根据不动产登记的相关法律法规，办事点经办人员完成初审后，寄往自然资源局第二分局审批。

4.核发不动产权证

符合条件的，自然资源局第二分局核发不动产权证后寄回办事点窗口。窗口短信通知申请人领证，并做好签收工作。

六、咨询渠道

各村应安排工作人员负责村民的咨询及投诉，业务办理及

咨询可到中山市东凤镇行政服务中心一楼办证大厅申请。

- 附件：1.东凤镇农村宅基地和建房审批工作办理流程图
- 2.东凤镇宅基地和建房所需材料
- 2.1.中山市农村宅基地和建房（规划许可）申请表
- 2.2.中山市农村宅基地使用承诺书
- 2.3.土地权属来源证明（样本）
- 2.4.三方协议（样本）
- 2.5.宅基地分配公示（样本）
- 2.6.中山市农村宅基地和建房（规划许可）审批表
- 2.7.中山市农村宅基地和建房现场审核（一到场）情况表
- 2.8.中山市农村宅基地建房验线申请书
- 2.9 中山市农村宅基地竣工验收申请书
- 2.10 中山市农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表
- 3.1.不动产权籍调查表
- 3.2.指界委托书
- 3.3.法定代表人（或负责人）身份证明书
- 3.4.地籍调查指界通知书
- 3.5.权籍调查公告
- 3.6.用地界线公示及公示期满证明
- 3.7.土地权属争议原由书
- 3.8.东凤镇不动产权籍调查明细表

- 4.地址变更证明
- 5.弃权书
- 6.会议纪要样板