

茂名市农业农村局
茂名市自然资源局文件
茂名市住房和城乡建设局

茂农规〔2024〕1号

关于印发《茂名市农村宅基地和农房
建设管控实施意见》的通知

各区、县级市人民政府，广东茂名滨海新区、茂名高新区、水东湾新城管委会，市各有关单位：

《茂名市农村宅基地和农房建设管控实施意见》已经市人民政府同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请迳向市农业农村局、市自然资源局、市住房和城乡建设局反映。



茂名市农业农村局



茂名市自然资源局



茂名市住房和城乡建设局

2024年2月23日

公开方式：主动公开

茂名市农业农村局办公室

2024年2月23日印发

茂名市农村宅基地和农房建设管控实施意见

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》《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《茂名市村庄规划建设管理条例》等相关要求，按照“一户一宅、建新拆旧、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，是指农村村民用于建造住宅及其附属设

施的集体建设用地，包括住宅、附属用房和生活庭院等用地。

本意见所称村民，是指本市农村宅基地所属的农村集体经济组织的成员。

二、基本原则

（一）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）夫妻与未达到法定婚龄子女同住的仅认定为一户；

（2）已达法定婚龄并依法登记结婚的子女可认定为一户；

（3）家中有两名或以上子女的，已达法定婚龄但未结婚的子女中，其中一人应与父母一户，其余的可各自认定为一户；

（4）离异后无房一方再婚且配偶无房的可认定为单独的一户；

（5）法律法规另有规定，或经镇人民政府（街道办事处，下同）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.宅基地的面积。村民一户只能拥有一处宅基地。每户宅基地的面积执行省规定的标准。其中：

（1）平原地区和城市郊区每户不超过 80 平方米；

（2）丘陵地区每户不超过 120 平方米；

(3) 山区每户不超过 150 平方米。

宅基地所属区域的地形类型，由区（县级市）自然资源主管部门结合国土调查情况具体确定。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区宅基地的面积标准。茂南区、电白区范围内（含经济功能区）的地形类型及宅基地面积标准，由自然资源局联合茂南区、电白区（含经济功能区）组织划定。

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范围内。

3.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，县级人民政府（含经济功能区管委会，下同）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《茂名市村庄规划建设管理条例》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。

（二）建新拆旧。村民申请建设住宅的，应当与农村集体经济组织或者村民委员会签订退出原有宅基地或者多余宅基地的《农村宅基地使用承诺书》（附件1）。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拆除原有建筑物并退出原宅基地。

村民应当在《乡村建设规划许可证》（附件2）和《农村宅基地批准书》（附件3）有效期内开工建设。因特殊原因确需延期开工建设的，应当依法办理延期手续。逾期未开工建设的，《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》自行失效，但不影响农户按照规定的条件和程序重新申请宅基地。

农村住宅建设工程投资额和建筑面积达到我省须办理施工许可限额规定的，依法申请办理施工许可证。

（三）带图审批。严控农房建筑风格以及屋面造型的审批与管理。指导将农房管控纳入村规民约内容，约定各自然村（片区）采用统一协调、体现本地乡土特点与地域特色的外立面样式和建筑风格进行设计建设，逐步推动乡村风貌提升。建房村民可以选用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。村民申请建房要带图审批（提供宅基地红线图、建筑户型及外观设计图等），审批通过后要严格按照乡村建设规划许可、宅基地批准文件、施工图设计文件等要求施工。

（四）现场办公。实行“四到场”（批准前审查到场、批准后

丈量放线到场、施工过程中到场、建房后规划核实到场)监管工作制度，严格对农村宅基地用地建房实行全程监管。

(五)管好工匠。县级人民政府要建立乡村建筑工匠登记制度。建筑工匠实行培训，持证上岗，向社会公开。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。

(六)管住材料。管好建筑材料供应渠道。各级住房城乡建设、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。

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，村民申请建房必须符合村庄规划，形成相对集中、集约高效的村庄用地建设布局。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。村庄规划向村民公布。

(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；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、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。农村村民住宅建设用地的用地计划指标单列安排，年底实报实销。当年保障不足的，下一年度优先保障。

（四）加强建筑设计。县级住房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。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。

（五）合理设置相邻间距。新村建设或者在村庄发展备用地建设的，相邻建筑间距应当预留 1 米以上。拆旧建新的，相邻建筑间距由镇人民政府根据实际情况确定。

四、资格条件

(一) 严格执行宅基地分配原则。在一户一宅的前提下，具有下列情形之一的，村民可以以户为单位向行使宅基地所有权的本农村集体经济组织申请宅基地：

1. 已依法登记结婚或者本户中有两名以上已达法定婚龄的未婚子女需要分户，原有宅基地不能安置的；
2. 因自然灾害、村庄公益事业建设等原因导致宅基地不能使用，需要另行安置的；
3. 因实施村庄规划或者旧村改造，需要调整搬迁的；
4. 现有宅基地面积低于省规定标准，居住确有困难，需要新建住房或者扩大宅基地面积的；
5. 法律、法规规定的其他情形。

(二) 严格控制宅基地批准红线。村民申请新宅基地，有下列情形之一的，不予批准：

1. 不符合村庄规划的；
2. 原有宅基地上住房已出卖、出租或者赠与他人的；
3. 原有宅基地被依法征收，已选择提供安置房或者货币补偿的；
4. 原有宅基地使用面积低于省规定标准，居住确有困难，另行申请宅基地，但拒绝与本农村集体经济组织或者村民委员会签订退出原有宅基地协议的；

- 5.已拥有一处宅基地且面积不低于省规定标准的；
- 6.所申请的地块存在权属争议的；
- 7.法律、法规规定的其他情形。

五、审批流程

依照《中华人民共和国土地管理法》有关规定，农村村民住宅用地由镇人民政府审核批准，其中，涉及占用农用地的应依法办理农用地转用审批手续，涉及使用林地的应依法办理使用林地审核审批手续。村民委员会应设立宅基地协管员制度，提供政策咨询、协助报建。审批管理流程具体如下（附件4）：

（一）村民申请

村民以户为单位向所在集体经济组织提出农村宅基地和农房建设（规划许可）书面申请。

申请使用村集体建设用地（含旧宅基地、空闲地）建房的，递交以下材料：

- 1.农村宅基地建房用地申请书（附件5）；
- 2.农村宅基地和农房建设（规划许可）申请表（附件6）；
- 3.农村宅基地使用承诺书（附件1）；
- 4.申请人身份材料相关复印件各一份；属委托办理的，同时提供授权委托书原件和受委托人身份材料复印件各一份；
- 5.宅基地权属材料原件及复印件一份（属于在原址拆旧建新且有原址土地使用权属材料的，提供原件及复印件。没有土地使

用权属材料或者易地新建的，提供所在农村集体经济组织的土地使用权属情况说明材料原件及复印件各一份）；

6.在县级农房设计通用图集中选定方案或符合所在镇规划设计要求的设计文件（外立面设计风格须与村规民约约定的建筑外立面设计风格基本保持一致）；

7.施工合同（附上施工企业的资质证明或《广东省乡村建筑工匠培训合格证书》）；

8.农村宅基地红线图。农村宅基地红线图比例尺具体由县级人民政府确定，实行县域内统一标准。推广应用委托第三方开展数字化测图。

属于以下情形的，还应当按要求提供相关材料：

（1）对通过继承、受遗赠、分家析产等方式取得的宅基地房屋进行拆建、加建、改建或扩建的，还应提供合法取得该房屋的相关材料，如人民法院生效的法律文书、人民政府生效的决定、经公证的材料等。

（2）涉及易地新建的，提交与农村集体经济组织签订的旧宅基地退出合同（附件7）。

申请对既有房屋加建、改建或扩建的，应委托具有相应资质的机构进行房屋可靠性鉴定。

（二）村组审核

1.农村集体经济组织接到申请后，应当在10个工作日内组

织对农户申请进行审查。审查内容包括：

（1）资料审查。核对申请人是否属本农村集体经济组织成员，是否符合分户条件，是否具备农村宅基地申请资格，是否符合“一户一宅”原则，拟建房宅基地面积、住宅占地面积、层数、层高、建筑总高度是否符合规定，申请资料是否齐全等。

（2）会议表决。农村集体经济组织召开成员（代表）会议，对农户农村宅基地和规划建房许可事项进行表决，并组织征求相邻权利人意见。

（3）公示公告。制作公示公告，就申请人拟建房宅基地面积、住宅占地面积、层数、层高、建筑总高度、申请理由以及成员（代表）会议表决结果等在本农村集体经济组织所在地进行公示，公示期不少于5个工作日，并拍照归档。

（4）审核上报。公示无异议或异议不成立的，在《农村宅基地和农房建设（规划许可）申请表》签署意见，将《农村宅基地和农房建设（规划许可）申请表》《农村宅基地使用承诺书》及成员（代表）会议记录、公示照片、红线图、住宅设计图件（或通用图集）等材料一并提交所在的村民委员会审核。

公示有异议的，村民应在公示期内向农村集体经济组织提出。农村集体经济组织应当依照上述程序进行重新审查。

2.村民委员会应当在5个工作日内对农村集体经济组织提交的申请材料进行审核，重点审核《农村宅基地和农房建设（规划

许可)申请表》《农村宅基地使用承诺书》、成员(代表)会议记录、公示照片、红线图、住宅设计图件(或通用图集)等材料是否齐全、真实有效,有关签章、指模、意见等是否完整,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。审核通过后在《农村宅基地和农房建设(规划许可)申请表》签署意见,连同相关申请材料一并报镇人民政府审批。审核不通过的,说明原因并退回农村集体经济组织进行整改。

没有组级农村集体经济组织的,可向所在村民小组提出申请,依照上述程序办理。没有分设村民小组或宅基地和建房申请等事项已由村级组织(村民委员会)办理的,村民直接向村级组织(村民委员会)提出申请,经村民代表会议通过并在本集体经济组织范围内公示后,由村级组织(村民委员会)签署意见,报镇人民政府审批。

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,由镇人民政府责令改正。

(三) 镇级审批

镇人民政府负责农村宅基地和农房建设审批,实行“一个窗口受理、一个后台审核、一张表格审批”的工作机制。自窗口收件之日起20个工作日内办结(需办理农用地转建设用地或林地审批手续的按规定时间另计)。

1.一个窗口受理。镇人民政府应当在镇级政务大厅设立窗口

接收受理农村宅基地申请材料，核实申请人提交的资料是否完整齐备，完整的出具《农村宅基地和农房建设申请受理通知书》（附件 8）告知申请人，对申请资料不完整的，受理窗口出具《农村宅基地和农房建设申请补全材料通知书》（附件 9），一次性告知申请人需补交的资料，由申请人限期补全，逾期不补全的，视为撤回申请。

镇级政务大厅（受理场所）应公示宅基地申请审批办事指南，明确申请条件、申请审批程序、办理时限和所需材料等内容。

2.一个后台审核。镇人民政府建立农村宅基地用地建房联审联办机制，并成立农房建设管理工作小组，组长由镇人民政府主要领导担任，组员由镇农业农村部门牵头，自然资源、规划建设、综合行政执法等部门人员组成，实行集中办公，提高审批效率。

（1）镇自然资源部门负责审查建房用地是否符合用途管制要求等（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）。涉及占用农用地的，依法办理农用地转用审批手续。

（2）镇规划建设部门负责审核住宅设计是否符合村庄规划、设计施工安全规范、外立面风格是否符合要求，是否有施工合同和工匠培训合格证书等。

（3）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。

(4) 镇农业农村部门负责审查申请人是否符合申请条件、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(规划许可)申请是否经过村、组审核公示等,综合各有关部门意见提出审批建议。

3.一张表格审批。镇人民政府根据农房建设管理工作小组的审核意见对村民建房申请进行审批,在《农村宅基地和农房建设(规划许可)审批表》(附件10)出具审批意见。符合申请条件、资料齐全的,依法出具统一编印的《乡村建设规划许可证》(由县级自然资源部门依法核发或委托镇人民政府核发)、《农村宅基地批准书》。镇人民政府应及时将审批结果在申请人所在村集体经济组织范围内予以公告,公告期不少于7个工作日。

审批不同意的,由镇人民政府出具《农村宅基地和农房建设申请不予受理通知书》(附件11),书面告知不予批准的理由、申请行政复议和提起行政诉讼的权利,交政务大厅送达申请人。

(四)建立宅基地用地建房审批管理台账。镇人民政府要建立农村宅基地审批管理台账,实行“一户一宅一台账”制度,台账包含但不限于“四到场”内容的资料及工作照片。镇人民政府应设立资料档案保管库房,落实专人负责管理,确保审批管理资料完整无损,便于检查查阅,经得起历史检验,定期将上月审批情况报县级农业农村、自然资源、住房城乡建设等部门备案。

六、建房管理

（一）实行“四到场”监管。

1.批准前审查到场。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管理工作小组人员、村民委员会负责人到场，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管理工作小组申请划定宅基地用地范围，镇农房建设管理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.建设施工过程动态巡查到场。一是安全管理到场。在房屋建设过程中，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“占地面积、建筑面积、农房设计通用图集选定的方案或符合所在镇规划设计要求的设计文件”等要求建设进行到场核查。

4.建房后规划核实和竣工验收到场。农村住宅建设竣工后，住宅建设农户应当向所在镇人民政府提出规划核实申请。镇人民政府应当在收到核实申请之日起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。核实合规的，出具核实证明（附件 13）。不合格的，应当书面通知农户（附件 14），提出整改措施。

住宅建设农户收到核实证明后，应当组织乡村建筑工匠或建筑施工企业对所建的农村住房进行竣工验收，出具竣工验收报告书并上报镇人民政府。委托设计、监理的，设计、监理单位应当参加竣工验收。镇人民政府和县级人民政府住房城乡建设行政主管部门应当对农户组织竣工验收予以指导。

规划核实和竣工验收通过的，由镇人民政府出具《农村宅基地和农房建设（规划许可）验收意见表》（附件 15），报送县级人民政府农业农村、自然资源、住房城乡建设等行政主管部门备案，并告知公安机关编制门牌和房屋地址名称。

对限额外已办理《建筑工程施工许可证》的农房建设，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》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

自验线施工开始，由镇人民政府制作农村建房施工公示牌（附件 12），对拟建房屋的相关信息张榜公示，以便监督，直至房屋竣工验收。

（三）不动产登记

农户新建农房规划核实和竣工验收合格，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。

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、通电、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) 注重样板示范村庄建设,开展示范创建活动。镇人民政府优先选取“四沿”(沿重要交通线、沿重要风景区、沿省际边界廊道、沿城市周边)、碧道沿线、乡村旅游精品线路等有基础、有特色的开展农房管控和风貌提升示范试点先行,形成可推广可复制的经验,引领带动乡村风貌提升。

(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会议工作制度,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、流转以及闲置宅基地和闲置农房利用等。

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；指导镇做好村庄规划编制和实施管理工作；负责划定城市、镇规划区范围，并根据规划编制情况进行动态更新。

住房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，及时处理建房农户投诉反映建材质量问题。

民政部门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。

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）镇人民政府

镇人民政府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、建房后规划核实“四到场”。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镇人民政府指导下，应建立村级农村宅基地协管员和村庄规划建设管理员制度，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，配合镇人民政府及县级人民政府有关部门开展农村宅基地和住宅建设管理工作。

十、建立机制

（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、住房城乡建设、城管执法（查违办）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。

（二）镇级建立网格化监管制度。镇人民政府负责履行日常巡查、监管、查处职责。每周不少于2次巡查，及时发现和处置违建行为。要建立镇级、村级、村民小组三级网格监管制度。网格员巡查发现违建的，须第一时间报告所在镇人民政府。县级人民政府要对网格化监管工作实行督查考核，一季度一通报。

（三）建立执法制度。整合镇级执法力量，以综合行政执法队为主体，联合自然资源等派驻机构开

展执法，提高执法成效。要对在建的违建及时采取措施责令停止建设，限期改正；逾期不改正的，依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十五条等有关规定，限期拆除；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。在农用地上违建的，要求违建户复绿复耕。镇级要加强对农房建设巡查管控，做好巡查记录。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。

十一、实施时间

本《意见》自 2024 年 3 月 1 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。

- 附件：
- 1.农村宅基地使用承诺书
 - 2.乡村建设规划许可证
 - 3.农村宅基地批准书
 - 4.茂名市农村宅基地和住宅建设审批流程图
 - 5.农村宅基地建房用地申请书
 - 6.农村宅基地和农房建设（规划许可）申请表
 - 7.退出旧宅基地合同书
 - 8.农村宅基地和农房建设申请受理通知书
 - 9.农村宅基地和农房建设申请补全材料通知书
 - 10.农村宅基地和农房建设（规划许可）审批表

- 11.农村宅基地和农房建设申请不予受理通知书
- 12.农村建房施工公示牌（样板）
- 13.农村农房建设规划核实合格证明书
- 14.农村农房建设规划核实整改通知书
- 15.农村宅基地和农房建设（规划许可）验收意见表

附件 1

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_____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.宅基地和住宅建设申请经批准后,本人将严格按照批复位置和面积动工建设,在批准后____个月内建成(不得超过2年)并使用;

3.新住房建设完成后,本人按照规定____个月内(不得超过6个月)内拆除旧房,并无偿退出原有宅基地;

4.严格按照本人提供的设计图进行施工。

如有隐瞒或虚假或未履行承诺,本人愿承担一切经济 and 法律责任。

承诺人:

年 月 日

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《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。

农村宅基地批准书

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
批准日期	年 月 日
备注	

农村宅基地批准书 (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	
四至	东 南 西 北
批准日期	年 月 日
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

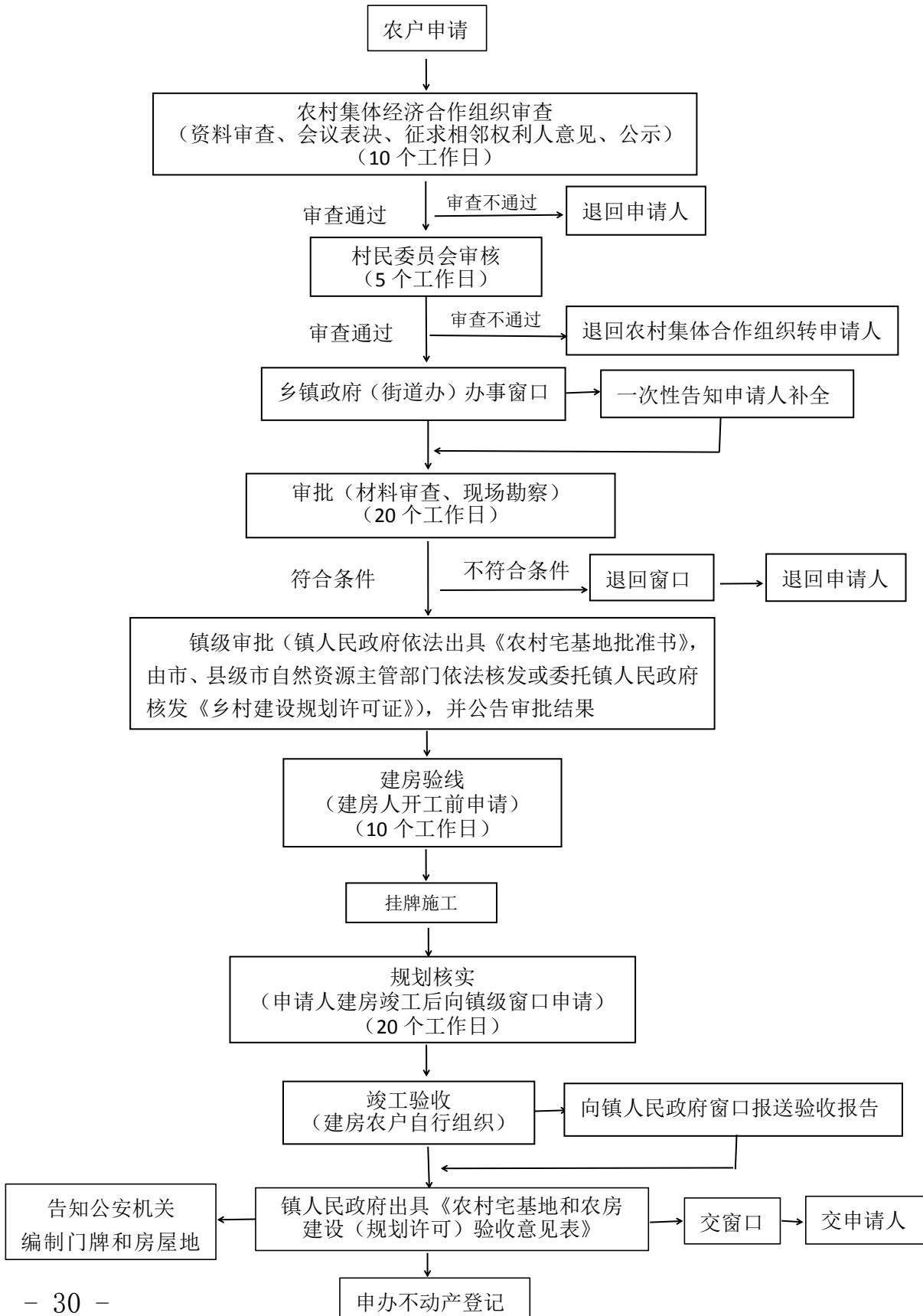
本批准书原则上自批准之日起，两年内有效。

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。

茂名市农村宅基地和住宅建设审批流程图



附件 5

农村宅基地建房用地申请书

_____经济合作社:

本人为_____镇(街道)_____村_____村民小组村民, 本户现有人口_____人, 现居住_____房屋, 用地面积约_____平方米, 因_____, 现申请坐落在_____使用_____平方米土地建房, 地类为: _____; 具体界至为: 东至_____, 南至_____, 西至_____, 北至_____。

专此申请, 请召开会议通过。

申请人(签模):

年 月 日

户代表签字(三分二以上):

附件 6

农村宅基地和农房建设（规划许可）申请表

申请户主信息	姓名		性别		年龄	岁	联系电话	
	身份证号				户口所在			
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	m ²	建筑面积	m ²	权属证书号			
	现宅基地处置情况	1.保留 (m ²); 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	m ²	房基占地面积	m ²				
	地址							
	四至	东至:	南至:			建房类型: 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	m ²	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								
申请理由	申请人: 年 月 日							
集体经济组织意见	负责人: 年 月 日							
村民委员会意见	(盖章) 负责人: 年 月 日							

退出旧宅基地合同书

原土地使用者（以下简称甲方）：_____

土地权属单位（以下简称乙方）：_____镇（街道）
_____村（居）委会_____组

因甲方申请本村集体土地_____平方米建房，根据农村村民一户只能拥有一处宅基地的“一户一宅”法律规定，就甲方退出旧宅基地事宜，达成合同如下：

一、退出宅基地的坐落、面积、界至

甲方在取得镇（街道）批准新建房用地后，同意将坐落于_____；土地使用证号为：_____；具体界至为：东至_____，南至_____，西至_____，北至_____；面积约_____平方米旧宅基地退还给乙方，由乙方重新安排使用。

二、其他有关事宜

（一）甲方保证批准新用地建房后，原有房屋必须在新屋竣工 6 个月内无偿拆除。

（二）甲方办理新建房用地土地使用证手续前，要先行办

理注销旧宅基地土地证。

(三) 其他约定事项。

三、违约责任

本合同签订后，任何一方均不得违约，如违约造成对方损失的，还应按有关规定赔偿对方因违约造成的损失。

四、其他约定

(一) 本合同在履行过程中发生争议，双方协商解决。协商不成，可以请求村（居）民委员会、镇（街道）调解，不愿调解或调解不成的，可以向仲裁机构申请仲裁，也可以向人民法院起诉。

(二) 本合同自双方签字后生效。未尽事宜，双方经协商一致后可订立补充合同，与本合同具有同等法律效力。

(三) 本合同一式____份，甲乙双方各执一份，并报村（居）委会、镇人民政府（街道办事处）各备案一份。

甲方（签模）：

____年____月____日

乙方（签章）：

代表：

____年____月____日

农村宅基地和农房建设申请受理通知书

_____:

经审核，你提交的_____申请，申请材料齐全，符合政策要求，_____镇人民政府（街道办事处）决定予以受理。

（印章）

年 月 日

附件 9

农村宅基地和农房建设申请补全材料通知书

_____:

经审核，你提交的_____申请，申请材料存在
以下问题：

请于_____个自然日内补全上述申请材料，逾期不补齐的，
将作为撤回申请处理。

(印章)

年 月 日

农村宅基地和农房建设申请不予受理通知书

_____:

经审核，你提交的_____申请，申请材料不符合相关要求，_____镇人民政府（街道办事处）决定不予受理。不予受理理由如下：

（印章）

年 月 日

附件 12

农村建房施工公示牌（样板）

建房人 信息	姓名		承 建 人 / 企业信息	姓名/名称:
	电话			联系电话:
				企业登记号或建筑工匠证号:
批准 情况	用地面积:	建筑层数:	建房类型	原址拆旧翻建 ()
	建筑面积:	建筑高度:		改 扩 建 ()
				异 址 新 建 ()
钢筋供应单位:			混凝土（水泥、碎石、砂）供应单位:	
农村宅基地批准书（复印件）			乡村建设规划许可证（复印件）	
房屋设计图（复印件）			外立面效果图（复印件）	
四邻关系平面示意图（复印件）			建房监督	镇（街）执 法监督电话
				村网格员 电 话

农村农房建设规划核实合格证明书

_____:

经核实，你提交的农村农房建设规划核实申请，申请材料齐全，农房建设符合政策和设计图要求，_____决定予以合格证明。

(印章)

年 月 日

农村农房建设规划核实整改通知书

_____:

经核实，你提交的农村农房建设规划核实申请，不符合相关要求，_____决定予以不合格证明，原因如下：

请你自收到本通知书_____个自然日内完成整改，并再次提交规划核实申请。

(印章)

年 月 日

