

廉江市人民政府文件

廉府规〔2026〕4号

廉江市人民政府关于印发廉江市农村宅基地建房联合审批与竣工验收实施细则的通知

各镇政府、街道办，市府直属各单位：

《廉江市农村宅基地建房联合审批与竣工验收实施细则》已经中共廉江市委十四届第227次常委会（扩大）会议、十七届市政府第130次常务会议审议同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向市农业农村局反映。



廉江市农村宅基地建房联合审批与竣工验收实施细则

为进一步规范农村村民用地建房审批工作，规范流程，明确权责，不断提高农村宅基地审批效率与服务效能，为农村村民用地建房提供便捷高效的服务，按照有关法律法规和政策文件要求，结合我市实际，制定本实施细则。

一、农村宅基地建房申请审批

农村宅基地使用坚持规划先行、一户一宅、节约土地、高效利用原则，依据“市级主导、镇（街道）主责、村级主体”的工作机制，按照农户申请、集体审查、镇级审批的程序实施。

（一）审批申请材料

符合宅基地使用权申请条件的农村村民，可以以农户为单位向本农村集体经济组织申请农村宅基地使用权。多个农户联合建设住宅的，由联合建房的农户共同提出申请。有建房需求的农户申请农村宅基地和乡村建设规划许可审批时，应准备好以下材料，并以书面形式向本组级农村集体经济组织提出。申请材料按城镇规划分为城镇开发边界外和城镇开发边界内两类。

1. 城镇开发边界外建房申请材料。

（1）《农村宅基地和住宅建设（规划许可和开工建设）申请表》；

（2）农户身份证或户口本复印件；

（3）《农村宅基地使用和住宅建设承诺书》；

(4) 有资质单位测绘的比例尺为 1: 200 至 1: 500 的农村宅基地宗地图;

(5) 施工合同或协议复印件;

(6) 施工方资质证书复印件 (①建筑层数 3 层及以上农房, 施工方须是施工企业, 须提供: 营业执照、建筑业企业资质证书、安全生产许可证, 项目负责人身份证、安全生产考核合格证、注册建造师证等; ②建筑层数 3 层以下农房, 施工方是乡村建设工匠的, 须提供: 广东省乡村建设工匠培训合格证、身份证);

(7) 住宅设计图件或《廉江市农房设计通用图集》所选图件, 设置屋顶帽檐、层间腰线、窗框线、首层墙裙、墙面踢脚线等; 使用非《廉江市农房设计通用图集》的农房设计图纸必须加盖有专业设计资质的设计单位出图章和结构工程师注册章;

(8) 改扩建专项设计文件 (涉及规划许可审批或建筑主体或承重结构变动时提供, 需符合《工程设计资质标准》的有资质设计单位签章);

(9) 需要提供的其他相关材料。

2. 城镇开发边界内建房申请材料。

(1) 《农村宅基地和住宅建设 (规划许可和开工建设) 申请表》;

(2) 《建设工程规划呈批表》;

(3) 农户身份证或户口本复印件;

(4) 《农村宅基地使用和住宅建设承诺书》;

(5) 有资质单位测绘的比例尺为 1: 200 至 1: 500 的农村宅

基地宗地图;

(6) 施工合同或协议复印件;

(7) 施工方资质证书复印件(①建筑层数3层及以上农房,施工方须是施工企业,须提供:营业执照、建筑业企业资质证书、安全生产许可证,项目负责人身份证、安全生产考核合格证、注册建造师证等;②建筑层数3层以下农房,施工方是乡村建设工匠的,须提供:广东省乡村建设工匠培训合格证、身份证);

(8) 住宅设计图件或《廉江市农房设计通用图集》所选图件,设置屋顶帽檐、层间腰线、窗框线、首层墙裙、墙面踢脚线等。使用非《廉江市农房设计通用图集》的农房设计图纸必须加盖有专业设计资质的设计单位出图章和结构工程师注册章;

(9) 改扩建专项设计文件(涉及规划许可审批或建筑主体或承重结构变动时提供,需符合《工程设计资质标准》的有资质设计单位签章);

(10) 需要提供的其他相关材料。

(二) 审批流程

1. 资料审查。

组级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:核对申请人是否属本组级农村集体经济组织成员(出具农村集体经济组织成员证明),是否符合分户条件(申请分户的需提交《农村宅基地“一户”认定(分户)审批表》),是否具备农村宅基地申请资格,是否符合“一户一宅”原则(出具农村集体经济组织“一户一宅”证明),拟建

住宅占地面积、层高、楼高、农房设计风貌、施工方资质是否符合规定，申请资料是否齐全、是否真实有效、拟用宗地是否符合村庄规划，征求相邻权利人意见情况等证明材料，并根据审查情况提出审查意见。

2. 会议表决。

组级农村集体经济组织召开成员（代表）会议，对申请人申请农村宅基地和乡村建设规划许可事项进行表决，相邻权利人有异议的一并提交成员（代表）会议审议表决，形成农村集体经济组织成员（代表）会议记录。成员（代表）会议审议表决内容需经本集体经济组织的成员（代表）三分之二以上同意。

3. 公示公告。

宅基地使用权申请经农村集体经济组织成员（代表）会议讨论通过后，由农村集体经济组织将申请人申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高、楼高和面积、农村集体经济组织成员（代表）会议记录等情况在本农村集体经济组织范围内公示，公示期不少于5个工作日。公示有异议的，应在公示期内向组级农村集体经济组织提出。组级农村集体经济组织应当依照上述程序进行重新审查。公示无异议或异议不成立的，由组级农村集体经济组织出具审查意见。

4. 审查上报。

提交资料真实、符合条件、成员（代表）会议表决通过、公示无异议后，在《农村宅基地和住宅建设（规划许可和开工建设）申请表》签署意见，将《农村宅基地和住宅建设（规划许可和开

工建设)申请表》、《农村宅基地使用和住宅建设承诺书》、成员(代表)会议记录、公示照片、宗地图、住宅设计图件或《廉江市农房设计通用图集》所选图件、施工合同或协议、施工方资质资料等材料一并提交所在的村级农村集体经济组织审核。

5. 审核上报。

村级农村集体经济组织应当在5个工作日内对组级农村集体经济组织提交的申请材料进行审核，重点审核《农村宅基地和住宅建设(规划许可和开工建设)申请表》、《农村宅基地使用和住宅建设承诺书》、成员(代表)会议记录、公示照片、宗地图、住宅设计图件(或《廉江市农房设计通用图集》所选图件)、施工合同或协议、施工方资质资料等材料是否齐全，有关签章、指模、意见等是否完整。审核通过后在《农村宅基地和住宅建设(规划许可和开工建设)申请表》签署意见，连同相关申请材料一并报镇(街道)审批。审核不通过的，说明原因并退回组级农村集体经济组织进行整改。

没有分设组级农村集体经济组织的，可向所在村民小组或村民委员会提出申请，并依照上述程序办理。

组级或村级农村集体经济组织逾期不按《廉江市农村宅基地和住宅建设管理办法》出具审查审核意见和报送申请材料的，由镇(街道)责令改正。

6. 联合审批。

镇(街道)依托镇(街道)政务服务平台、党群服务中心等，实行“一个窗口对外，农业农村、规划建设、林业等多部门内部

联动运行联审联办”的审批工作机制。窗口部门收到农村宅基地和住宅建设书面申请后，及时按如下要求组织审批：

（1）审查申请人是否符合申请条件、拟用地是否符合农村宅基地合理布局要求和面积标准，申请是否经过成员（代表）会议表决通过且公示无异议，是否经过组、村两级审查并签署“同意”意见和盖章（没有分设农村集体经济组织的，是否经过村民小组或村民委员会审查并签署“同意”意见和盖章）；

（2）审查住宅建设用地是否符合县级或镇级国土空间总体规划、村庄规划及各类相关专项规划、用途管制要求，并制作相关图件纳入档案保存；

（3）审查住宅设计是否符合设计施工质量安全规定和建筑风格等要求；

（4）审核施工方资质是否符合规定要求（乡村建设工匠须已取得住房城乡建设部门监制的培训合格证且已入库，需在广东省建设教育协会（<https://www.gdpac.com>）核查证书信息）；

（5）组织人员对申请内容进行现场勘查并现场填写勘查记录。

镇（街道）在审批过程中，发现农村集体经济组织出具的审查审核意见不实的，应当责令其重新调查审查审核。

涉及占用农用地或未利用地的，应当在核发《乡村建设规划许可证》（或《建设工程规划许可证》）和出具《农村宅基地批准书》前，报有审批权的人民政府或其委托的机关按法定程序办理农用地转用或未利用地转用审批手续。涉及使用林地的依法依规办理使用林地审核审批和林木采伐许可手续。涉及水务、电力等

部门的，应及时征求意见。

7. 核发证书。

（1）单个农户建房。在城镇开发边界外建设农村住宅，经审查符合规定条件的，通过公示程序依法取得《乡村建设规划许可证》后，由镇（街道）核发《农村宅基地批准书》。

在城镇开发边界内建设农村住宅，纳入城镇控制性详细规划统一实施规划建设，按照现行有关法律法规制度管理，由镇（街道）出具建设用地规划红线图、《农村宅基地批准书》后，将相关材料提交市自然资源局申请建设工程规划许可，经市自然资源局审核批准后，核发《建设工程规划许可证》。

（2）多户联合建房。多户联合建设的住宅项目，若建筑总面积超过2000平方米，其规划设计方案须报经市自然资源局审查同意，并按以下规定办理后续手续：

位于城镇开发边界外的项目，由市自然资源局核发《乡村建设规划许可证》后，再由项目所在地的镇（街道）出具《农村宅基地批准书》；位于城镇开发边界内的项目，由项目所在地的镇（街道）出具《农村宅基地批准书》，再由市自然资源局核发《建设工程规划许可证》。项目在开工建设前，建设单位或个人应依法向市住房和城乡建设局申请办理《建筑工程施工许可证》。

（3）证书内容。《农村宅基地批准书》应当包括宅基地位置、面积、四至、有效期限等内容。《乡村建设规划许可证》（或《建设工程规划许可证》）应当载明地块位置、用地范围、用地性质、基底面积、建筑面积、建筑高度、建筑层数、首层高度、阳台飘

设、建筑风貌等内容。

8. 审批备案。

镇(街道)应当自受理用地申请之日起 20 个工作日内作出决定(依法需要办理农用地转用审批的,所需时间不计算在 20 个工作日内),并将审批情况向市农业农村、自然资源、住房和城乡建设主管部门备案,并定期报送农村宅基地和住宅建设审批数据。

农户取得《乡村建设规划许可证》(或《建设工程规划许可证》)后,应当在建设工程施工现场显著地点设置乡村建设规划许可公告牌,直至竣工验收完成。公告牌设置纳入镇(街道)、自然资源部门、住房和城乡建设部门、行政执法部门日常巡查工作。取得《乡村建设规划许可证》(或《建设工程规划许可证》)、《农村宅基地批准书》一年后尚未开工建设的,应当向镇(街道)申请办理延期手续。未办理延期手续或者办理延期手续逾期仍未开工建设的,《乡村建设规划许可证》(或《建设工程规划许可证》)、《农村宅基地批准书》自行失效。

(三) 审批主要注意事项

1. 农村宅基地面积。

城镇开发边界内每户 80 平方米以下,城镇开发边界外每户 120 平方米以下。

2. 农村住宅建筑要求。

(1) 住宅建筑层数、高度等建设控制指标。城镇开发边界内农村住宅建筑层数、高度等建设控制指标,应符合《廉江市国土空间规划管理技术规定》中关于“城镇开发边界内居(村)民自建

房”的相关要求；城镇开发边界外农村住宅建筑层数、高度等建设控制指标，应符合《廉江市国土空间规划管理技术规定》中关于“城镇开发边界外‘通则式’规划管理”的相关要求。

多户联合建设住宅的，占用农村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。建筑层数、高度等建设控制指标，应符合前款规定。

（2）规范农房风貌选型。各镇街结合辖区内现有建筑风格特点及群众实际需求，从《廉江市农房设计通用图集》中择优确定2—3种样式，作为本辖区农村宅基地新建、改建、扩建住房的推荐示范模板，鼓励每个自然村选取一种样式，确保新建农房整体协调、美观实用、特色鲜明。

引导新建农房农户尽量在已确定的图集中选取样式，农户确需采用图集以外设计方案的，必须委托具备相应资质的设计单位进行设计，且设计风格须严格与本村选定的风貌管控要求保持一致，与周边建筑、乡村环境相协调。严禁建设奇形怪状、低俗浮夸、与粤西民居风貌严重冲突的建筑，确保新建农房风貌得到有效管控。

3. 不予批准使用农村宅基地建房的情况。

在受理农户申请农村宅基地建设农村住宅时，有下列情形之一的，不予批准：

（1）不属本农村集体经济组织成员或者不具备认定为户的条件；

（2）分户前的农户存在一户多宅，分户后仍可满足“一户一

宅”标准的；

（3）已取得农村宅基地且不属于申请原址重建、改扩建的；

（4）申请使用的农村宅基地不符合县级或镇级国土空间总体规划、村庄规划或者相关专项规划的；

（5）申请拆除原有住宅异址新建，但拒绝签订原有农村宅基地退回协议的；

（6）申请使用的农村宅基地存在权属争议的；

（7）农户将原有农村宅基地使用权转让、赠与他人，或者将农村宅基地地上住宅出卖、出租、赠与他人，以及改为经营场所等非生活居住用途后，再次申请农村宅基地的；

（8）农户原有农村宅基地或者农村宅基地地上住宅被依法征收后，已得到住宅实物或者货币化安置的；

（9）农户已参与农村集体建房，居住权益已得到保障的；

（10）法律法规规定不予批准的其他情形。

镇（街道）不予批准的，须书面通知申请人，说明不予批准的理由，并告知其法律救济途径。

4. 农村建房“户”的认定标准。

“户”的认定程序：村民自行向所在的农村集体经济组织申报，由农村集体经济组织调查核实，经农村集体经济组织成员（代表）大会讨论表决通过后，公示期为5个工作日，公示无异议的，由农村集体经济组织出具意见，并报镇（街道）审核确认。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。

符合下列情形之一的，可认定为“一户”：

- (1) 结婚后，夫妻双方认定为一户；
- (2) 夫妻与未达到法定婚龄子女同住的仅认定为一户，子女达到法定婚龄或结婚后可单独为一户；
- (3) 离异后无房一方再婚且配偶无房的可认定为单独的一户；
- (4) 法律法规另有规定，或经镇（街道）审核同意确有必要单独分户的。

二、农村村民住宅建设审批后管理

（一）办理施工许可证

1. 需办理施工许可证的条件。

农村住宅建设工程投资额超过 100 万元且建筑面积超过 500 平方米的，应当按照《中华人民共和国建筑法》及相关规定向市住房和城乡建设局申请办理《建筑工程施工许可证》。

农村住宅建设工程投资额不超过 100 万元（含 100 万元）或者建筑面积不超过 500 平方米（含 500 平方米）的，可以不申请办理《建筑工程施工许可证》，但在开工前须向镇（街道）备案。

2. 办理《建筑工程施工许可证》申请材料。

- (1) 《建筑工程施工许可证》申请表；
- (2) 《乡村建设规划许可证》（或《建设工程规划许可证》）、《农村宅基地批准书》、不动产权证书等；
- (3) 施工合同（须提供施工企业的营业执照、建筑业企业资质证书、安全生产许可证；合同须注明施工负责人，提供施工负责人身份证、土建施工员的住房和城乡建设领域施工现场专业人员职业培训合格证；施工负责人签字）；

(4) 施工图设计文件及其审查合格证明 (审图报告);

(5) 不拖欠工人工资承诺书;

(6) 保证施工安全和工程质量承诺书。

(二) 建房工程验线

1. 建设工程验线要求。

经批准建设农村住宅的农户应当在开工前向所在镇 (街道) 申请建设农村住宅验线。镇 (街道) 应当自受理申请之日起 10 个工作日内组织验线, 并向农户出具书面验线结论, 注明是否可开工建设。未经验线的, 不得开工建设。

在城镇开发边界内建房时, 在审批建设工程规划许可的同时, 可以同步审核项目规划许可四至与建设工程定线成果的一致性。经确认两者相符的, 核发《建设工程验线合格证明》; 若提交的建设项目定线成果不符合已批准的设计方案, 则验线不予通过, 由农户重新组织申报。

在城镇开发边界外建房时, 可以并联办理乡村建设规划许可证和建设工程验线。农户将建设工程验线的所需申请材料, 在申报《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》环节同步提交, 实行一次申办, 同步办理, 减少报建单位申报次数。待按程序核发《乡村建设规划许可证》时, 同步核发《建设工程验线合格证明》。

2. 建设工程验线申请材料。

(1) 《廉江市乡村建设工程验线申请表》;

(2) 《乡村建设规划许可证》(或《建设工程规划许可证》)

及其附图复印件；

(3) 宅基地批准书复印件；

(4) 由具有相应资质的测绘单位出具《建设工程定线成果报告书》，并在项目现场按要求放置好工程四至的桩位；

(5) 农户身份证复印件；

(6) 农户委托书以及被委托人的身份证复印件。

(三) 住宅建成后验收到场

1. 竣工后现场清理要求。

农村住宅建设竣工后，农户向所在镇（街道）提出规划核实和竣工验收申请前，必须完成以下现场工作：

(1) 彻底拆除施工排栅（脚手架）：所有外墙施工用脚手架、安全网等临时设施必须完全拆除并清运离场；

(2) 全面清理施工现场：建筑垃圾、剩余建材、施工设备及杂物必须彻底清除，确保房前屋后及周边场地整洁有序，不得影响公共环境、道路交通及邻里正常生活；

(3) 完成外立面及门窗安装：建筑外立面装饰应施工完毕，所有外墙门窗必须按设计安装到位。

凡现场仍搭设排栅、堆放大量建材垃圾、门窗未安装、外立面未完工的，原则上不予通过规划验收。规划核实和竣工验收不通过的，应当书面通知农户，提出整改措施。

2. 申请竣工验收条件。

农村住房建设符合下列条件的，可以组织竣工验收：

(1) 取得农村宅基地批准书、乡村建设规划许可证、建设工

程规划许可证、施工许可证、建设工程验线合格证明等；

（2）完成施工合同或协议、施工图纸或《廉江市农房设计通用图集》约定的各项建设内容；

（3）施工方在农村住房建设竣工后对工程质量进行了检查，确认工程质量符合有关法律法规和农村住房建设相关标准，委托对农村住房质量进行监理的，由监理方对农村住房质量提出意见；

（4）各级部门责令整改的问题已全部整改合格；

（5）法律法规和规章规定的其他条件。

3. 组织竣工验收。

符合竣工验收条件的农村住房，建房农户应当组织乡村建设工匠（或者建筑施工企业）对农村住房进行验收，委托设计、监理的，设计、监理单位或者人员也应当参加竣工验收，最终形成一致验收结论，填写《农房建设（规划许可、竣工验收）验收意见表》，并向镇（街道）提交表格申请组织竣工验收。镇（街道）应当在收到农户核实申请之日起20个工作日内，组织规划建设、农业农村等相关部门开展并完成规划核实和竣工验收工作，在验收过程中重点核查面积、规划、质量安全、风貌等情况，并在《农房建设（规划许可、竣工验收）验收意见表》签署意见。规划核实和竣工验收不通过的，应当书面通知农户，提出整改措施。

农村住宅建设工程投资额超过100万元且建筑面积超过500平方米的农房，由建房农户组织验收后，镇（街道）和市住房和城乡建设局出具验收意见。

4. 验收结果备案。

承建方应当提供施工记录等相关资料，并对资料的真实性负责。镇（街道）应当依照国家建设档案管理的规定，建立农村住房建设档案，改扩建的农村住房建设档案应纳入原档案合并管理。农村住房建设质量竣工验收合格后，建房村民应当在 15 日内将建房资料报送镇（街道）存档。规划核实和竣工验收通过的，镇（街道）出具《农房建设（规划许可、竣工验收）验收意见表》，将验收情况报送市农业农村、自然资源、住房和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。规划核实和竣工验收不通过的，镇（街道）和市自然资源局不予办理不动产登记。

本细则自印发之日起施行，有效期至 2030 年 5 月 31 日。

附件：农村宅基地用地建房材料参考清单

附件：

农村宅基地用地建房材料参考清单

1. 农村宅基地和住宅建设（规划许可和开工建设）申请表
2. 农村宅基地使用和住宅建设承诺书
3. 农村集体经济组织成员证明
4. 农村集体经济组织“一户一宅”证明
5. 农村宅基地“一户”认定（分户）审批表
6. 农村宅基地使用征求相邻权利人意见情况
7. 农村集体经济组织成员（代表）会议记录
8. 农村集体经济组织成员（代表）大会审议情况公示
9. 农村宅基地和住宅建设申请审查阶段到场核实表
10. 乡村建设规划许可证
11. 建设工程规划许可证
12. 农村宅基地批准书
13. 廉江市乡村建设工程验线申请表
14. 农村宅基地和住宅建设批准后丈量批放阶段到场核实表
15. 建设工程验线合格证明
16. 农房建设（规划许可、竣工验收）验收意见表
17. 廉江市城镇开发边界内农村宅基地和住宅建设审批流程图
18. 廉江市城镇开发边界外农村宅基地和住宅建设审批流程图

材料 1

农村宅基地和住宅建设
(规划许可和开工建设) 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	
现宅基地及农房情况	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 ()				
拟申请宅基地及建房(规划许可)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. 原址翻建 2. 改扩建 3. 异址新建	
		西至:		北至:			
	住房建筑面积	m²		建筑层数	层	建筑高度	m
	阳台飘设(方向)	m		首层高度	m		
	施工企业名称	统一社会信用代码	资质等级	资质证书编号	项目负责人姓名	身份证号码	
	乡村建设工匠姓名	身份证号码				培训合格证书编号	

	农房设计 通用图集 所选编号		是否签署 施工合同 或协议	1. 是否 2. 是否	是否征求 相邻人 意见 1. 是否 2. 是否
申请理由	申请人: _____ 年 月 日				
组级农村集体经济组织意见	负责人: _____ 年 月 日				
村级农村集体经济组织意见	负责人: _____ 年 月 日				
规划建设办意见	(盖章) 负责人: _____ 年 月 日				
农业农村办意见	(盖章) 负责人: _____ 年 月 日				
林业部门意见	(盖章) 负责人: _____ 年 月 日				
其他部门意见	(盖章) 负责人: _____ 年 月 日				
镇政府 (街道办) 审核批准意见	(盖章) 负责人: _____ 年 月 日				

材料 2

农村宅基地使用和住宅建设承诺书

致：-----镇人民政府（街道办事处）、-----村民委员会、
-----集体经济组织

本人-----，身份证号：-----，系-----
镇（街道）-----村-----组村民。因☐分户新建住房 ☐按照
规划迁址新建住房 ☐原址改、扩、翻建住房 ☐其他：-----需要，
申请在-----镇（街道）-----村-----组使用农村宅基
地建房。本人已详细阅读并知悉《廉江市农村宅基地和住宅建设管理办
法》及《廉江市农村住房建设质量安全管理办法》等相关规定，就
农村宅基地使用和住宅建设郑重承诺如下：

第一部分 宅基地使用承诺

第一条 【“一户一宅”承诺】

本人及家庭成员符合农村宅基地申请条件，严格遵守“一户一宅”
法律规定，本次申请所提交的全部材料真实、合法、有效。如有虚假，
自愿承担由此产生的全部法律责任。

第二条 【按批准建设承诺】

农村宅基地和建房申请经批准后，本人承诺：

（一）严格按照《农村宅基地批准书》批准的位置、面积、四至范
围等内容进行建设；

（二）严格按照《乡村建设规划许可证》（或《建设工程规划许
可证》）批准的建筑面积、建筑层数、建筑高度、建筑风貌等内容进行

建设;

(三) 在镇人民政府(街道办事处)组织现场验线合格后,方可开工建设;

(四) 自批准之日起----个月内完成住宅建设并投入使用。

第三条 【建新拆旧承诺】

本人承诺:属于异地新建住房的,在新房竣工验收合格后---个月内,自行拆除原宅基地上的旧房,并将原宅基地交还本农村集体经济组织。逾期不拆除、不交回的,自愿将原宅基地连带其上物归于本集体经济组织所有,无偿交由本农村集体经济组织处置。如有隐瞒或未履行承诺,自愿接受依法处理,并承担相应法律责任。若因违规建设对他人人身、财产造成损害的,依法承担赔偿责任。

第二部分 质量安全责任承诺

第四条 【遵守建设程序承诺】

本人承诺严格遵守“先批后建”原则,在依法取得《乡村建设规划许可证》(或《建设工程规划许可证》)《农村宅基地批准书》及建设公告牌后,与施工方签订书面施工合同及安全生产责任书,并在申请验线合格后,方可启动建设。

第五条 【合规选用施工方承诺】

本人承诺:

(一) 所建住宅为三层及以上的,委托具备相应资质的施工企业承建;

(二) 所建住宅为三层以下的,从镇(街道)公布的工匠库中选用持有省级培训合格证的乡村建设工匠承建;

（三）本人承诺提交的验线申请材料真实、准确、完整。如因报建材料不实、测绘成果存在过错或虚假、现场放线不符合规划许可规定等原因引发法律责任，本人自愿承担相应经济赔偿、行政处罚及其他法律后果。

（四）与施工方签订的施工合同中，明确约定质量安全标准、施工责任、保修期限及安全生产责任险投保等事项。

第六条 【按图施工承诺】

本人承诺严格按照经批准的设计图纸（或选用市住房和城乡建设部门发布的通用图集）进行施工。确需变更设计的，及时将变更设计图报原设计单位或设计人员审核；涉及建筑主体和承重结构变动的，委托有资质的设计单位重新设计并按程序报备。

第七条 【建筑材料质量承诺】

本人承诺督促施工方建立建筑材料进场查验制度，不使用不合格的建筑材料、建筑构配件和设备，并保存主要材料的质量合格证明文件或购买凭证。

第八条 【施工安全监督承诺】

本人承诺切实履行建房首要责任，监督施工方严格按图、按合同施工，督促其落实脚手架（三层以上使用钢管脚手架）、临时用电、高处作业等安全防护措施。发现施工方有违法违规行为或质量安全隐患，立即制止并及时向镇（街道）或村民委员会报告。

第九条 【接受监督检查承诺】

（一）本人知悉并接受：镇（街道）将在项目开工后对规划定线成果进行随机抽查复核，并在基础完工（ ± 0.00 阶段）及规划核实阶段，对建筑位置、尺寸、退距等规划要求进行全面现场核查。如发现与承诺

内容及规划许可不符，本人承诺立即停工并按责令要求限期整改。

（二）本人承诺自觉接受并配合镇（街道）及有关部门的质量安全检查和指导，对指出的问题和隐患，立即组织整改；拒不整改的，自愿接受暂停施工、不予验收等处理。

第三部分 竣工验收与使用维护承诺

第十条 【竣工验收承诺】

本人承诺住宅建设竣工后，在申请规划核实前完成以下工作：

- （一）彻底拆除施工排栅（脚手架），清运离场；
- （二）全面清理施工现场，确保房前屋后整洁有序；
- （三）完成外立面装饰及门窗安装。

未完成上述工作的，自愿接受不予受理竣工验收申请的处理。

第十一条 【配合验收承诺】

本人承诺主动向镇（街道）申请规划核实和竣工验收，配合做好现场核查工作。未经验收或验收不合格的，承诺不投入使用、不申请正式用水用电、不办理不动产登记。

第十二条 【使用维护承诺】

本人承诺自觉做好房屋的日常维护，定期排查安全隐患并及时整治。发现重大险情，立即组织人员转移、设置警示标志并向村民委员会报告。未经依法批准，不得擅自对房屋进行改扩建、装修破坏承重结构或改变房屋用途。

第四部分 违反承诺责任

第十三条 【违反承诺后果】

本人确认并理解上述承诺内容，若违反本承诺任何条款，自愿承担以下后果：

- （一）因验线不合格或未经验线擅自开工的，自愿接受停工整改、不予验收等处理；
- （二）接受相关行政主管部门依法作出的责令停止建设、限期改正、限期拆除、罚款等行政处罚；
- （三）自愿暂停或终止建房活动，并承担因此造成的经济损失；
- （四）验收不合格的，自愿承担不予办理不动产登记、不予接通正式用水用电的后果；
- （五）因违反承诺造成他人损害的，依法承担民事赔偿责任；
- （六）构成犯罪的，依法承担刑事责任。

第十四条 【诚信记录】

本人同意，若违反本承诺，相关违法违规行为将记入个人信用档案，并自愿接受农业农村部门暂停宅基地申请资格、自然资源部门暂停办理不动产登记等联合惩戒措施。

承诺人(签字按手印): -----

日期: -----年----月----日

此承诺书一式四份，建房村民、农村集体经济组织、村民委员会、镇政府（街道办事处）各执一份。

材料 3

农村集体经济组织成员证明

兹有_____镇(街道)_____村(社区)_____组村民_____, 性别: ☐男☐女, 身份证号: _____, ☐是☐否属于本农村集体经济组织成员, ☐是☐否享有本集体经济组织成员的权利并履行本农村集体经济组织成员的义务。

情况属实, 特此证明!

_____集体经济组织(公章)

年 月 日

材料 4

农村集体经济组织“一户一宅”证明

兹有_____镇（街道）_____村（社区）_____组
村民_____ 性别： ☐男☐女，身份证号： _____
经调查，该户符合“一户一宅”条件，无其他宅基地。
情况属实，特此证明！

_____集体经济组织（公章）

年 月 日

材料 5

农村宅基地“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																
分户原因																			
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																			

组级农村集体经济组织意见	负责人: (盖章) 年 月 日
村级农村集体经济组织意见	负责人: (盖章) 年 月 日
镇政府(街道办事处)审核意见	负责人: (盖章) 年 月 日

符合下列情形之一的，可认定为“一户”：

- （一）结婚后，夫妻双方认定为一户；
- （二）夫妻与未达到法定婚龄子女同住的仅认定为一户，子女达到法定婚龄或结婚后可单独为一户；
- （三）离异后无房一方再婚且配偶无房的可认定为单独的一户；
- （四）法律法规另有规定，或经镇（街道）审核同意确有必要单独分户的。

材料 6

农村宅基地使用征求相邻权利人意见情况

兹有申请人____拟在____镇(街道)____村(社区)____组用地建房____层,长____米,宽____米,檐口高度____米。所建房屋与相邻权利人保持适当间距,东____米,南____米,西____米,北____米。本农村集体经济组织已征求相邻权利人意见,有关情况如下:

1. ____年____月____日,通过☐电话☐当面☐其他(填写具体方式)____沟通方式征求了东边户____意见,其对该用地建房申请☐有☐无异议,异议(如有)为____

2. ____年____月____日,通过☐电话☐当面☐其他(填写具体方式)____沟通方式征求了西边户____意见,其对该用地建房申请☐有☐无异议,异议(如有)为____

3. ____年____月____日,通过☐电话☐当面☐其他(填写具体方式)____沟通方式征求了北边户____意见,其对该用地建房申请☐有☐无异议,异议(如有)为____

4. ____年____月____日,通过☐电话☐当面☐其他(填写具体方式)____沟通方式征求了南边户意见,其对该用地建房申请☐有☐无异议,异议(如有)为____

针对有关异议,本农村集体经济组织将在成员大会或者代表大会讨论形成意见。

____集体经济组织(公章)

年 月 日

农村集体经济组织成员(代表)会议记录

时 间: _____年____月__日

地 点:

出席人员: (签字按手印)

主持人:

记录人:

今天召开农村集体经济组织成员(代表)会议, 审议本村村民(集体经济组织成员)_____的用地建房申请, 申请事由_____, 申请面积____ m², 建房类型属于(原址翻建/改扩建/异址新建)____, 申请建房地块的四至界址: 东至____, 西至____, 南至____, 北至____

会议对_____的用地建房申请的实际情况进行了研究, 认为该户申请情况☐是☐否属实, ☐是☐否符合条件及要求; 相邻权利人口有☐无异议, 异议(如有)☐是☐否成立, ☐同意☐不同意通过, 经张榜公示无异议后, 报送上级审批。

_____集体经济组织(公章)

年 月 日

材料 8

农村集体经济组织成员(代表)大会
审议情况公示

经农村集体经济组织成员(代表)大会审议决定,拟同意上
报_____等____户的用地建房申请。为方便群众监督,对建房
户情况进行张榜公示,公示期满无异议或异议理由不
成立的,报上级审批。

一、公示时间(不少于 5 日)

_____年_____月_____日至____年_____月_____日止。

二、反馈方式

联系电话: _____

三、公示内容

姓名	在册 人口	占地面积	地类	建房地址	建房 面积	建筑 层数	性质
XX	X 人	XXm ²	居住 用地	XX 组 X 号	XXm ²	X 层	原址翻建、改扩建、异 址新建

- 1. 农村集体经济组织成员(代表)会议记录
- 2. 征求相邻权利人意见情况

_____集体经济组织(公章)

年 月 日

材料 9

农村宅基地和住宅建设申请审查阶段 到场核实表

申请户主信息	姓 名			性别		年 龄	
	身份证号码			户口所在地			
土地来源				面 积		m ²	
现宅基地及农房情况	宅 基 地 面 积		建 筑 面 积			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 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:			
到 场 核 查 情况	实际情况与上述情况一致		☐ 实际与申请相符		☐ 实际与申请不符		
	实 际 与 申 请 不 符 的 内容	1. 2.					
核 查 结 论	☐ 核查通过				☐ 核查不通过		
镇 (街 道) 核 查 人员	姓名	职 务				签 字	
现场照片							

材料 10

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。	

— 36 —

建字第 号

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	

- 一、本证是经自然资源主管部门依法审核,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、未取得本证或不按本证规定进行建设的,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

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	

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	
批准书有效期		自	年 月
		至	年 月
备注			

材料 13

廉江市乡村建设工程验线申请表

(建设工程验线阶段)

申请时间： 年 月 日

一、建设单位基本情况			
单位（个人）名称		统一社会信用代码 （组织机构代码 或工商注册号）（个人 建设无需填）	
法人代表姓名		联系电话	
通讯地址			
二、授权委托			
受委托人姓名		受委托人身份证号码	
联系电话		通讯邮箱	
三、建设项目基本情况			
项目名称			
建设地点			
项目性质	1.新建 2.扩建 3.改建 4.其他		
建设规模及内容	层数： 建筑面积： 平方米 建筑面积： 平方米		
信用承诺书	我单位（个人）承诺所提交的申报材料内容客观、数据准确、真实反映有关情况，并承诺在工程建设中依照规划批准的内容和各项要求进行建设。如有违反，我单位（个人）自愿承担由此产生的法律责任和经济责任。 单位（个人）：		
我单位已阅知有关备注说明，并承诺对申请资料的真实性及数据的准确性（含电子文件与图纸的一致性）负责，自愿承担虚报、瞒报、造假等不正当手段而产生的一切法律责任。以虚报、瞒报、造假等不正当手段取得建设工程验线的，将依法予以撤销。			

材料 14

农村宅基地和住宅建设批准后丈量批放
阶段到场核实表

申请户主信息	姓 名				性别		年龄	
	身份证号码				户口所在地			
拟 建 农 房 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： ☐ 原址翻建 ☐ 改扩建 ☐ 异址新建		
		西至：		北至：				
	层高	层	总建筑面积		约	m ²	计划总造价	万
施 工 承 建 情 况	施工承建单位		☐ 建筑施工企业 ☐ 乡村建筑工匠					
	施工企业资质证号/乡村建筑工匠证号							
施 工 现 场 情 况	施工现场安全 警示标识	☐ 符合要求 ☐ 不符合要求						
	农房风貌 选择样式				悬挂农房风貌图		☐ 是 ☐ 否	
	存在问题	1.						
		2.						
到 场 核 查 情 况	实际情况与上述情况一致		☐ 实际与申请相符 ☐ 实际与申请不符					
	实际与申请不 符的内容	1.						
		2.						
核 查 结 论	☐ 核查通过				☐ 核查不通过			
镇（街 道）核 查 人 员	姓名	职务					签字	

现场 照片	(施工现场照片、悬挂风貌图照片)
------------------	-------------------------

验字第 (XX) 20XX0001 号

建设工程验线合格证明

根据《广东省城乡规划条例》第五十二条规定，下列建设工程经规划验线，其放线位置符合规划要求。

建设单位：XXX

项目名称：XXXX

建设位置：廉江市 XX 镇 XX 街 XX 路 X 号

许可证号：乡字第 XXXXX 号

建设工程竣工后建设单位或个人在申请规划核实时须提供本证明文件。

注：

1. 按室外地台标高要求、放线坐标点及《乡村建设规划许可证》许可内容建设；
2. 施工现场围闭，在施工现场悬挂《乡村建设规划许可证》复印件；
3. 其他按有关规定执行。

XXX 镇人民政府(街道办)

年 月 日

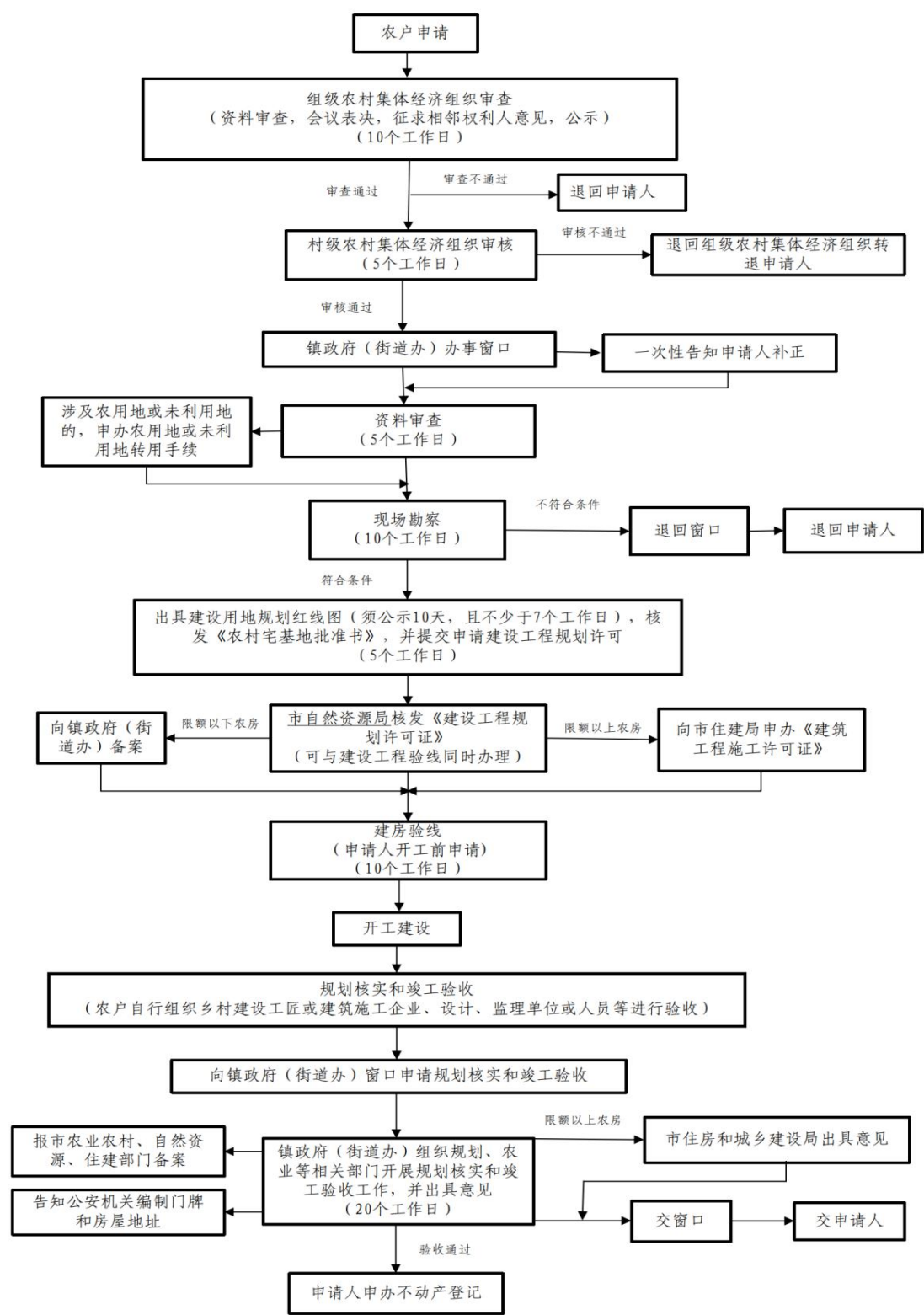
材料 16

农房建设（规划许可、竣工验收）验收意见表

申请户主		身份证号		
乡村建设规划许可证号(或工程建设规划许可证)				
农村宅基地批准书号				
开工日期		竣工日期		
批准宅基地面积		m²	实用宅基地面积	
批准房基占地面积		m²	实际房基占地面积	
批建层数/高度		层/ m	竣工层数/高度	
批建首层高度		m	竣工首层高度	
批建阳台飘设(方向)		m	竣工阳台飘设(方向)	
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		
竣工平面图简图 (标注长宽及四至)	经办人:			
参建单位意见	建设单位(屋主)意见:	施工企业(工匠)意见:	设计单位意见: (如有)	监理单位意见: (如有)
	签字(盖章): 年 月 日	签字(盖章): 年 月 日	签字(盖章): 年 月 日	签字(盖章): 年 月 日

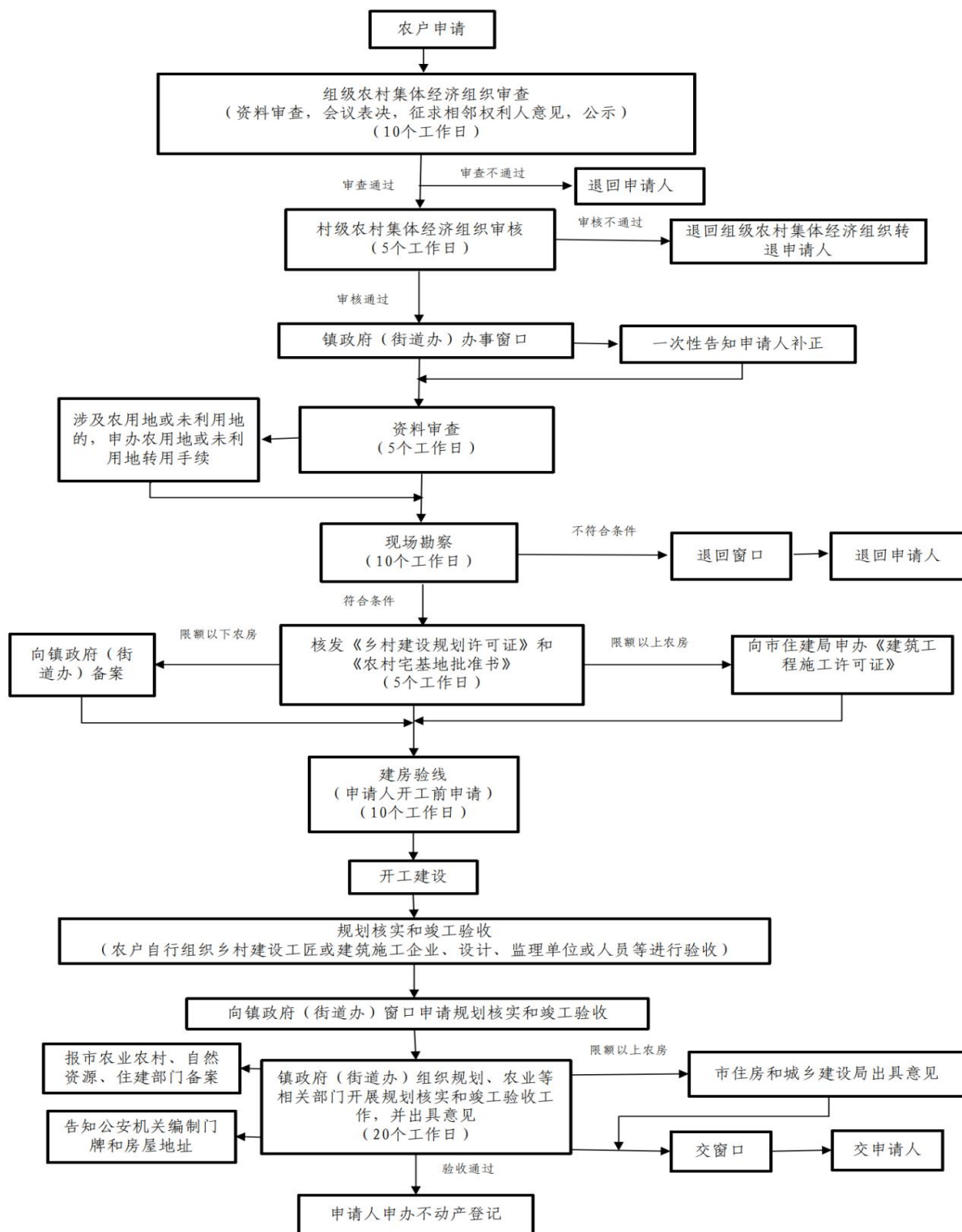
材料 17

廉江市城镇开发边界内农村宅基地和住宅建设审批流程图



材料 18

廉江市城镇开发边界外农村宅基地和住宅建设审批流程图



公开方式：主动公开

抄送：市委部办局，市人大办，市政协办，市监察委，市法院，市检察院，驻廉单位，人民团体。

廉江市人民政府办公室

2026年5月26日印发