

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〔2021〕3号

关于印发《茂名市农村宅基地和农房建设管控 实施意见（试行）》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（试行）》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。

(此页无正文)



公开方式：主动公开

茂名市农业农村局办公室

2021年11月24日印发

茂名市农村宅基地和农房建设管控 实施意见（试行）

为规范农村宅基地和农房建设管理，构建统一协调的农房建筑风貌，坚决遏制农村违建，助推茂名乡村振兴，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》等文件要求，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。

本市行政区域内城镇开发边界外的农民个人建设住宅（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。城镇开发边界内宅基地的审批参照本实施意见执行，规划建设审批由自然资源部门牵头另行制定具体实施细则。

本意见所称农民和村民，是指本市农村宅基地所属的农村集体经济组织的成员。

二、规划引领

（一）优化提升村庄规划

对现行村庄规划进行全面评估，对不符合村庄实际、不适用不管用等情况加快修改完善，划定一个农村居民点建设边界，编制一张农村居民点布局图，确定一种建房风格，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。村庄规划向村民公开公布。

（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。涉及占用农用地的，以区、县级市为单位，依法先行办理农用地转用手续，占用的农用地涉及耕地的，要落实耕地占补平衡。

（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，逐级上报后报请省人民政府审核后报

自然资源部申请年度计划指标需求。农房建设用地计划指标在年度土地利用计划中单列安排，专项专用，县级人民政府以当年上报的农房建设用地需求计划为依据，分配、下达农房建设用地指标。当年保障不足的，下一年度优先保障。

三、审批原则

（一）严格执行“一户一宅”

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。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。

（二）严格执行“建新拆旧”

经批准易地建造住宅的，应严格按照“建新拆旧”要求，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。建房户应签订《农村宅基地使用承诺书》（附件1）。农户应当在《农村宅基地批准书》（附件2）和《乡村建设规划许可证》（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。

（三）严控农房风貌

严控农房建筑风格以及屋面造型的审批与管理；村组建筑风格基本保持一致。建房农户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）进行设计或者审核。农户应当按照乡村建设规划许可、宅基地批准文件、施工图纸等要求施工。鼓励农房参照绿色建筑标准进行建设，采用优秀传统建筑工艺，统筹考虑庭院绿化和配建供水、污水处理设施。

四、审批程序

（一）农户申请

符合宅基地申请资格条件的农户，以户为单位，向所在农村集体经济组织提出宅基地建房申请，提供《农村宅基地和农房建设（规划许可）申请表》（附件4）、农村宅基地使用承诺书、建房设计图、原宅基地使用权材料（无使用权材料的，应当经村民会议或者农村集体经济组织成员大会讨论同意）等。

（二）村组审核

所在农村集体经济组织收到申请后，应当在5个工作日内对申请资格等事项是否符合本集体经济组织表决通过的宅基地管理制度进行核查，出具核查意见，并将申请内容、核查意见在本农村集体经济组织公示，公示期不少于5个工作日。农村集体经济组织成员对公示内容有异议的，可以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在公示期届满之日起5个工作日内核查，并将申请材料、核查意见、公示情况等材料交村集体经济联社或村民委员会（以下简称村级组织）审核。

村级组织重点核查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。由村级组织在5个工作日内对农村集体经济组织的审核情况和公示情况进行核查，出具核查意见，连同申请材料一并报镇人民政府审批。对不符合有关要求的申请，应及时告知申请农户并说明理由。

（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。

1. 窗口受理。镇人民政府行政服务中心受理窗口收到申请资料后，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5）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6），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。

2. 后台审核。镇人民政府建立农房建设管理工作小组，由农业农村、自然资源、建设规划等相关人员组成，由镇长负责，集中办公，提高审批效率。镇人民政府审核内容包括：申请人是否符合条件、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审核公示；用地建房是否符合县、乡镇国土空间规划、村庄规划、用途管制要求；

住宅设计是否符合设计施工安全规定和建筑风格等要求。涉及使用林地的，依法办理使用林地审核审批和林木采伐许可证。涉及水利、电力、交通、文广旅体等要及时征求部门意见。对申请材料不符合相关规定的，作出不予受理的决定，出具《农村宅基地和农房建设申请不予受理通知书》（附件 7）告知申请人。

3. 镇级政府审批。镇人民政府根据农房建设管理工作小组的审核意见对农户建房申请进行审批，在《农村宅基地和农房建设（规划许可）审批表》（附件 8）出具审批意见。符合申请条件（其中不涉及农用地转用的）、资料齐全的，由镇人民政府根据农房建设管理工作小组的审核意见，对农村宅基地和农房建设申请进行审批，依法出具《农村宅基地批准书》，由市、县级市自然资源主管部门依法核发或委托镇人民政府核发《乡村建设规划许可证》，自收到申请人资料之日起 20 个工作日内办结。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。

4. 建立档案管理制度。镇人民政府要建立宅基地和农房建设审批管理台账，实行“一户一档”，及时将资料整理归档。鼓励实行宅基地信息化管理。

五、施工管理

（一）建房验线

宅基地申请人取得《农村宅基地批准书》《乡村建设规划许可证》后，向镇农房建设管理工作小组申请建房验线。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（规划验线如未委托给镇的，需会同市、县级市自然资源主管部门办理）按批准用地和规划许可进行免费现场验线。未经验线，不得开工。

（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9），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）安全施工

农房建设应当选择具有相应资质的建筑施工企业或者经过培训、具备相应技能的合格乡村建筑工匠施工。建房农户应与承建建筑施工企业（乡村建筑工匠）签订施工合同，明确工程质量安全责任。承建方必须遵守有关法律法规、施工操作规范和施工技术标准，不得使用不符合工程质量安全要求的建筑材料、建筑构配件和设备，应当按图施工，落实施工安全防护措施，及时发现和消除安全隐患。鼓励购买建筑工人意外伤害保险，建筑工人应带安全头盔施工，确保施工质量和安全。

（四）规划核实和竣工验收

农房竣工后，建房农户应当向市、县级市自然资源主管部

门或被委托镇人民政府提出规划核实申请，自收到申请之日起 20 个工作日内，及时安排工作人员到场核实。核实合格的，出具核实证明（附件 10）。不合格的，应当书面通知农户（附件 11），提出整改措施。

建房农户收到核实证明后，应当组织建筑施工企业（乡村建筑工匠）对建成农房进行竣工验收。委托设计、监理的，设计和监理单位（人员）也应当参加竣工验收。镇人民政府和县级住房城乡建设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，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 12），并报送县级农业农村、自然资源、住房城乡建设部门备案。

（五）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。

六、严格监管

（一）加强巡查

1. 市县两级建立联合检查制度。市农业农村局、自然资源局和住房和城乡建设局成立联合检查组，每两月定期就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。各区（县级市）人民政府、各经济功能区管委会要建立自然资源、农业农村、城管、住建、市场监管、公安、供水、供电、供气等多部门共同参与的综合巡查和执法机制，每月定期巡查，强化信息连通、资源共享，完善农民违法违规建房巡查、制止、查处、治理、监管执法链条。

2. 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。各镇要建立镇、村委会、村民小组三级网格监管制度，充分发挥网格化排查整治防范农村违建行为。网格员每日巡查，发现违建的，须第一时间报告镇综合执法办公室（综合执法队）。各区（县级市）人民政府、各经济功能区管委会要对网格化监管工作实行督查考核，一季度一通报，考核结果与镇、村工作绩效奖惩挂钩，与网格员个人绩效奖惩挂钩。

3. 村级切实发挥自治作用。积极引导建立健全农村土地民主管理制度、农民建房民主协商议事机制和村规民约，切实加强农民建房管控特别是外立面管控。设立村级宅基地协管员制度，提供政策咨询，协助报建。县级民政、农业农村、自然资源等部门和镇人民政府要指导村组两级健全完善农村宅基地和农房建设的村规民约，提升村规民约自治性和执行力，积极发挥村民主体作用。鼓励发挥志愿者作用进行日常巡查。

（二）严格执法

整合镇级执法力量，以镇综合行政执法办公室（综合行政执法队）为主体，联合自然资源等上级相关部门派驻机构开展执法，由综合行政执法委员会主要负责人负责统筹管理，提高执法成效。执法人员在日常巡查中发现违建后必须第一时间向镇综合执法办公室（综合执法队）报告，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》第六十五规定，限期拆除。在农用地上违建的，要求违建户复绿复耕。镇综合执法队伍要加强对辖区内农房建设过程中的巡查管控，对农房建设审批后的巡查进行记录，纳入农房建设“一户一档”台账管理。发现新增违建行为时，供电、供水等部门要根据相关法律法规的规定，积极配合执法部门开展处置工作。

各区（县级市）人民政府、各经济功能区管委会可将所辖地区划分成若干片区，成立片区综合执法队伍，由各相关镇执法人员组成，对农村违建实行联合巡查、执法或交叉巡查、执法。

（三）加强工匠、材料管理

1. 管好建筑工匠。各区（县级市）人民政府、各经济功能区管委会要建立乡村建筑工匠登记制度。全部建筑工匠实行培训，持证上岗，向社会公开。

2. 管好建筑材料供应渠道。各级住房城乡建设、市场监管、自然资源等部门要根据部门职责，加强对钢筋、水泥、混凝土、砂、石等建筑材料的监管，严禁向违法建筑提供建筑材料。

七、职责分工

（一）区（县级市）人民政府、各经济功能区管委会

根据当地实际，各区（县级市）人民政府、各经济功能区管委会负责加强对本行政区域内农村宅基地和农房建设管控工作的组织领导，明确部门职责，并将所需经费纳入财政预算。负责制定本辖区内的农村宅基地和农房建设管控实施细则。

（二）市、县级职能部门

农业农村部门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；指导各镇做好村庄规划编制和实施管理工作。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，指导各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。发改、工业和信息化、公安、民政、城管执法、水务、林业、供电、供水、供气、通信、交通运输、文广旅体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图集建房。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”。负责农房建设质量安全的监督检查。依法督促农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。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”。建立农村宅基地和农房建设审批管理台账及档案，按月将审批情况报县级农业农村、自然资源、住房和城乡建设部门备案。建立村级宅基地协管员制度。落实本辖区内农房建筑风貌管控工作。

八、责任追究

市、县有关部门和镇人民政府及其工作人员在农村宅基地和农房建设管理工作中，存在非法审批宅基地、不依法履行职责等玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊情形的，依法给予党纪、政务处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

九、实施时间

本实施意见自印发之日起施行，试行 2 年。实施期间遇上级政策调整与本实施意见不一致的、法律、法规另有规定的，从其规定。

- 附件：
1. 农村宅基地使用承诺书
 2. 农村宅基地批准书
 3. 乡村建设规划许可证
 4. 农村宅基地和农房建设（规划许可）申请表
 5. 农村宅基地和农房建设申请受理通知书
 6. 农村宅基地和农房建设申请补齐材料通知书
 7. 农村宅基地和农房建设申请不予受理通知书
 8. 农村宅基地和农房建设（规划许可）审批表
 9. 农村建房施工公示牌（样板）
 10. 农村农房建设规划核实合格证明书
 11. 农村农房建设规划核实整改通知书
 12. 农村宅基地和农房建设（规划许可）验收表
 13. 农村宅基地和农房建设申请审批流程图

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和法律責任。

承诺人：

年 月 日

农村宅基地批准书

农宅字 _____ 号

农村宅基地批准书 (存根)

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

本批准书原则上自批准之日起,两年内有效。

户主姓名	
批准用地面积	_____ 米 _____ 平方
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	

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	

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。

附件 3

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 4

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					
	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_____)									
情况	住房建筑面积		m ²	建筑层数		层	建筑高度				
	是否征求相邻权利人意见: 1. 是 2. 否										
申请理由	<p style="text-align: right;">申请人: _____ 年 月 日</p>										
集体经济组织意见	<p style="text-align: right;">负责人: _____ 年 月 日</p>										
村民委员会意见	<p style="text-align: right;">(盖章) 负责人: _____ 年 月 日</p>										

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）决定予以受理。

（印章）

年 月 日

附件 6

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 60 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

附件 7

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）决定不予受理。不予受理理由如下：

（印章）

年 月 日

附件 9

农村建房施工公示牌（样板）

建房人：	建设性质： 1.原址翻建；2.改扩建；3.异址新建
用地面积：	建筑层数：
建筑面积：	建筑高度：
承建企业负责人（乡村建筑工匠）：	
（农村宅基地批准书）	（乡村建设规划许可证）
（房屋设计图）	（外立面效果）
（拟建房屋与四邻关系平面示意图）	

附件 10

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

附件 11

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

附件 12

农村宅基地和农房建设（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	m ²	实用宅基地面积	m ²
批准房基占地面积	m ²	实际房基占地面积	m ²
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:		
规划核实单位意见	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	
镇政府 (街道办) 验收意见	负责人: (盖章) 年 月 日		
备注			

农村宅基地和农房建设申请审批流程图

