

揭阳市揭东区人民政府办公室文件

揭东府办（2021）13号

关于印发揭阳市揭东区农村宅基地和 住房建设管理办法的通知

各镇（街道、开发区、金属城）人民政府（办事处、管委会），
区府直属有关单位：

《揭阳市揭东区农村宅基地和住房建设管理办法》已经2021年3月11日区政府常务会议讨论同意，现印发给你们，请认真组织实施。实施过程中遇到的问题，请径向区农业农村局、住建局、市自然资源局揭东分局反映。

揭阳市揭东区人民政府办公室

2021年4月8日



揭阳市揭东区农村宅基地和住房建设管理办法

第一章 总则

第一条 为推进我区农村宅基地和住房建设管理制度改革，切实加强对我区农村宅基地和住房建设的监督管理，建立和规范农村宅基地和住房建设管理秩序，保护农村集体经济组织成员宅基地合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、《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》、《揭阳市人民政府关于印发揭阳市农村宅基地和住房建设管理办法的通知》和《揭阳市农业农村局 揭阳市自然资源局 揭阳市住房和城乡建设局印发揭阳市农村宅基地审批管理工作指引（试行）的通知》等法律法规以及有关政策措施，结合我区实际，制定本办法。

第二条 本行政区域内农村村民宅基地分配、使用、建设（新建、改建、扩建和翻建）、流转、宅基地违法用地查处及其监督管理适用本办法。

本办法所称宅基地，是指农村村民用于建造住宅及附属设施的集体建设用地，包括住房、附属用房和庭院等用地。

本办法所称村级组织，是指有包含宅基地的集体土地所有权的村级集体经济组织。没有成立集体经济组织的村，由村民委员会代行职责。

本办法所称农村村民，是指我区村级、组级农村集体经济组织成员。

第三条 区人民政府负责本行政区域内农村宅基地审批和住房建设的监督管理，履行以下职责：

(一) 将农村宅基地和住房建设纳入国土空间规划、村庄规划管控。在城镇开发边界内，将农村宅基地和住房建设需求纳入控制性详细规划，在城镇开发边界外，将农村宅基地和住房建设需求纳入村庄规划。

(二) 建立农村农村宅基地和住房建设管理联合工作制度和综合执法机制；

(三) 将所需工作经费纳入区财政预算；

(四) 法律法规规定的其他职责。

第四条 镇（街道）人民政府（办事处）负责本辖区内农村宅基地和住房建设的具体管理工作，履行以下职责：

(一) 负责组织编制村庄规划；

(二) 对农村宅基地和住房建设情况进行日常巡查、监督管理，通过开展动态巡查，及时发现并制止违法建设；

(三) 依法办理农村宅基地和住房建设的审批手续，核发农村宅基地批准证书；

(四) 接受揭东自然资源部门委托，审核发放乡村建设规划许可证，组织开展工程放线验线和规划条件核实；

(五) 对农村宅基地和住房建设安全质量组织进行现场指导和检查；

(六) 对农村宅基地和住房建设组织开工查验和竣工验收；

(七) 建立健全农村宅基地和住房建设档案管理制度；

(八) 对农村宅基地和住房建设违法用地组织认定和查处工作；

(九) 指导农村集体经济组织、村民委员会做好村民用地建房自治管理；

(十) 法律法规规定的其他职责。

第五条 管理部门职责：

(一) 区农业农村部门，负责指导宅基地分配、使用、流

转、纠纷仲裁管理和指导宅基地合理布局、用地标准、违法用地查处，指导闲置宅基地和闲置农房利用；组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查，及时将农民建房新增宅基地需求通报同级自然资源部门；参与编制国土空间规划和村庄规划。

（二）揭东自然资源部门，负责国土空间规划、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，依法办理农用地转用审批，做好宅基地用地规模指标保障、土地供应和规划许可工作；负责农房风貌管控和外立面设计方案审批管理；指导镇（街道）对新增宅基地建房核发乡村建设规划许可；依法办理不动产确权登记颁证工作。

（三）区住房和城乡建设部门，负责指导镇（街道）人民政府（办事处）对农村住房设计、施工和工程质量的管理，引导农村宅基地和住房建设风貌的提升。

（四）区发展改革、民政、生态环境、交通运输、水利、文化旅游、城市管理执法、林业和揭东公安、揭东电力等有关部门按照各自职责，协同实施本办法。

第六条 农村集体经济组织、村民委员会应当建立健全宅基地和农村宅基地和住房建设管理制度，将宅基地分配和申请审核情况作为村务公开的重点事项；审查村民宅基地申请，制定宅基地分配方案，做好宅基地收回管理工作；将农村宅基地和住房建设管理内容纳入村规民约，引导村民遵守村规民约、依法依规用地建房，及时发现和制止违法建设行为，并向镇（街道）人民政府（办事处）报告。

第七条 基本原则。农村宅基地和住房建设管理，应当依法依规，保障村民户有所居权益，坚持规划先行、一户一宅、多审合一、风貌管控和集约节约用地原则，管住存量，控制增量。因地制宜，分类施策，大力推进乡村振兴战略，优化美化乡村人居

环境，有效提升农村宅基地承载力。

第二章 资格认定

第八条 属于本集体经济组织成员的农村村民具有下列情形之一的，可以申请使用宅基地：

- （一）因成年、结婚等原因确需分户，原有宅基地不能安置的；
- （二）外来人口落户成为本集体经济组织成员，在本集体经济组织内没有宅基地，经过本集体经济组织民主程序同意的；
- （三）因发生或者防御自然灾害、实施村庄和集镇规划及进行镇（街道）村公共设施和公益事业建设，需要搬迁安置的；
- （四）自愿退出宅基地，与本集体经济组织签订退回原有宅基地协议，在退回原宅基地后户内没有其他宅基地的；
- （五）法律法规规定的其他情形。

第九条 农村集体经济组织成员资格依法依规和按照本集体经济组织成员大会表决通过的《成员资格界定办法》、《成员登记管理办法》进行认定。

第十条 符合下列情形之一的，可认定为“一户”：

- （一）夫妻与未成年子女同住的为一户；
- （二）夫妻有多子女且已成年的，子女已成年可认定为一户；
- （三）离异后无房的一方再婚且配偶无房的可为一户；离异后无房、也未再婚（未有事实婚姻关系）的可为一户；
- （四）法律法规规定的其他情形。

各镇（街道）结合本地实际，在坚持尊重农民群众主体意愿和《村规民约》的基础上，做好分户实施工作，确保用地公平和社会稳定。

第十一条 实际使用多处小面积宅基地，合计面积没有超过本地区宅基地面积标准，且实际使用的建筑面积没有超过分户建

房合计建筑面积标准的住宅，在符合分户条件且符合村庄整体风貌或整治后与周边整体环境相协调的情况下，每户可认定为“一户一宅”。

第三章 用地标准及建筑高度

第十二条 农村宅基地新增用地实行计划管理，控制总量，盘活存量。区人民政府组织区农业农村、揭东自然资源等行政主管部门根据本行政区经济社会发展状况制定宅基地年度用地计划，镇（街道）人民政府（办事处）依据该计划于每年底向区农业农村行政主管部门申请下一年度的新增宅基地用地计划指标，区农业农村行政主管部门汇总编制区宅基地用地计划、征求揭东自然资源行政主管部门意见后报区人民政府批准，按规定程序申报，计划指标实行单列安排。

第十三条 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。

（一）宅基地面积。新批准农村宅基地遵照《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第三十六条规定，以自然村为单位划分：平原地区和城市郊区一户宅基地面积80平方米以下；丘陵地区一户宅基地面积120平方米以下；山区一户宅基地面积150平方米以下。

（二）农民公寓、农民小区建设标准。村民公寓式住房建设首先要考虑历史欠房户和新增分户需求，因地制宜、集中布局，体现节约集约用地和方便生产生活的原则，按照城市居住小区标准进行集中建设。每户村民可以选择1套或者多套公寓式住宅，每户总申请的建筑面积由所在村民委员会自行制定。

第十四条 坚持集约节约用地原则，提倡各地在充分尊重农

民意愿的基础上，按照广东省宅基地面积标准保障农村村民“户有所居”，大力开展集约节约用地。鼓励村民通过法定程序和有效方式，开展农民公寓、农民小区建设，探索积累“户有所居”的集约用地新机制，建立健全农民公寓房建设和使用制度。

第十五条 村民建房应统一规划、统一管控，原则上建筑总层数不超过6层，建筑高度不超过27米。

第四章 村民建房

第十六条 坚持规划先行原则。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和村庄规划。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。不符合国土空间规划和村庄规划要求的，不得批准建房。现有建筑不规范、基础设施和公共设施不完善以及位于地质灾害危险区的村庄，应当按照国土空间规划和村庄规划逐步进行改建、改造，达到村庄规划的要求。

第十七条 坚持“多审合一”原则，农村村民住宅用地，由镇（街道）人民政府（办事处）审核批准。宅基地审批管理依托镇（街道）行政服务中心平台，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“多审合一”制度，推行“多测合一”，及时制定和公布办理流程 and 要件，明确材料审查、现场勘查等各环节的岗位职责和办理期限，一站式为群众提供便捷高效服务。

第十八条 农村村民应严格按照批准面积、批准层高（高度）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

基地交还所在村集体经济组织。农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的不予批准。

第十九条 农村宅基地和住房建设应当遵照村民申请、村级审查和镇（街道）人民政府（办事处）审批的程序。

第二十条 村民申请。符合宅基地申请资格条件的村民，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，并提供以下材料：

（一）如实填写《揭阳市揭东区农村宅基地和住房建设（规划许可）申请表》（附件1）。

（二）申请人身份证及户口簿，提交其复印件。

（三）签署《揭阳市揭东区农村宅基地和住房建设使用承诺书》（附件2）。

第二十一条 村级审查。所在农村集体经济组织收到村民宅基地和住房建设申请后，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将村民申请、农村集体经济组织成员代表会议记录等材料交村民委员会审查。审查通过的，由村民委员会在《揭阳市揭东区农村宅基地和住房建设（规划许可）申请表》（附件1）签署意见。

没有设立农村集体经济组织的，则由农户向所在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，由村民委员会签署意见。

村级审查村民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。应当自收到书面申请后10个工作日内作出审查意见，审查通过的，在《揭

阳市揭东区农村宅基地和住房建设（规划许可）申请表》（附件1）签署意见，连同村级讨论会议记录、公示资料等一并报镇（街道）人民政府（办事处）。村级审查未通过的，自收到申请后10个工作日内书面告知申请人，并说明理由。

第二十二条 镇（街道）审批。镇（街道）人民政府（办事处）受理窗口收到村民委员会提交申请资料后，应组织本镇（街道）属地农业农村、自然资源等管理部门进行实地审核。农业农村管理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、宅基地和住房建设（规划许可）申请是否经过村（社）审核公示等，并综合各有关部门意见提出审批建议。自然资源管理部门负责审查用地建房是否符合国土空间规划、村庄规划和用途管制要求等，其中涉及占用农用地的，应办理农用地转用审批手续（时间另计）。林业等管理部门负责审查是否符合林地保护利用规划等相关专项规划。涉及水利、电力等管理部门的要及时征求意见。相关单位在收到征求意见通知5个工作日内回复意见。具体按照下列程序分别作出处理：

（一）申请在宅基地范围内建房，不涉及农用地转用的，由镇（街道）人民政府（办事处）根据各管理部门联审结果，在《揭阳市揭东区农村宅基地和住房建设审批表》（附件3）签署审批意见。

（二）申请集体建房的，工程造价超过100万元或总建筑面积超过500平方米的，按照有关规定办理报建手续。

（三）申请涉及占用农用地或未利用地建房需新增建设用地的，由镇（街道）人民政府（办事处）汇总后上报揭东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并办理规划和施工批准后，村民方可建房。

（四）涉及削坡建房的，镇（街道）人民政府（办事处）应当先进行风险评估，通过评估后再审批。

第二十三条 符合条件、资料齐全的镇（街道）人民政府（办事处）自收到申请资料之日起20个工作日办结，由镇（街道）人民政府（办事处）出具《揭阳市揭东区农村宅基地和住房建设批准书》（附件4）和核发《乡村建设规划许可证》（附件5），并报区农业农村、揭东自然资源等部门备案。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。

第二十四条 申请在原址翻建、改扩建的，需提交原宅基地使用证明（含四至边界权属分布）；申请异址新建住宅的，需提交原宅基地使用证明并承诺无偿退出原宅基地；除分户居住或其他不需拆除原宅基地上建筑物、构筑物和其他附着物的情形外，还需承诺限期拆除其地上定着物并交还所在村集体经济组织使用。

第二十五条 农村村民申请宅基地，有下列情形之一的，不予批准：

- （一）不符合年龄要求等分户条件的；
- （二）不符合镇（街道）国土空间规划或者村庄规划的；
- （三）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；
- （四）所申请的宅基地存在权属争议的；
- （五）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；
- （六）原有宅基地及住房被依法征收已得到住房安置的；
- （七）有违法用地或者有违法住房建设行为未经依法处理完毕的；
- （八）已参与集体建房或已取得集体建房住房资格，住房权

益已得到保障的；

（九）法律法规规定的其他情形。

第二十六条 禁止城镇居民在农村购买宅基地及其上部建（构）筑物。

第二十七条 农房建筑风貌及外立面设计实行全区规范管理、免费提供图纸的制度，充分保护潮汕民居地域特色。具体要求由揭东自然资源部门负责编制全区乡村农房风貌外观设计样式，商区农业农村部门研究制定，报区人民政府同意后实施。

第二十八条 坚持“管住存量，控制增量”原则，鼓励镇（街道）、村对存量农房开展整体风貌提升工作，将风貌管控要求纳入村规民约，严格落实农村宅基地使用面积等管控要求。提倡、鼓励采用《广东省新农村住宅建筑设计图集》、《揭阳市新民居图册》等进行住宅内部平面布局和结构深化设计。农村住房结构设计要符合抗震、抗风和结构安全的要求，建筑设计要符合适用、安全、经济、协调、美观原则。

第二十九条 镇（街道）人民政府（办事处）组织编制村庄规划时，应当将农村房屋风貌管控列入规定的工作要求。农房外立面建筑方案应当与当地历史文化、自然景观、地形地貌、民俗风情、区域建筑风格、国土空间规划和控制性详细规划等相协调一致，报送揭东自然资源部门专项评审批准。

第三十条 镇（街道）人民政府（办事处）应当对本辖区内村民不遵守风貌管控规定建设住宅的行为及时予以制止，限期予以改正；村民委员会对本村村民的违规行为进行劝阻和疏导，配合所在镇（街道）人民政府（办事处）及有关部门做好农房风貌管控监督管理工作。

第三十一条 我区农村宅基地和住房建设应当在建设工地悬挂公示牌，载明规划许可内容、批准建设面积、层高（高度）和

有关设计、施工单位（工匠）或个人及建设工期等内容，接受镇（街道）人民政府（办事处）和村民委员会（农村集体经济组织）监管。农民宅基地上新建房屋外立面由揭东自然资源部门制定标准，委托有资质的第三方设计单位编制全区统一规范的设计图纸文件，经揭东自然资源部门评审确认后供村民使用，申请人免费获取。农民宅基地上新建房屋内部的平面布局和工程结构，由申请人聘请有资质的设计单位或有建筑设计执业资格的个人遵照我区对外立面、宅基地使用面积、住房建设层高（高度）等管控规定进行设计。

第三十二条 村民应当自取得《揭阳市揭东区农村宅基地和住房建设批准书》和《乡村建设规划许可证》之日起1年内完成建房报建并开工建设。逾期未开工建设且未办理延期手续或申请延期未获批准的，《揭阳市揭东区农村宅基地和住房建设批准书》失效。

村民需要延长《揭阳市揭东区农村宅基地和住房建设批准书》和《乡村建设规划许可证》期限的，应当在期限届满30日前向镇（街道）人民政府（办事处）提出申请办理延期手续。经批准延期的，延期不得超过6个月。申请延期的，应当提交延期申请书、《揭阳市揭东区农村宅基地和住房建设批准书》和《乡村建设规划许可证》原件，并说明申请延期的事由。

《揭阳市揭东区农村宅基地和住房建设批准书》和《乡村建设规划许可证》失效后可以重新申请。

第三十三条 原宅基地符合规划、用途管制要求，在原址翻建、改扩建的，应按本办法第十九条规定的程序重新申请《揭阳市揭东区农村宅基地和住房建设批准书》。村民经批准异址新建的，应当在新房竣工后在承诺期限内（不得超过6个月）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后统一安排使用。

第三十四条 施工放样。各镇（街道）人民政府（办事处）建立农村农村宅基地和住房建设管理“多测合一”制度，宅基地申请人取得《揭阳市揭东区农村宅基地和住房建设批准书》和《乡村建设规划许可证》后，填写《揭阳市揭东区农村宅基地和住房建设放样申请书》（附件6）。镇（街道）人民政府（办事处）行政服务窗口应当自收到申请书之日起10个工作日内，镇（街道）人民政府（办事处）组织属地农业农村、自然资源等管理部门和有关单位到现场按批准用地和规划许可进行宅基地放样测绘和规划验线，完成现场拨地定桩。

第三十五条 安全施工。区住房和城乡建设部门应当组织落实向村民推荐通用图集的实施工作，建立农村建筑工匠名单。村民开展住房建设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按照施工放样和设计图纸施工，与施工队伍签订建房协议，并约定质量和安全责任，在施工中要采取安全施工措施。住房和城乡建设部门指导镇（街道）人民政府（办事处）做好村民建房实施质量和安全监督，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。

第三十六条 竣工验收。农村宅基地和住房建设完工后，向所在镇（街道）人民政府（办事处）书面申请竣工验收。镇（街道）人民政府（办事处）自收到申请之日起20个工作日内，应及时组织属地农业农村、自然资源、规划建设（城市管理）、村民委员会（农村集体经济组织）和有关单位进行实地核查规划、用地和工程质量、安全情况，并开展规划核实竣工测绘，完成规划核实测量报告和不动产测绘报告等技术文件。符合规划许可、用地要求和质量、安全要求的，依法完成验收手续，在《揭阳市揭东区农村宅基地和住房建设竣工验收表》（附件7）提出验收意见。

第五章 集体建房

第三十七条 区人民政府应当按照经批准的村镇规划，结合实际，组织制定集体建房实施计划。有条件的村级组织可以按照有关规定实施集体建房。

第三十八条 村级组织为集体建房的建设主体，并负责集体建房的资金筹措、方案设计、住房分配方案制定、土地整理（含拆迁）、原宅基地退出（收回）、项目施工、基础设施配套、建成后的小区管理等。

第三十九条 符合下列情形之一的村民，可以申请分配集体建房：

（一）未分配宅基地，且符合“一户一宅”宅基地申请政策的本集体经济组织成员；

（二）与村集体协商一致，由村集体收回宅基地使用权，并注销原宅基地使用证及其房屋所有权证，凭宅基地“以地换房”的村民；

（三）原住房不符合村庄规划或者因国家、集体建设需要搬迁的，或者因自然灾害等原因，需要安置的；

（四）经区人民政府批准纳入的其他情形。

第四十条 集体建房应符合下列要求：

（一）符合城乡规划法等法律法规及国家有关技术规范要求；

（二）以城市居住区规范要求进行高起点设计，为多层或高层单元式住宅楼，应按实际需要建设多种户型，以满足不同村民家庭的住房需求；

（三）建房规模以“户”的实际需求为基准，可按不高于实际需求上浮20%进行建设和预留。

第四十一条 集体建房应符合下列程序申报：

（一）编制方案。编制集体建房方案（包括资金筹措、成本核算、房屋分配、建设计划等内容），方案需符合国土空间规划、村庄规划，林地保护利用规划（涉及林地的），选址需避让自然保护区，并予以公示和征求意见。

（二）方案表决。建房方案须经过具有土地所有权的农村集体经济组织成员（代表）会议表决通过。

（三）结果公示。表决结果及相关材料应当予以公示，公示期不少于5个工作日。

（四）镇级审核。经表决通过的申报材料报镇（街道）人民政府（办事处）审核。镇（街道）人民政府（办事处）严格审查把关材料的真实性、是否符合国土空间规划、村庄规划、林地保护利用规划（涉及林地的），是否经过民主表决及公示程序、房屋分配对象是否适格等，审核通过后将方案报区人民政府审批。

（五）区级审批。区人民政府收到材料后应当组织区农业农村、揭东自然资源、区住房和城乡建设等有关部门进行复审，复审通过的，准予办理建设用地规划许可和用地批准手续。

（六）项目报建。方案通过区人民政府审批的，以村级组织为主体申请办理用地、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证和竣工验收等手续。集体建房项目免收城市基础设施配套费。

第六章 确权发证

第四十二条 确权发证。农村宅基地和住房建设竣工验收合格后，建房村民可以凭竣工不动产测绘报告、《揭阳市揭东区农村宅基地和住房建设竣工验收表》，向区不动产登记部门申请办

理不动产登记，核发不动产权证。经合法批准的在集体建设用地上建设的村民公寓或者住宅小区，经首次登记后，确权登记给符合住房分配条件的村民，给予颁发不动产权证书。

第七章 宅基地使用权流转

第四十三条 农村宅基地只能在本集体经济组织内流转，不允许转让给本集体经济组织以外的人员或者组织。

第四十四条 转让、赠与、互换的宅基地应符合以下条件：

- （一）符合市区、镇（街道）国土空间总体规划和村庄规划；
- （二）宅基地使用权及地上房屋所有权无权属争议；
- （三）转让人转让、赠与宅基地后，能够保障基本居住需要的；
- （四）受让人、受赠人、互换人应为在本集体经济组织内部符合宅基地申请条件的人员；转让行为的，受让人须符合本办法第十条、第十一条宅基地申请条件；

- （五）法律法规规定或者经区级以上人民政府认定的其他情形。

第四十五条 转让、赠与、互换宅基地应按下列程序申报：

- （一）申请。转让、赠与、互换宅基地的双方当事人应当同时向所在农村集体经济组织申请，经成员（代表）会议同意后，由所在农村集体经济组织将双方的相关信息公示不少于5个工作日，公示无异议或者异议不成立的，报送村民委员会审核。

- （二）审核。村民委员会审核通过的，报送镇（街道）人民政府（办事处）审批。

- （三）审批。镇（街道）人民政府（办事处）派员调查，符合条件的，采取集中审批，审批结果予以公告。

- （四）签订协议。经镇（街道）人民政府（办事处）批准后双方签订协议。

（五）转移登记。以转让、赠与、互换方式流转的，当事人应当按照相关要求办理不动产转移登记。

第八章 宅基地退出与收回

第四十六条 进城落户的村民依法保留其原来合法取得的宅基地使用权，也可以依法自愿有偿退出宅基地。镇（街道）人民政府（办事处）应当结合本地实际情况，采取有力措施，鼓励村（社）开展闲置宅基地整治，整治出来的土地优先用于满足符合宅基地分配条件村民宅基地用地的需求；鼓励、引导有条件的村（社）实行宅基地有偿退出，盘活闲置宅基地，可通过招商引资，发展乡村旅游，壮大集体经济，增加村民收入。

第四十七条 宅基地使用权人不再使用已有宅基地的，可以向具有宅基地所有权的农村集体经济组织申请退出，由农村集体经济组织报经原审批机关批准后收回宅基地使用权，注销土地使用证和房屋所有权证（不动产权证）。有条件的农村集体经济组织，可实行有偿退出与收回。

第四十八条 农村宅基地有下列情形之一的，报经原审批机关批准，农村集体经济组织可以收回宅基地使用权：

- （一）本村公共设施和公益事业建设需要的；
- （二）不按照批准的用途使用宅基地的；
- （三）闲置或房屋坍塌、拆除两年以上未恢复使用的；
- （四）因撤销、迁移等原因而停止使用宅基地的；
- （五）宅基地使用权人死亡，无继承人继承宅基地地上房屋的；
- （六）批准异址新建的原宅基地；
- （七）其他依法应当收回的情形。

属于情形（一）收回宅基地使用权的，应给予适当补偿。

第四十九条 农村集体经济组织应建立宅基地收回台账，对储备宅基地做好管理并及时报镇（街道）人民政府（办事处）备案。

第五十条 宅基地使用权被收回的，应按规定办理注销登记。

第九章 违法用地查处

第五十一条 涉及农村宅基地违法用地和违法建设的查处由相关部门依照法律、法规、政策和揭阳市、揭东区相关规定执行。

第十章 档案管理

第五十二条 镇（街道）人民政府（办事处）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（其中涉及上交区备案的可以是复印件），实行专柜存放，切实管好宅基地申请建房档案资料。区农业农村主管部门探索建立基于新技术条件下的宅基地审批管理信息平台、联审联办机制，实现数据共享，构建电子档案数据库，逐步实现宅基地信息化管理。镇（街道）人民政府（办事处）于每月3日前将上月审批情况报区农业农村、揭东自然资源等部门备案。

第十一章 监督管理与法律责任

第五十三条 从事宅基地审批管理工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十四条 未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占

用土地建住宅的，依据《中华人民共和国土地管理法》第七十八条和《广东省人民政府关于农村村民非法占用土地建住宅行政执法权的公告》（粤府函〔2020〕84号）的规定，由镇（街道）人民政府（办事处）责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用的土地上新建的房屋。

跨行政区域的案件和区级以上人民政府及其行政主管部门认为影响较大的案件，由区级以上人民政府农业农村部门依照前款的规定处理。

超过区人民政府规定的标准，多占的土地以非法占用土地论处。异地新建房屋竣工后，不按规定退还宅基地的，按照非法占用土地处理。

第五十五条 实施农村宅基地和住房建设的主体和参与农村宅基地和住房建设的勘察、设计、施工、监理单位依法对住房建设工程的质量和施工安全承担相应法律责任。

农村宅基地和住房建设的工程质量和施工安全不符合有关法律、法规和规章规定的，由镇（街道）或者城管执法部门依法予以处罚。

第五十六条 非法买卖或者以其他形式非法转让宅基地的，依据《中华人民共和国土地管理法》第七十四条的规定处理。非法转让宅基地用于非农业建设的，依据《中华人民共和国土地管理法》第八十二条的规定处理。

第十二章 附则

第五十七条 本办法自发布之日起施行，有效期为5年。

附件：1.揭阳市揭东区农村宅基地和住房建设（规划许可）

申请表

2.揭阳市揭东区农村宅基地和住房建设使用承诺书

3.揭阳市揭东区农村宅基地和住房建设审批表

4.揭阳市揭东区农村宅基地和住房建设批准书

5.乡村建设规划许可证

6.揭阳市揭东区农村宅基地和住房建设放样申请书

7.揭阳市揭东区农村宅基地和住房建设竣工验收表

8.揭阳市揭东区农村宅基地和住房建设管理流程图

附件 1:

揭阳市揭东区农村宅基地和住房建设 (规划许可) 申请表

户主姓名				性别		所属村(社)			
身份证号码						现在住址			
联系电话						年龄			
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()									

申请理由	申请人： 年 月 日
所在农村集体经济组织 意见	农村集体经济组织（盖章） 负责人： 年 月 日
村民委员会 意见	村民委员会（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，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:

揭阳市揭东区农村宅基地和住房建设使用承诺书

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_____镇（街道）_____村_____经济联合（合作）社使用宅基地建房，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. 宅基地和住房建设申请经批准后，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:

揭阳市揭东区农村宅基地和住房建设审批表

申请人	户主姓名		性别		身份证号码			
	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	建设用地	旧宅基地	未利用地	耕地(水田)	林地	菜园地	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								
镇(街道) 自然资源管理 部门意见	经办人: _____ 负责人: _____ (盖章) 年 月 日							
镇(街道) 农业管理部门 意见	经办人: _____ 负责人: _____ (盖章) 年 月 日							
镇(街道)人 民政府(办事 处)审核批准 意见	负责人: _____ (盖章) 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 4:

揭阳市揭东区农村宅基地和住房建设批准书

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	
土地坐落 (详见附图)	
东	南
西	北
批准书有效期	自 年 月 至 年 月
备注	

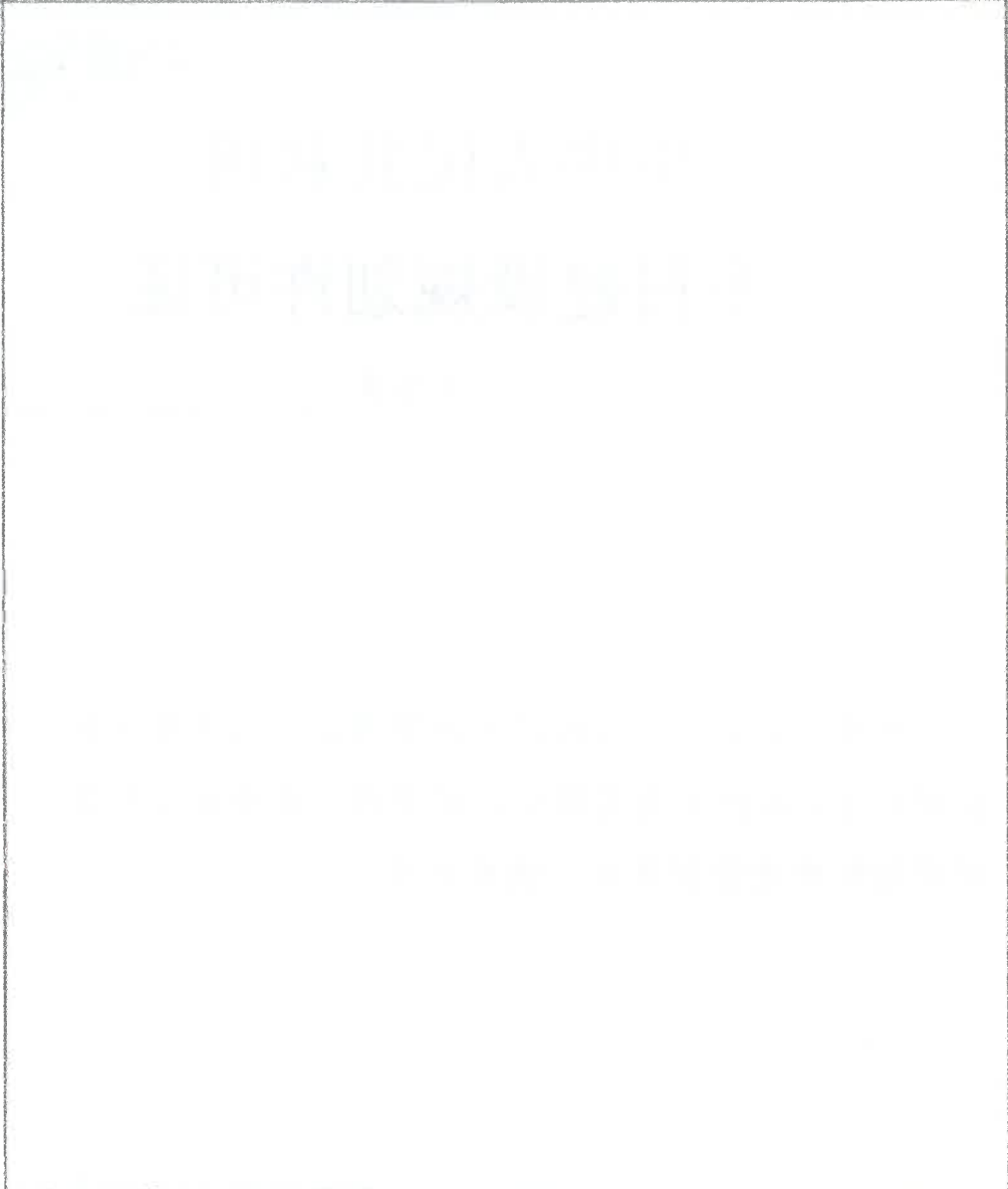
揭阳市揭东区农村宅基地和住房建设批准书(存根)

农宅字 号

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	
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（精确至厘米）。

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 5:

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:

揭阳市揭东区农村宅基地和住房建设竣工验收表

申请户主		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
批准层数/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;		
验收单位意见	村民委员会:	镇(街道)规划建设(城市管理)部门意见:	
	(盖章)	(盖章)	
	经办人: 年 月 日	经办人: 年 月 日	
	镇(街道)农业农村管理部门意见:	镇(街道)自然资源管理部门意见:	
	(盖章)	(盖章)	
	经办人: 年 月 日	经办人: 年 月 日	
镇(街道)人民政府(办事处)验收意见	(盖章) 负责人: 年 月 日		
备 注			

附件 6:

揭阳市揭东区农村宅基地和住房建设放样申请书

_____镇（街道）人民政府（办事处）：

本人系_____村村民，身份证号：_____，
申请办理位于_____的宅基地和住房
建设于_____年_____月_____日已批准，揭阳市揭东区农村宅基
地和住房建设批准书农宅字：_____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（街道）人民政府（办事处）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

村民委员会意见：

村民委员会（盖章）

年 月 日

揭阳市揭东区农村宅基地和住房建设管理流程图



公开方式：主动公开

抄送：区委有关部委办，区人大办，区政协办，区纪委监委办，区武装部，
区法院，区检察院。

揭东区人民政府办公室

2021年4月8日印发

（共印130份）