附件1-1

**深圳市深汕特别合作区农村宅基地审批管理实施细则（试行）**

（征求意见稿）

**第一章 总则**

**第一条**为切实加强对我区农村宅基地的监督管理，维护农村宅基地管理秩序，规范村民宅基地使用行为，保护农村集体经济组织成员宅基地合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》等有关法律法规规定，按照《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）有关要求，结合我区实际，制定本实施细则。

**第二条**本实施细则适用于本行政区域内农村村民申请宅基地，宅基地的退出转让，在宅基地上新建、改建、扩建、重建住房的管理（以下简称村民建房）。

本细则所称宅基地，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。

本细则所称农村村民，是指我区具有农村集体经济组织成员资格的村民。

**第三条**农村宅基地的管理和使用应当坚持最严格耕地保护制度，遵循规划先行、一户一宅、集约节约、标准控制、依法审批的原则。

**第四条**依法保障村民宅基地分配资格权和房屋财产权等合法权益。严禁城镇居民到农村购买宅基地，严禁下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆，严禁借流转之名违法违规圈占、买卖宅基地。

**第五条** 农村村民申请宅基地的，应当以户为单位向农村集体经济组织提出申请；没有设立农村集体经济组织的，应当向所在的村民小组或者村民委员会提出申请。已成立集体经济组织的村（组），召开成员大会或成员代表会议审定宅基地事项；未成立农村集体经济组织的村（组），村民委员会或村民小组通过召开村民（代表）会议或村民小组会议审定宅基地事项。

**第二章 资格认定**

**第六条**符合下列情形之一的，可认定为“一户”：

（一）夫妻与未达到法定婚龄子女同住的为一户；

（二）有兄弟姐妹的，其中一人应与其父母为一户，其他兄弟姐妹达到法定婚龄或结婚后,原有宅基地不能安置的，可申请分户；

（三）离异后仍为该村集体经济组织成员，无房的一方再婚且配偶无房的为一户。

“户”以申请人及其家庭成员进行认定，“一户”的判定除依据现有法律法规外，针对历史遗留问题的多样性和复杂性，本着公平公正、既不多占也不遗漏的原则把握。家庭成员主要是指申请人的父母、配偶和子女，涉及户内调剂的可适当延伸至祖父及孙辈考虑，涉及共名宅基地的延伸至共名人员相应家庭成员。特殊情况的本着上述原则研究解决。

**第七条**符合分户条件的村民，应当按以下程序申请“一户”认定（分户）：

（一）申请。村民向所在村小组或集体经济组织提出书面申请，提交《深汕特别合作区农村“一户”认定（分户）审批表》、申请人及户内家庭成员身份证、户口簿。

（二）初审。村小组或集体经济组织进行初审，初审通过后10个工作日内提交村民（代表）会议/集体经济组织成员（代表）会议表决。表决通过后签注初审意见，提交至村民委员会复审。

（三）复审及公示。村民委员会进行复审，复审结果在申请人所在村、组公告栏公示7个工作日，公示无异议后签注复审意见，提交至镇政府（街道办）审核确认。

（四）审核确认。镇政府（街道办）进行审核确认，审核确认后签注审核意见。

**第八条**对历史建成的，实际使用的宅基地没有超过分户后宅基地合计面积标准，且实际使用的建筑面积没有超过分户后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，视为多户合并建房，每户可认定为“一户一宅”。

**第九条**符合下列条件的农村村民，在其集体经济组织享有农村宅基地分配资格：

（一）具有集体经济组织成员资格；

（二）未享受过宅基地分配待遇；

（三）原家庭不存在一户多宅；

（四）符合分户条件。

（五）法律、法规、政策特别规定的其他情形。

农村集体经济组织成员资格根据《广东省农村集体经济组织管理规定》（粤府令第189号）、按照《深圳市深汕特别合作区农村集体经济组织成员身份确认工作指导意见（试行）》（深汕产改办〔2022〕5号）进行认定。

户口迁入、迁出集体经济组织所在地的村民，由集体经济组织成员大会根据《广东省农村集体经济组织管理规定》（粤府令第189号）表决认定其农村宅基地分配资格。

**第三章 申请报批**

**第十条**户籍在本村，符合“一户一宅”的本村集体经济组织成员，以户为单位，户内人员自行确定代表（申请人）向所在农村集体经济组织提交书面用地申请。

**第十一条** 符合下列条件之一的,可以申请使用宅基地:

（一）享有农村宅基地分配资格;

（二）因村镇规划调整、国家、集体建设需要或者移民搬迁，需要异址新建的；

（三）原有住宅因自然灾害或者其他原因损毁，需要原址重建或异址新建的;

## （四）原有的宅基地面积低于规定标准，同意自行拆除旧房并将原宅基地交回村集体使用而重新申请的；

（五）法律、法规、政策特别规定的其他情形。

**第十二条**存在以下情形之一的，不得再申请宅基地：

（一）不符合分户条件的；

（二）存在“一户多宅”情形的；

（三）将原有住宅出卖、出租、赠与他人的；

（四）已视为多户合并建房，并认定为“一户一宅”的每一单户；

（五）违反“拆旧建新”政策，未将原宅基地退回给集体经济组织的；

（六）已参与农村集体建房，住房权益已得到保障的;

（七）有违法用地或者有违法住房建设行为未经处理的；

（八）法律、法规、政策特别规定的其他情形。

**第十三条**村民宅基地申请报批按以下程序办理：

1. 申请。村民以户为单位如实填写《农村宅基地申请表》并持下列材料向具有宅基地所有权的村民小组或农村集体经济组织提出申请：

（1）申请人及家庭成员的身份证、户口簿。

（2）《农村宅基地申请表》。

（3）“一户”认定（分户）审批表。

（4）《农村宅基地使用承诺书》。

申请在原址翻建、改扩建的，需提交原宅基地使用证明、四至边界权属清晰证明；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物并交还村集体经济组织使用。

（二）初审。申请人所在村小组或集体经济组织收到申请后，应当对其进行农村宅基地分配、使用资格进行审查。审查是否符合资格条件；属拆旧建新或使用原宅基地的，应对原宅基地的合法性、合规性进行审查；属新申请宅基地的，应按照本组织宅基地的规划方案和分配原则进行审查。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所在村小组或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于10个工作日内将农户申请、农村集体经济组织成员（代表）会议记录等材料交村集体经济组织或村民委员会复审。初审不通过的，自收到申请后15个工作日内书面告知申请人。

（三）复审。村民委员会自收文后10个工作日内完成复审。重点对提交的材料是否真实有效进行审查。复审通过的，村民委员会应当将村民宅基地申请理由、拟用地位置和面积等情况在本村或村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，由村民委员会签署意见，连同有关申请资料、会议记录、公示资料等材料报镇政府（街道办）审核。

（四）审批。镇政府（街道办）受理宅基地审批申请后10个工作日内完成审批。重点核查：

（1）申请人提交的申请材料是否真实齐全。

（2）村民委员会对村民申请宅基地审查的组织、程序、公示是否符合规定。

（3）公示期间有无投诉或提出异议或对提出异议的处理情况。

审核完毕后,由镇政府(街道办)主要负责人签署审核意见,并将宅基地申请材料连同建房申请材料统一收齐后报区住建水务局,具体审批流程按照《深圳市深汕特别合作区村民非商品住宅建设实施细则》有关规定执行，审批通过后由镇政府（街道办）出具《农村宅基地批准书》;经审查不符合规定的,由镇政府(街道办)将申请材料退回申请人并书面告知原因,缺少相关材料的,应一次性通知补齐相关申请材料后再进行审核。

**第十四条**镇政府（街道办）和农村集体经济组织、村民委员会应当及时公布农村宅基地申请的审批结果，接受社会监督。

**第十五条**村民应当自取得《农村宅基地批准书》之日起1年内完成建房报建并动工建设。逾期未动工建设且未办理延期手续或申请延期未获批准的，《农村宅基地批准书》失效。

村民需要延长《农村宅基地批准书》期限的，应当在期限届满30日前向镇政府（街道办）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和《农村宅基地批准书》原件，并说明申请延期的事由。

《农村宅基地批准书》失效后，可以重新申请。

**第十六条**原宅基地符合规划、用途管制要求，在原址翻建、改扩建的，应按本细则第十六条规定的程序重新申请《农村宅基地批准书》。
　　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。

**第十七条**村民建设住宅竣工后可依法申请办理宅基地使用权及其地上房屋所有权确权登记，由区不动产登记机关审核颁发不动产权证书。

**第四章 宅基地退出与收回**

**第十八条**镇政府（街道办）应当结合本地实际情况，采取有力措施，鼓励村集体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，通过招商引资，发展乡村旅游，壮大集体经济，增加村民收入。

**第十九条**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，宅基地使用权人不按照批准的用途使用土地的，或属于“一户多宅”的，应当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，对不再使用的宅基地可实行有偿退出与收回。

**第二十条**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）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。

**第二十一条**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备案。

**第二十二条**宅基地使用权被收回的，应按规定办理注销登记。

**第五章 监督管理与法律责任**

**第二十三条**区农业农村和海洋渔业局负责建立健全宅基地分配、使用、流转等管理制度，完善宅基地用地标准，指导宅基地合理布局、闲置宅基地和闲置农房利用。负责指导开展宅基地分配资格认定、宅基地审批等工作。

市规划和自然资源局深汕管理局负责国土空间规划、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，满足合理的宅基地需求，依法办理农用地转用审批等相关手续，依法办理宅基地及其地上房屋的不动产确权登记。

区住建水务局负责统筹开展全区村民非商品住宅建设工作， 负责制定非商品住宅立面及天面风格建设指引,对在建及拟建建筑物的建设样式和外观装饰适时提出指导性意见，对危房安全鉴定机构的房屋安全鉴定工作进行监管。

区城市管理和综合执法、统战和社会建设、公安等其他相关部门依职责协同配合做好农村住宅建设的组织实施保障工作。

**第二十四条**镇政府（街道办）是本辖区内农村宅基地的监管主体及执法实施主体，负责本辖区内农村宅基地的审批、管理、服务工作，建立农村宅基地和建房一站式服务办理窗口，向村民宣传相关法律法规和提供政策咨询，加强对村民宅基地申请流程管理，审批出具《农村宅基地批准书》；提出年度新增宅基地用地计划；承担查处违法用地、违法建房的职责，统一行使查处村民违法用地建房的执法权，通过开展动态巡查，及时发现并制止违法行为。

**第二十五条**农村集体经济组织、村民委员会在镇政府（街道办）的指导下认真执行农村宅基地管理制度，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；负责本辖区内农村宅基地权属纠纷调处工作，及时有效化解矛盾；指导村民依法用地建房，及时发现和制止违法用地建设行为，并向镇政府（街道办）报告。

**第二十六条**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，按照《中华人民共和国土地管理法》《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)的有关规定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。

1. **附则**

**第二十七条**本实施细则自发布之日起施行，有效期3年。

附件：1-1.《深汕特别合作区农村“一户”认定（分户）审批表》

   1-2.《农村宅基地申请表》

   1-3.《农村宅基地使用承诺书》

   1-4.《深汕特别合作区农村宅基地申请送审前公示（样式）》

   1-5.《农村宅基地批准书》

   1-6.深汕特别合作区农村“一户”认定（分户）工作流程

  1-7.深汕特别合作区农村宅基地审批流程

附件1-1

|  |
| --- |
| **深汕特别合作区农村“一户”认定（分户）审批表** |
| ■申请人基本情况 |
| 姓名 | 年龄 | 性别 | 联系电话 | 身份证号码 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 是否为农村集体经济组织成员 | □是□否 |
| 分户情形 |  |
| ■申请人家庭成员登记情况（包括申请人的配偶、父母与子女） |
| 关系 | 姓名 | 身份证号码 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 本人承诺申请表格内填写的内容和提交的证明资料真实无误，如填报不实或提交虚假的资料所造成的经济损失和法律责任由本人自行承担。申请人：（指模）年 月 日 |
| 村小组/集体经济组织意见 | 负责人：（盖章）年 月 日 |
| 村民委员会意见 | 负责人：（盖章）年 月 日 |
| 镇政府（街道办）审核意见 | 负责人：（盖章）年 月 日 |

分户情形包括：

（一）夫妻与未达到法定婚龄子女同住的为一户；

（二）有兄弟姐妹的，其中一人应与其父母为一户，其他兄弟姐妹达到法定婚龄或结婚后可申请分户；

（三）离异后仍为该村集体经济组织成员，无房的一方再婚且配偶无房的为一户。

附件1-2

|  |
| --- |
| **农村宅基地申请表** |
| 申请人信息 | 姓名 |  | 性别 |  | 年龄 |  岁 | 手机 |  |
| 身份证号 |  | 户口所在地 |  |
| 家庭成员信息 | 姓名 | 年龄 | 与户主关系 | 身份证号 | 户口所在地 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| 现宅基地及住房情况 | 宅基地面积 | m2 | 建筑面积 | m2 | 权属证书号 |  |
| 现宅基地处置情况 | 1.保留（ m2）； 2.退给村集体；3.其他（ ） |
| 拟申请宅基地情况 | 宅基地面积 |  m2 | 房基占地面积 | m2 |
| 地址 |  |
| 四至 | 东至: 南至: | 建房类型：1.原址拆建 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 | m2 | 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  |
| 村小组/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 |
| 镇政府（街道办）意见 |   （盖章）负责人： 年 月 日 |

附件1-3

**农村宅基地使用承诺书（范例）**

因（1.分户新建住房，2.按照规划迁址新建住房，3.原址改、扩、拆建住房，4.其他）需要，本人申请在深汕特别合作区 镇（街） 村 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.宅基地和建房申请经批准后，我将严格按照批复位置和面积动工建设，在批准后 月内建成并使用；

3.新住房建设完成后，按照规定 日内自行拆除旧房，逾期不自行拆除的，无条件交由村集体经济组织处理并无偿退出原宅基地。

承 诺 人：

年 月 日

附件1-4

**深汕特别合作区农村宅基地申请送审前公示**

**（样式）**

深汕特别合作区 镇（街） 村 合作社 户宅基地申请已经 村（社）农村集体经济组织审查资格并经成员大会表决通过，符合用地申请条件，拟上报镇政府（街道办）审批。现将有关情况公示如下：

1. 报批人口情况：报批人口 人，分别： (申请人）、 （配偶）、 （儿/女）、 （儿/女）。
2. 原有宅基地（或住宅） 处，登记在 （与申请人关系）名下，土地证号（不动产权证号） 号，占地面积 ㎡。该户在本村无其他宅基地或住宅。
3. 申请建房类型为 。拟用地面积 ㎡，位于（地址），四至：东至 ；南至 ；西至 ；北至 。拟用地符合村庄规划要求，已征求相邻权利人意见。
4. 附图：

村民如有异议、纠纷，请在公告之日起7个工作日内向村社反映。

特此公示。

 镇（街） 村 合作社

20 年 月 日

（联系人： 联系电话： ）

附件1-5

**农村宅基地批准书 农村宅基地批准书（存根）**

 农宅字 号 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 |
| 批准书有效期 | 自 年 月至 年 月 |
| 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 |

|  |  |
| --- | --- |
| 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 |
| 批准书有效期 | 自 年 月 至 年 月 |
| 备注 |

|  |  |
| --- | --- |
| 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。 |
| 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（苏木），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:指按照本省（区、市）宅基地管理有关规定，宅基地申请批准后农户必须开工建设的时间。 |

附图 农宅字 号

附件1-6

深汕特别合作区农村“一户”认定（分户）工作流程图

1.深汕特别合作区农村“一户”认定（分户）审批表

## 2.申请人及户内家庭成员身份证、户口簿原件及复印件

签注复审意见

镇政府（街道办）

进行审核确认

签注审核意见

告知村民及村民委员会

不通过

村民书面申请

村小组或集体经济组织初审

10个工作日内提交村民（代表）会议/集体经济组织成员（代表）会议表决

签注初审意见

村民委员会复审

村内公示7个工作日

告知村民

告知村民及村小组/集体经济组织

不通过

不通过

不通过

不通过

申请材料不齐全、不符合法定形式的

附件1-7

农村村民宅基地审批流程图

各部门联审通过后

出具《农村宅基地批准书》

 镇政府审查

申请材料

不齐全的

一次性告知申请人需要补齐相关资料

连同村民建房材料一同报送区住建水务局，参照《深圳市深汕特别合作区村民非商品住宅建设实施细则》执行。

村依照法定程序审核

成员提出用地申请

宅基地申请公示

（不少于5个工作日）

镇政府（街道办）审查

作出处理决定并一次性告知申请人

不符合审

批条件的

经公示无

异议的

符合审批

条件的

1.申请人及家庭成员的身份证、户口簿。

2.《农村宅基地申请表》。

3.“一户”认定（分户）审批表。

4.《农村宅基地使用承诺书》。