

罗定市农业农村局 罗定市自然资源局 文件 罗定市住房和城乡建设局

罗农农规〔2025〕1号

罗定市农业农村局 罗定市自然资源局 罗定市住房和城乡建设局 关于进一步加强农村宅基地审批管理的通知

各镇人民政府、街道办事处：

为进一步加强农村宅基地审批管理，满足农村村民基本居住需求，保障农村村民居住权益，建设宜居乡村。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》《中华人民共和国建筑法》《广东省城乡规划条例》《云浮市村庄规划建设管理条例》等法律法规、《中央农村工作领导小组办

公室 农业农村部关于进一步加强农村宅基地管理的通知》（中农发〔2019〕11号）、《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）、《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）、《云浮市农业农村局 云浮市自然资源局 关于全面规范农村宅基地审批管理工作的通知》（云农农〔2020〕98号）等文件精神，现结合我市实际，就规范我市农村宅基地用地建房申请审批有关事项通知如下：

一、提高思想认识，明确部门职责

农村宅基地用地建房审批管理事关我市农民居住权益，市农业农村局、市自然资源局、市住房和城乡建设局要增强责任意识和服务意识，按照部门职能和国务院“放管服”改革要求，在市委、市政府的统一领导下，建立“市县主导、乡镇主责、村级主体”的宅基地审批管理机制，切实履行各自职责。

1. 市农业农村局负责农村宅基地改革和管理有关工作，指导宅基地分配、使用、流转以及宅基地合理布局、闲置农房利用等。

2. 市自然资源局负责国土空间规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，保障农村村民住宅建设用地计划指标需求，依法办理农用地和未利用地转

用审批手续，依法对宅基地使用面积和其地上房屋实际建筑面积予以确权登记。

3. 市住房和城乡建设局负责核发施工许可证的农村住宅工程质量安全进行监督检查，指导各镇人民政府（街道办事处）对未办理施工许可证的农村住宅工程质量进行监督管理，协助开展乡村建筑工匠培训等工作，引导乡村建筑风貌提升。

4. 镇人民政府（街道办事处）是农村宅基地管理的责任主体，直接履行宅基地审批和管理职责，建立宅基地联办联审制度，设立宅基地审批管理办事窗口，负责农村宅基地的审批、使用监管和违法用地查处，指导村级组织做好农村宅基地管理等相关工作。

（1）镇人民政府（街道办事处）经济发展办公室（农业农村办公室）负责集中受理村民委员会提交的资料，并对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）申请是否经过村组审核公示等进行审查。

（2）镇人民政府（街道办事处）规划建设办公室负责审查用地建房是否符合镇国土空间规划和村庄规划、城镇规划以及相关专项规划、林地保护利用规划、用途管制、农用地和未利用地转用申请等进行审查，对住宅设计是否符合设计施工安全规定和建筑风貌等要求进行审查。

(3) 镇人民政府（街道办事处）综合行政执法部门负责开展农村用地建房动态巡查，及时发现和按照权限处置涉及宅基地使用和建房规划的各类违法违规行为。

5. 村民委员会负责村民宅基地申请核实，以及宅基地用地调整、宅基地退出处置和村民宅基地违法用地的现场劝止、及时报告等相关工作。

6. 市农业农村局、市自然资源局、市住房和城乡建设局要建立部门协调机制，加强与财政、公安、林业、交通、水利、供电、生态环境等部门配合，做好信息共享互通，推进管理重心下沉，共同做好农村宅基地审批和建房规划许可管理工作。

二、严格管理，规范审批管理流程

农村宅基地和住宅建设管理坚持规划先行、一户一宅、节约土地、高效利用，尊重农村公序良俗。农村住宅要符合安全环保、适用美观的要求，新建住宅应当符合本自然村备案的“一村一貌”农房风貌方案。

（一）农村宅基地的概念

农村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。

（二）宅基地分配原则

1. 坚持符合规划原则。农村居民建房用地必须符合城镇国土空间规划、林地保护利用规划、用途管制要求等。尽量使用原有的宅基地和村内规划的建设用地，不得擅自占用农用地，

禁止占用永久性基本农田、高标准农田建房。确实需要使用建设用地以外的一般农用地和未利用地的，须依法办理农用地转建设用地审批手续；涉及林地的，须依法办理使用林地审核审批手续。

2. 坚持“一户一宅”原则。在认定是否符合“一户一宅”的条件时，要完善以户为单位取得宅基地分配资格的具体条件和认定规则，消除公安分户前置障碍。

符合下列情形之一的，可以认定为“一户”：

（1）夫妻与未达到法定婚龄子女同住的为一户；

（2）同户居住家庭中有两个及以上兄弟姐妹的，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为一户；

（3）离异后无房一方再婚且配偶无房的可为一户；

（4）法律、法规另有规定，或镇人民政府（街道办事处）认为确有必要单独立户的。

“一宅”的认定。由村民自行向村委会（村集体经济组织）申报，经村委会（村集体经济组织）组织公示后无异议的，由村委会（村集体经济组织）出具意见，并报镇人民政府（街道办事处）审核确认。

3. 坚持节约用地原则。农村居民申请农村宅基地建房的用地面积按广东省规定标准执行，我市具体如下：按照《罗定市国土空间总体规划（2021-2035年）》确定的范围，中心城区内

集中建设用地范围的单户宅基地面积不超80平方米；中心城区内其他范围的单户宅基地面积不超120平方米；中心城区范围外的，位于镇区规划范围内的单户宅基地面积不超80平方米，镇区规划范围外的单户宅基地面积不超150平方米；中心城区范围外的多户联合建住宅的，宅基地面积不超“ $150\text{m}^2 + (\text{申请户数} - 1) \times 37.5\text{m}^2$ ”。

4. 坚持保障公路运行安全的原则。公路建筑控制区的范围，从公路用地外缘起向外的距离标准为：（一）国道不少于20米；（二）省道不少于15米；（三）县道不少于10米；（四）乡道不少于5米。属于高速公路的，公路建筑控制区的范围从公路用地外缘起向外的距离标准不少于30米。公路弯道内侧、互通立交以及平面交叉道口的建筑控制区范围根据安全视距等要求确定。在公路建筑控制区外修建的建筑物、地面构筑物以及其他设施不得遮挡公路标志，不得妨碍安全视距。

5. 坚持依法审批原则。农村居民申请建房用地，必须报镇人民政府（街道办事处）批准。

（三）申请农村宅基地的资格和需提交的材料

1. 申请农村宅基地建房的农户必须是户籍在本村的集体经济组织成员，且符合“一户一宅”规定。

2. 申请宅基地有下列情形之一的，可以申请使用宅基地：

（1）外来人口落户并成为本集体经济组织成员，没有农村宅基地的；

（2）因自然灾害或者政策性搬迁实施村庄规划、旧村改造等原因，需要搬迁安置的；

（3）因改善住房条件、改造危旧房，需要在原址翻建、改建、扩建或者与本集体经济组织签订自行拆除旧宅退回原有宅基地协议后异址新建的；

（4）住房因国家建设项目被征收或者镇（街）、村（居）公共设施和公益事业建设被占用的；

（5）已取得的宅基地面积明显少于规定标准，需异地新建，且农户不存在一户多宅情形的；

（6）法律法规规定的其他情形。

3. 申请宅基地有下列情形之一的，不予批准：

（1）不符合“一户一宅”或者用地标准规定的；

（2）不符合城镇国土空间规划或者村庄规划以及相关专项规划、用途管制要求的；

（3）将原有住宅或者宅基地出卖、出租、赠与他人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）原住房因征地拆迁已得到住房的；

（5）拟申请使用的宅基地存在权属争议未经依法确权的；

（6）拟申请使用的宅基地位于地质灾害危险区内，且未消除风险的；

（7）申请异址新建住房的，未与本集体经济组织或村民委员会签订对原有宅基地及地上建筑物处置协议的；

(8) 有违法用地或者有违法住房建设行为未经处理的;
(9) 已视为多户合并建房, 被认定为“一户一宅”的每一单
户;

(10) 涉及占用农用地, 未办理转用审批手续的;

(11) 拟建房用地在拟征地范围内的;

(12) 法律法规规定的其他情形。

4. 申请农村建房宅基地需提交的材料:

(1) 《农村宅基地和建房(规划许可)申请表》

(2) 《农村宅基地使用承诺书》

(3) 申请人及户内成员身份证、户口簿复印件(申请人写
明“此复印件与原件相符”并签名)

(4) 拟申请使用的宅基地位置现场照片

(5) 村民小组会议记录(本村民小组户代表三分之二以上
签名同意)

(6) 用地建房相邻权利人的书面意见

(7) 宗地测量红线图

(8) 住宅设计图纸

(9) 在原宅基地上翻建、改建、扩建的, 若有原宅基地使
用证的, 应当提供合法取得的原宅基地使用证明

(10) 镇人民政府(街道办事处)认为需要提交的其他材
料

农户合法建房的，相邻权利人不得无正当理由拒绝签字，相邻权利人不同意的需书面说明原因，存在异议的可召开村民小组会议表决。镇人民政府（街道办事处）综治维稳部门协同村级、组级积极与村民协商解决的办法，保障村民建房稳定。

涉及削坡建房的，应当督促申请人对边坡采取有效护坡措施后，由镇人民政府（街道办事处）进行验收，通过验收合格后才能申请建房。

多个农户联合建房的，由联合建房的农户共同提出申请。

（四）农村宅基地的申请审批程序

农村宅基地的审批，按照“个人申请、组级讨论、村级审查、镇级审批、县级备案”的程序进行。

1. 建房户递交书面申请材料

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村级集体经济组织或村民小组（以下简称组级组织）递交《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》等书面申请材料。每份书面申请材料一定要严格按照样板的要求进行填写，不得涂改；各表格间的数字要互相吻合，各材料在时间上不要出现前后矛盾。所有表格的经办人和审核人一定要本人签名，不得盖私人印章代替。

2. 组级讨论公示

组级组织收到建房户递交的申请材料后，要及时按程序组织讨论公示：

（1）提交组级组织成员（代表）会议审议，审议内容包括申请理由、拟用地位置和面积、拟建房面积和层高、房屋建筑风貌等情况。

（2）要严格执行公示制度，把农村居民建房用地申请人的相关信息进行公示，公示期时间不少于5个工作日，接受群众的监督，报送材料时需提供能看得清楚的远景和近景公示照片各一张。

（3）公示无异议或异议不成立的，将建房户的申请材料、本组成员（代表）会议记录等递交村集体经济组织或村民委员会（以下简称村级组织）审查。

3. 村级组织审查

村级组织收到建房户申请材料后，重点审查以下内容：

（1）审查提交的材料是否真实有效、申请对象的资格条件是否符合规定要求、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、拟建住房外观风貌是否符合要求等，并出具审查意见（附件1）。

（2）审查通过的，由村级组织签署意见，报送镇人民政府（街道办事处）党群服务中心“农村宅基地审批管理”办事窗口。没有分设组级组织的村委会，建房申请直接交由村级组织办理。由村级组织履行审议公示等事项。

（3）审查不通过的，应当审查后10个工作日内书面告知申请人理由或者一次性告知需补齐、更正的申请材料。

4. 镇级审批

镇人民政府（街道办事处）要依托镇党群服务中心等平台，建立一个对外受理、多部门联动运行的“农村宅基地审批管理办事窗口”，整合相关资源力量集中办理农村宅基地用地建房联审联办事项，方便群众办事和咨询。建房用地涉及林业、电力、生态环境等部门要及时征求意见，镇经济发展办（农业农村办公室）综合各部门意见提出审批建议。

办事窗口收到建房户申请材料后，在20个工作日内组织相关部门进行审核。农村宅基地和建房用地审批工作领导小组要对材料的真实性和合法性进行严格的审核。如因不符合规定或弄虚作假骗取审批而引起行政诉讼的，或因个人主观原因撤销用地批准的，追究相关当事人的责任。镇人民政府（街道办事处）根据各部门联审结果，对《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》进行审批，符合要求的由镇人民政府（街道办事处）核发《农村宅基地批准书》，由市自然资源局委托镇人民政府核发《乡村建设规划许可证》。列入中心城区、镇区规划范围内的农村宅基地，由市自然资源局审核后，镇人民政府（街道办事处）核发《农村宅基地批准书》，由市自然资源局核发《建设工程规划许可证》。对不符合法定条件、标准的，应依法作出不予许可的书面决定，并说明理由。

农村宅基地批准书有效期两年，农户在有效期内动工建房，否则批准书失效，因特殊原因导致农户没有按期动工建房

的，可在到期前十五日内向镇人民政府（街道办事处）申请延期，最多只能延期一次且只能延期一年。

对需要取得施工许可的农村建房项目，应当依法向住房和城乡建设主管部门申请领取施工许可证。工程投资额在100万元以下（含100万元）或者建筑面积在500平方米以下（含500平方米）的农村住房，可以不申请办理施工许可证。应当申请领取施工许可证的农村建房项目未取得施工许可证的，一律不得开工。

5. 县级备案

镇人民政府（街道办事处）要建立农村宅基地用地建房审批管理台账。有关资料归档留存，并于每月8日前将上月审批情况分别报送市农业农村局、市自然资源局备案。

（五）严格用地建房全程管理

1. 严格执行审批管理“五公开”制度。

镇人民政府（街道办事处）要应推行农村宅基地和建房规划许可申请审批管理“五公开”制度，即落实村庄规划、申请条件、审批程序、审批结果、投诉举报方式公开。

2. 全面落实“三到场”要求。

全面落实“三到场”要求，镇人民政府（街道办事处）要及时组织镇级农业农村、规划建设等有关部门进行实地审查，做到申请审查到场、批准后丈量批放到场、住宅建成后核查到场。审查申请人是否符合条件、拟用地是否符合规划和地类

等。经批准用地建房的农户，应当在开工前向镇人民政府（街道办事处）或授权的牵头部门申请划定宅基地用地范围，镇人民政府（街道办事处）及时组织农业农村、规划建设等部门到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置，并现场钉桩放线。农户建房完工后，镇人民政府（街道办事处）组织相关部门进行验收，实地检查农户是否按照批准面积、四至等要求使用宅基地，是否按照批准面积、建筑风貌等规划要求建设住房，并出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。通过验收的农户，可以向不动产登记部门申请办理不动产登记。

3. 依法组织开展农村用地建房动态巡查。

动态巡查实行平时不定期跟踪检查与实时巡查相结合的方式进行。县级成立由本级农业农村、自然资源、住房建设等部门组成的联合巡查组，不定期对农村住房建设管理工作开展巡查。镇人民政府（街道办事处）要组织开展农村用地建房实时巡查，及时发现和处置涉及宅基地使用和建房规划的各类违法违规行，对未批先建、超面积占用宅基地的行为，要采取有效措施及时制止，确保各类违法建房行为在萌芽状态得以有效遏制。并设立村级宅基地协管员，协助制止违法违规建房行为。

4. 加强对违规建房的执法力度。

各部门要按照法定职责，切实履行执法监管责任，加大执法力度。

（1）明确镇人民政府（街道办事处）执法主体责任，按照权限统一行使查处农村违规使用宅基地建房的执法，推进农村建房综合执法。

（2）明确“新旧划断”原则。在机构改革和职能交转过程中，遵循“新旧划断”原则，对现有“存量”农村宅基地管理违法行为和有关信访问题，按照原监管执法渠道，依照相关政策规定查处到位；对职能划转交接后，新增加的农村宅基地管理违法行为，按照规定由镇人民政府（街道办事处）负责组织查处。

（3）涉及原违规农村建房历史存案问题，自然资源部门要认真履行职责，协助镇人民政府（街道办事处）做好调解和查处工作。

三、工作要求

各镇人民政府（街道办事处）和镇级农业农村、规划建设部门要切实履职尽责，有序开展工作，确保农民住宅建设用地供应、宅基地分配、农民建房规划管理等工作的连续性和稳定性。

（一）建立共同责任制

按照市县主导、乡镇主责、村级主体的要求，各地要建立健全农村宅基地管理机制。县级农业农村、规划建设等部门要

主动入位，加强制度建设，完善相关政策，指导和督促基层开展工作。县级人民政府统筹协调相关部门、镇人民政府（街道办事处）、村级组织依法履行职责。镇人民政府（街道办事处）要充实力量，健全机构，切实承担起宅基地审批和管理职责。村级组织要健全宅基地申请审核有关制度，确保宅基地分配使用公开、公平、公正。

（二）健全农村宅基地和建房用地审批管理

1. 各镇人民政府（街道办事处）应成立农村宅基地和建房用地审批工作领导小组，负责好本镇（街）村民建房的组织审批工作，要通过加强监管，引导农村村民住房依法有序建设。

2. 各镇人民政府（街道办事处）要设立宅基地管理服务窗口，由农业农村、规划建设等部门人员组成，并明确负责人，确保工作有人抓，问题有人管，做到专队伍、专岗位、专职责，保证人员配备。

3. 各镇人民政府（街道办事处）要成立农村宅基地和建房用地执法工作领导小组，充分发挥综合行政执法工作小组作用，加强宅基地违法监管力度，依法开展农村宅基地动态巡查，及时发现和处置涉及宅基地建房的各类违法行为，规范农村村民建房秩序。

4. 要落实经费保障，加大审批管理和法律政策业务培训力度，做好人员经费及宅基地管理审批工作经费的保障，全面构建宅基地建房管理的长效工作机制。

（三）落实职能划转，加快信息化建设

建立农村宅基地用地和建房规划许可审批管理信息系统，实现数字化管理。市农业农村局与市自然资源局要认真做好资料移交和信息共享，确保职责业务移交平稳有序。

（四）加强作风建设，严肃工作纪律

坚决杜绝推诿扯皮和不作为、乱作为的现象，防止出现工作“断层”“断档”。对工作不力、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，要依法严肃追责。

本通知自印发之日起施行，有效期五年。如实际工作中遇到问题，可向市农业农村局、市自然资源局和市住房和城乡建设局提出。

- 附件：
1. 农村宅基地和建房（规划许可）申请表
 2. 农村宅基地使用承诺书
 3. 农村宅基地和建房（规划许可）审批表
 4. 村民小组会议记录
 5. 乡村建设规划许可证
 6. 农村宅基地批准书
 7. 农村宅基地建房告知书
 8. 农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表
 9. 建房使用宅基地公示样版
 10. 用地建房相邻权利人的意见书

11. 罗定市农村宅基地审批和建房流程图



罗定市农业农村局



罗定市自然资源局



罗定市住房和城乡建设局

2025年4月10日