

廉江市人民政府文件

廉府规〔2026〕2号

廉江市人民政府关于印发廉江市农村 宅基地和住宅建设管理办法的通知

各镇政府、街道办，市府直属各单位：

《廉江市农村宅基地和住宅建设管理办法》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。



廉江市农村宅基地和住宅建设管理办法

第一章 总则

第一条 为贯彻落实《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《湛江市人民政府关于印发湛江市农村宅基地和住宅建设管理暂行办法的通知》（湛府规〔2025〕6号）精神，规范我市农村宅基地和住宅建设管理，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》等法律法规和《湛江市人民政府关于印发湛江市农房建设施工质量安全管理工作规定（试行）的通知》（湛府规〔2026〕1号）规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内的农村宅基地和住宅建设管理，适用本办法。国家法律法规规章和上级规范性文件另有规定且与上位法无抵触的，从其规定。

本办法所称农村宅基地，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，包括住房、附属用房和庭院等用地。

本办法所称农村村民，是指农村宅基地所属的本市农村集体经济组织的成员。

本办法所称农村住宅，是指农村村民在农村宅基地上按照农村宅基地及住宅建设管理相关规定建设的供其居住的房屋。

本办法所称集体建房，是指农村集体经济组织受村民委托，在村域或者镇域范围内，统一规划、统一设计、集中建造住宅的活动。

本办法所指的低层农村住宅，是指农户自建的低于三层（不含三层）的农村住宅。

本办法所称城镇开发边界，以《廉江市国土空间总体规划》确定的范围为准，分为城镇开发边界内与城镇开发边界外两个区域。其中，城镇开发边界内主要包括中心城区、镇区等城镇集中建设区域；城镇开发边界外则主要为村庄集中建设区域。

本办法所指的限额以上农房，是指工程投资额超过 100 万元且建筑面积超过 500 平方米的农房。

本办法所指的限额以下农房，是指工程投资额不超过 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）的农房。

第三条 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、高效利用原则，尊重农村公序良俗。农村住宅应当符合安全环保、适用美观的要求，体现当地历史文化、地域特色和乡村风貌。鼓励村集体完善村规民约，探索建立农村建房履约保证制度，规范一户一宅、建新拆旧、建房质量安全责任、建筑垃圾清理等管理工作。

第四条 建立健全“市级主导、镇（街道）主责、村级主体”的工作机制，市人民政府加强对本行政区域内农村宅基地和住宅建设管理工作的组织领导，统筹协调相关部门、镇（街道）、

村级组织依法履行职责。

镇（街道）应当充实力量，健全机构机制，落实经费，切实负起农村宅基地审批、建房巡查执法、住宅建设质量安全管理和规划批后管理等工作职责，严格落实日常巡查，建立巡查台账，落实村庄规划、申请条件、审批程序、审批结果、投诉举报方式“五公开”制度，依托镇（街道）政务服务平台等，建立健全“一个窗口对外，多部门内部联动运行联审联办”的审批工作机制。建立健全农村宅基地和住宅建设审批管理各项制度，进一步细化优化审批程序和办事指南，明确材料审查、现场勘察、规划核实、竣工验收等各环节的岗位职责和办理期限，并向社会公布。建立健全行政综合执法机制，配足配强执法人员、执法装备，落实工作经费，有效组织开展违法违规建房行为的行政综合执法工作。组织开展相关业务培训和政策宣传工作，营造良好氛围。加强对农村集体经济组织农村宅基地申请审核把关工作的指导，建立村级农村宅基地协管员和村庄规划联络员制度。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。配合做好村庄规划、农村住宅建设管理和农房管控风貌提升等工作。定期向市农业农村局、市自然资源局、市住房和城乡建设局报送农村宅基地及住宅建设审批数据。

农村集体经济组织、村民委员会在镇（街道）指导下，开展任务巡查、日常巡查和举报巡查，及时收集掌握农户宅基地使用、农房建设施工等情况，主要履行发现违法行为、报告违法信息职责，对违法违规行为做到早发现、早报告、早处理。健全农村集

体经济组织农村宅基地分配使用和申请审查工作机制，切实落实成员（代表）会议表决和公示制度，确保农村宅基地分配使用公开、公平、公正和农村宅基地申请审查渠道规范畅通，配合镇（街道）及市有关部门开展农村宅基地和住宅建设管理工作。

市政府、镇（街道）应当加快农村宅基地和住宅建设管理信息化建设，强化部门信息共享，谋划建设覆盖空间地理、权属、审批、建设、安全、流转等信息的专项数据库，实现数字化管理。

第五条 市农业农村局负责农村宅基地改革和管理有关工作，指导农村宅基地合理布局、分配、使用、流转以及闲置农村宅基地和闲置农村住宅利用等；组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查，及时将农户建房新增宅基地需求通报市自然资源局，配合市自然资源局调查上报农村村民住宅建设用地计划指标需求；参与编制国土空间总体规划和村庄规划；指导镇（街道）依法对农村村民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行为进行行政执法。

市自然资源局负责编制国土空间总体规划和详细规划、年度土地利用计划和相关规划许可等工作，在国土空间总体规划中统筹安排农村宅基地用地规模和布局，会同市农业农村局上报农村村民住宅建设用地计划指标需求，依法办理农村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，依法办理农村宅基地及其地上农村住宅的不动产登记，依法对买卖或者以其他形式非法转让土地的、非法占用土地进行建设的行为（农村村民非法占用土地建住宅的行为除外）开展行政执法。

市住房和城乡建设局负责制定技术标准与图集，引导乡村建筑风貌提升；指导和监督镇（街道）开展并联审批办理和施工过程监管、质量安全检查等管理工作；组织乡村建设工匠培训考核与信用管理；对限额以上农房出具竣工验收意见；对依法取得施工许可证的农房实施监管，对限额以下农房进行定期抽查指导。

市城市管理和综合执法局负责对城镇开发边界内未按规划审批程序批准或违反规划的规定进行建设的行为进行日常巡查、管理和执法，指导镇（街道）对城镇开发边界外未按规划审批程序批准或违反规划的规定进行建设的行为进行日常巡查、管理和执法。

市委社会工作部、市水务局、市林业局、广东电网湛江廉江供电局等有关单位按照各自职责做好农村宅基地和住宅建设管理有关工作。

第六条 市有关职能部门、镇（街道）和村民委员会、农村集体经济组织应当组织开展农村宅基地和住宅建设政策法规的宣传教育。

任何单位和个人应当遵守农村宅基地和住宅建设相关法律法规，对相关违法行为进行举报。

第二章 规划和用地

第七条 位于城镇开发边界外的村庄，应当将村庄类型、国土空间开发保护要求以及农村村民建设住宅用地需求，纳入县、镇两级国土空间总体规划进行管控，因地制宜按需编制实用性村庄规划，统筹安排农村宅基地规模和布局。对于不需编制或暂不

编制村庄规划的村庄，可结合本地实际制定“通则式”规划管理规定，依法报批后作为乡村规划建设管理依据，实现规划管理全覆盖。

位于城镇开发边界内的村庄，在依法编制城镇控制性详细规划时，应当对农村住宅用地规模和布局作出适当安排。

地质灾害易发区内的村庄规划，应当对规划区地质灾害危险性进行评估，将灾害影响范围和安全防护范围、综合防灾减灾目标以及预防和应对措施等内容纳入村庄规划。

涉及自然保护地的村庄规划在审批前应当征求自然保护地主管部门意见。

第八条 编制县、镇级国土空间总体规划和村庄规划应当科学安排农村住宅建设用地布局，划定建设范围，确定农村宅基地用地规模，为农村村民住宅建设用地预留空间，满足农村村民住宅建设合理用地需求。

第九条 农村住宅建设应当按照县级或镇级国土空间总体规划、村庄规划的管控要求进行选址，尽量使用农村原有宅基地和村内空闲地，不得占用永久基本农田，不得占压生态保护红线，不得占用水利工程管理范围内的土地和水域；禁止在自然保护地范围内建设住宅；严格控制占用耕地建设住宅；不得在削坡建房风险点、地质灾害隐患点周边、经评估认定存在地质灾害风险的地质灾害易发区以及河道管理范围等危险区域选址建设住宅；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

点区域范围建设住宅。

第十条 农村住宅建设确实无法在县级或镇级国土空间总体规划确定的村庄建设用地范围内选址，涉及新增建设用地的，新增建设用地选址须同时符合下列条件：（1）符合“一户一宅”规定；（2）与现状农村居民点相邻连片；（3）不涉及地质灾害隐患点、河湖管理范围和洪涝风险控制线。且应当取得土地利用计划指标，依法办理农用地转用或未利用地转用审批手续。农用地转用或未利用地转用，由用地农村集体经济组织分批次向具有审批权限的县级以上人民政府提出申请，依相关规定办理审批。农村住宅建设用地计划指标实行单列管理。市自然资源局会同市农业农村局按年度开展农村住宅建设用地需求情况调查统计，按照相关规定办理农村宅基地年度用地计划指标核报工作。

第十一条 本辖区农村宅基地的用地面积按下列标准执行：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。

第十二条 农村住宅建设应当按照先规划、后许可、再建设的要求，依法办理建设规划许可和用地批准手续。

第三章 乡村建设规划许可和农村宅基地审批

第十三条 农村村民一户只能拥有一处农村宅基地，面积不得超过本办法规定的标准。

城镇开发边界外人均土地少、不能保障一户拥有一处农村宅基地和城镇开发边界内的村庄，一般不再安排单宗分散的农村宅

基地，在充分尊重农村村民意愿的基础上，采取集体建房等措施，保障农村村民实现户有所居。

第十四条 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。

“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。

第十五条 农村集体经济组织成员符合下列条件之一的，可以以户为单位（以下简称“农户”）申请使用农村宅基地：

- （一）农户在本农村集体经济组织没有取得农村宅基地的；
- （二）因发生或者防御自然灾害、实施村庄规划及进行镇村公共设施和公益事业建设，农户需要搬迁安置的；
- （三）因危房改造、村庄布局调整，或者取得的农村宅基地面积明显少于市限额标准等原因，需异址新建、原址重建、改扩建，且农户不存在一户多宅情形的；

（四）法律法规规定的其他情形。

第十六条 农户申请农村宅基地和乡村建设规划许可审批应当以书面形式向本组级农村集体经济组织提出，填报《农村宅基地和住宅建设（规划许可和开工建设）申请表》、签署《农村宅基地使用和住宅建设承诺书》，并提交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、住宅设计图件（或《廉江市农房设计通用图集》）、施工合同或协议复印件、施工方资质证书复印件、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）等资料。

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。

第十七条 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：

（一）资料审查。核对申请人是否属本组级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，拟建住宅占地面积、层高、楼高、农房设计风格、施工方资质是否符合规定，申请资料是否齐全；

（二）会议表决。组级农村集体经济组织征求相邻权利人意见，并组织召开成员（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；

（三）公示公告。制作公示公告，就申请人拟建农村住宅的位置、占地面积、层高、楼高、申请理由以及成员（代表）会议表决结果等在本组级农村集体经济组织所在地进行公示，并拍照

归档，公示期不少于 5 个工作日；

（四）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。

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。

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。

组级农村集体经济组织或村级农村集体经济组织逾期不按本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。

第十八条 镇（街道）收到农村宅基地和住宅建设（规划许可和开工建设）书面申请后，应当及时按如下要求组织审批：

（一）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）；

（二）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；

（三）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；

（四）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）；

（五）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。

第十九条 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，经属地镇（街道）出具建设用地规划红线图、《农村宅基地批准书》后，由市自然资源局核发《建设工程规划许可证》。

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。

已办理农村宅基地建住宅申请审批的，可以申请安装临时水电设施。

第二十条 《农村宅基地批准书》采取“农宅字（16 位数字）号”编码。16 位数字：前 6 位是行政区划代码（见民政部网站 www.mca.gov.cn），7-9 位代表镇级（按《GB/T10114》执行），10-13 位代表年份，14-16 位代表发放证书序号。

第二十一条 农户申请农村宅基地建设农村住宅，有下列情形之一的，不予批准：

（一）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；

（二）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；

（三）已取得农村宅基地且不属于申请原址重建、改扩建的；

（四）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；

（五）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；

（六）申请使用的农村宅基地存在权属争议的；

（七）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；

（八）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；

（九）农户已参与农村集体建房，居住权益已得到保障的；

（十）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。

第二十二条 镇（街道）应当将村庄规划、农村宅基地和乡村建设规划许可申请条件、审批程序、审批结果、投诉举报方式等公开，接受群众监督。

第四章 农村住宅建设管理

第一节 农户住宅建设

第二十三条 农户可以单户或者多户联合建设农村住宅。

农村宅基地和住宅建设建筑基底面积不超过本办法第十一条

的规定。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。

参与多户联合建设住宅的原则上不超过3户（含3户），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。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，并由市自然资源局核发《乡村建设规划许可证》（或《建设工程规划许可证》）。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》。

第二十四条 有下列情形之一的，农户可以申请原址重建或改扩建：

- （一）一户只有一处农村宅基地的；
- （二）因继承等原因合法取得所在农村集体经济组织范围内多处住宅的，可以选定其中一处住宅进行重建或改扩建的；
- （三）法律法规及县级以上人民政府规定的其他情形。

农户申请原址重建或改扩建住宅的，应当按照本办法规定程序申请办理《乡村建设规划许可证》（或《建设工程规划许可证》）和《农村宅基地批准书》。镇（街道）和村民委员会、农村集体经济组织应当充分考虑农户原址重建或改扩建位置的道路出入、通

风采光等村庄规划要求，可适当调整住宅建设界址。

原址重建或改扩建审批程序，按照本办法规定的新建农村住宅程序执行。

第二十五条 限额以上农房应当按照《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》。

限额以下农房可以不申请办理《建筑工程施工许可证》，但在开工前须向镇（街道）备案。

第二十六条 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。

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。

农户应当按照《乡村建设规划许可证》（或《建设工程规划许可证》）和《农村宅基地批准书》批准内容、施工图纸等要求施工建设农村住宅。

第二十七条 《乡村建设规划许可证》（或《建设工程规划许可证》）和《农村宅基地批准书》有效期按相关规定执行。农户应当在《乡村建设规划许可证》（或《建设工程规划许可证》）和《农村宅基地批准书》有效期内开工建设。因特殊原因确需延期开工

建设的，按相关规定执行。

《乡村建设规划许可证》(或《建设工程规划许可证》)和《农村宅基地批准书》有效期届满后自行失效，但不影响农户按照规定的条件和程序重新申请农村宅基地和住宅建设审批。

第二十八条 农村住宅结构设计应当符合抗震设防、抗风、结构安全等要求。建设农村住宅，可以选用住房和城乡建设主管部门提供的农村住宅设计通用图集，农户也可以委托具有相应资质的设计单位设计施工图纸，并由建筑、结构专业技术人员指导。

鼓励农村住宅参照绿色建筑标准进行建设，采取优秀传统文化工艺，统筹考虑庭院绿化和配建供水、污水处理、三线接入等设施。

农房自建低层农村住宅的建设活动、建筑风貌要求等农房管控参照本办法执行。

第二十九条 市住房和城乡建设局应当免费提供适合本地的农村住宅设计通用图集，并给予技术指导。

支持具有专业技术技能的志愿者开展技术下乡服务，鼓励有关单位和专业技术人员为农户提供住宅设计与现场施工技术服务。

第三十条 低层农村住宅建设应当委托经过培训、具备相应技能并取得培训合格证的乡村建筑工匠承建；非低层农村住宅建设应当选择具备相应资质的施工单位承建。

第三十一条 镇（街道）应当指导农户与乡村建设工匠或施工单位签订施工合同和农村住房建设安全生产责任书，明确工程质量安全责任。

镇（街道）应当组织实施对农村住宅建设的质量和安全监督检查，市住房和城乡建设局应当加强农村住宅建设质量安全工作指导和对限额以上农房施工质量安全进行监管。

第三十二条 乡村建设工匠或施工单位存在以下情形之一的，必须停止建设行为：

（一）承接未取得用地批准、规划许可和农村宅基地批准手续的农房建设业务；

（二）无图施工、不按设计图纸施工或擅自变更设计的；

（三）违反施工规范、偷工减料或使用不符合工程质量安全要求的建材构配件的；

（四）不落实安全防护措施或存在重大安全隐患的；

（五）拒绝接受监管、不配合竣工验收或不提供施工资料；

（六）未按法律法规和《廉江市农村住房建设质量安全管理办法》执行的。

第三十三条 农村住宅建设竣工后，住宅建设农户应当向所在镇（街道）提出规划核实和竣工验收申请。镇（街道）应当在收到核实申请之日起 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。限额以上农房的质量安全情况，由市住房和城乡建设局组织验收并出具意见。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。

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》，并报送市农业农村、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。农户可以向供电、供水部门申请正式水电设施的安装。

农村住宅未经验收合格的，不得投入使用。

第三十四条 农户新建住宅规划核实和竣工验收合格的，可依法向不动产登记机构申请办理不动产登记，申请人申请不动产登记，应当填写登记申请书，并提交身份证明以及相关申请材料。

原址重建或改扩建的农村住宅竣工验收合格的，依法申请办理不动产登记时，应当注销原房屋的不动产权属证书。

多户联合建设农村住宅规划核实和竣工验收合格的，联建农户可共同向不动产登记机构申请办理不动产登记；联建农户对农村住宅所有权协议分割且符合权属界线的，不动产登记机构应当根据农村住宅所有权分割协议办理登记。

第三十五条 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、维护和维修，出现安全隐患的，应当主动加固整治。

农村住宅装修、改造不得破坏建筑主体和承重结构。必要时应当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（街道）应当加强对农村住宅的安全隐患排查，发现安全隐患的，应当及时通知所属的村民委员会、农村集体经济组织（村民小组）及住宅所有权人、使用权人。

第三十六条 农村村民在使用农村宅基地建设住宅过程中不得存在以下行为：

（一）未经批准或采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建住宅的；

（二）不符合村庄规划或国土空间规划，擅自开工建设或超过批准面积占用农村宅基地建住宅的；

（三）不按审批许可内容，未按批准要求建设、擅自改变用途或变动房屋主体承重结构的；

（四）异址建新房后应当退出旧宅基地而未退出，拒不按照“一户一宅”规定整改的；

（五）雇用未取得培训合格证的乡村建设工匠或无资质的施工单位进行建设住宅，未与乡村建设工匠或施工单位签订施工合同的；

（六）其他违反土地管理法律法规、农村宅基地管理规定以及农村集体经济组织章程和村规民约规定的建房行为。

第三十七条 镇（街道）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、通信、网络等设施。

第二节 集体建房

第三十八条 农村集体经济组织是农村集体建房的建设主体，负责组织编制建设方案、落实用地来源、筹措资金、组织建设、分配住宅、收回旧宅基地等工作。

根据农村集体建房实际需要，也可由市人民政府、镇（街道）统筹组织农村集体经济组织集中规划建设。

第三十九条 符合下列情形之一的农村集体经济组织成员，可以以户为单位申请参与农村集体建房：

（一）户内未取得农村宅基地的；

（二）与本农村集体经济组织协商一致，自愿退出原有农村宅基地的；

（三）原农村住宅不符合村庄规划或者因国家、集体建设需要搬迁的，或者因自然灾害等原因需要集中安置的；

（四）法律法规规定的其他情形。

第四十条 集体建房按下列规定办理：

（一）组级农村集体经济组织编制建房方案，建房方案应包括建设主体、建房选址、用地规模、资金筹措、成本核算、建房规模、住宅分配、建设计划、设计单位及施工单位招投标等内容。建房规模以实际需求为基准，可根据人口增长趋势等因素预留一定比例。

（二）建房方案应当公开征求本组级集体经济组织成员意见，并经成员（代表）大会表决通过。

（三）组级农村集体经济组织应当将表决通过的建房方案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。公示结束后提交村级集体经济组织，村级集体经济组织对材料的真实性、是否经过民主表决及公示程序、房屋分配对象是否适格等出具书面意见及建议后上报镇（街道）。

（四）镇（街道）应当在收到申请之日起5个工作日内对报送的建房方案进行审查，提出书面意见后报市人民政府。市人民政府

政府组织自然资源、住房和城乡建设、农业农村等部门进行联合审查。经审查，市人民政府认为符合相关规定的，应当在收到申请后 10 个工作日内出具书面审批意见。如不同意的，须书面说明理由和指导意见。

（五）组级农村集体经济组织应当根据市人民政府审批同意的建房方案，按规定办理《乡村建设规划许可证》（或《建设工程规划许可证》）和《农村宅基地批准书》。涉及占用农用地、未利用地的，应当在办理乡村建设规划许可前依法办理农用地、未利用地转用或办理使用林地审批和林木采伐许可手续。

（六）建筑工程开工前，农村集体建房单位应当按国家有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》。

第四十一条 农村集体建房的竣工验收，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。农村集体建设的住宅经过验收合格后方可交付使用。

第四十二条 农村集体建设的住宅可依法申请办理不动产登记。农村集体经济组织可先行申请农村宅基地使用权及农村集体建设的住宅所有权首次登记；农村集体经济组织与农户共同申请办理农村宅基地使用权及农村集体建设的住宅所有权转移登记。

第五章 农村宅基地和住宅流转与利用

第四十三条 农户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：

- （一）符合国土空间总体规划和村庄规划；
- （二）农村宅基地使用权和农村住宅所有权权属清晰无争议；
- （三）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；
- （四）受让方、受赠方、互换方应当符合农村宅基地申请条件；
- （五）法律法规、规章规定的其他条件。

第四十四条 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提出申请，由所在农村集体经济组织将双方当事人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，约定双方当事人的权利义务，并可依法办理不动产转移登记。

第四十五条 有下列情形之一的，农村宅基地所属的农村集体经济组织报经原批准用地的机关批准，可以收回农村宅基地：

- （一）农户按照审批实施异地建房竣工后，按《农村宅基地使用和住宅建设承诺书》应当退回原农村宅基地而未退回的；
- （二）参加农村集体建房或者申请分配到足额面积的农民公寓，应当在分配到新房后退回原有农村宅基地而未退回的；
- （三）户内成员全部死亡，所遗农村住宅无人继承或者受遗赠的；

（四）为了公共利益需要使用农户农村宅基地，农村集体经济组织已予以农村宅基地使用权人合理的货币补偿、异址安排农村宅基地重建农村住宅、提供安置房、参与农村集体建房安置的；

（五）法律法规、规章规定的其他情形。

第四十六条 农村宅基地不能单独继承，依法继承农村住宅占用农村宅基地的，可以按照相关规定办理不动产登记。

本农村集体经济组织的农村村民，通过继承或者其他合法途径获得农村住宅且符合“一户一宅”原则的，因农村集体公益事业建设、村庄规划调整等原因需拆除的，农村集体经济组织具备土地资源条件的，可以依申请安排异地重建；不具备条件的，应当予以合理补偿。

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。

第六章 监督管理与法律责任

第四十七条 建立健全农村宅基地和住宅建设管理联席会议制度，实行“市级主导、镇（街道）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。

第四十八条 镇（街道）应当对本行政区域内农村宅基地和住宅建设活动进行监督检查，建立健全动态巡查制度，组织落实

农村宅基地申请审查到场、批准后丈量批放到场、住宅建成后核查到场“三到场”要求，及时发现、处置农村村民非法占用土地建设住宅和未报批擅自施工的违法行为。

农村集体经济组织、村民委员会应当引导村民依法实施用地建设住宅活动，及时发现和劝阻违法建设行为，并向镇（街道）报告。

农业农村、自然资源、住房和城乡建设等部门依据法定职责加强指导。

第四十九条 镇（街道）以及市农业农村、自然资源、住房和城乡建设、城市管理和综合执法、社会工作、林业、水务、电力等职能部门、村民委员会、农村集体经济组织依本办法第四条、第五条的职责分工，加强对农村宅基地和住宅建设的审批和监管。建立农村宅基地和住房建设管理的责任追溯机制，实行农村宅基地和住房建设审批、验线、施工、验收、接水接电等环节终身责任制，相关单位和人员依照法律法规规章和有关规定，对农房用地、规划许可、接水接电和住宅质量承担相应责任。

农业农村、自然资源、住房和城乡建设、社会工作、城市管理和综合执法、林业、水务、电力等行业主管部门履行监管职责不力，造成管辖区范围内发生严重农村宅基地违法用地或住宅建设安全事故的，依法追究行业主管部门及相关人员责任。行业主管部门和镇（街道）及其工作人员在农村宅基地和住宅建设管理工作中有其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予处分；涉嫌犯罪的，移送司法机关。

镇（街道）履行监管职责不力、查处不力，对年度违法用地整治时，达到问责标准的，由有权限的单位依法问责。

村民委员会、农村集体经济组织履行监管职责不力，未能依相关规定及时发现、制止、报告农村宅基地违法用地行为，达到问责标准的，由有权限的单位依法问责，并责令农村集体经济组织限期整改。

第五十条 在城镇开发边界外未依法取得《乡村建设规划许可证》（或《建设工程规划许可证》）或未按许可内容进行建设的，由属地镇（街道）依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条、第六十五条等相关规定开展执法。在城镇开发边界内未依法取得《建设工程规划许可证》或未按许可内容进行建设的，由市城市管理和综合执法局依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条等相关规定开展执法。

农村村民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》第七十八条规定，由镇（街道）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住宅。

依法应当办理《建筑工程施工许可证》的农村住宅工程项目，未依法取得《建筑工程施工许可证》或者为规避办理《建筑工程施工许可证》将工程项目分解后擅自施工的，由市城市管理和综合执法局依据《建设工程质量管理条例》《建筑工程施工许可管理办法》予以处罚。

农村村民违反本办法规定的其他行为或拒绝整改、阻挠监管

的，由镇（街道）责令限期改正；逾期不改或情节严重的，依法从严处置。

第五十一条 建设单位或者个人对责令限期拆除的行政处罚决定，在期限届满前，未提起行政复议申请、又不起诉且不自行拆除的，由有关单位依法处理。

第五十二条 建设、勘察、设计、施工、监理等参建各方依法承担农村住宅建设工程质量安全责任；违反本办法规定的，经督促告知仍未整改的，纳入行业管理“黑名单”，并由行为发生地的镇（街道）或市直有关部门依照职责或者授权按照有关法律法规和规章实施行政执法；发生事故的，由市政府依据事故调查结果，对责任单位和人员依法依规追责，涉嫌犯罪的依法移送司法机关处理。

第七章 附则

第五十三条 本办法自印发之日起施行，有效期至 2030 年 5 月 31 日。本办法施行后，凡以前规定与本办法规定不一致的，以本办法为准。

- 附件：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. 农房建设（规划许可、竣工验收）验收意见表
4. 乡村建设规划许可证

- 5. 建设工程规划许可证
- 6. 农村宅基地批准书
- 7. 农村宅基地和住宅建设（规划许可）审批流程表

附件 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	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 基 地 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:			
	住房建筑面 积	m ²		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		是否签署同 是施工协议	1. 是 2. 否	是否征邻人 是求相利意	1. 是 2. 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 见	(盖章) 负责人: _____ 年 月 日					
农 业 农 村 办 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					

宅基地坐落平面位置图	
	现场踏勘人员： 年 月 日
	制图人： 年 月 日
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。

现场踏勘人员:

年 月 日

制图人:

年 月 日

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。

附件 3:

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	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/ m		竣工层数/高度	层/ m	
批建首层高度	m		竣工首层高度	m	
批建阳台飘设(方向)	m		竣工阳台飘设(方向)	m	
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:				
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):	签字(盖章):	签字(盖章):	签字(盖章):	
	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	

镇政府 (街道办)验收意见	农业农村部门意见: (盖章) 经办人: 年 月 日	规划建设部门意见: (盖章) 经办人: 年 月 日
	(盖章) 负责人: 年 月 日	
市住房和城乡建设局验收意见(仅限于建设限额以上农房)	(盖章) 负责人: 年 月 日	
备 注		

附件 4：

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。	

中华人民共和国

建设工程规划许可证

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。

日期

遵守事項

- 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。

附件 6:

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		

附件 7:

农村宅基地和住宅建设（规划许可）审批流程表

步骤	主体、流程、要求	
一、申请	申请主体	农户
	需提交材料	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》（在城镇开发边界内建房需提交）； 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。（参考下面图例）。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、审查	实施主体	组级农村集体经济组织（未分设农村集体经济组织的，由村民小组代为审查）。
	完成时限	10个工作日内。
	资料审查	1. 申请资料是否齐全、真实有效； 2. 申请人是否属本组级农村集体经济组织成员； 3. 是否符合分户条件； 4. 是否具备农村宅基地申请资格； 5. 是否符合“一户一宅”原则； 6. 拟用宗地、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； 7. 相邻权利人意见情况。
	会议表决	召开成员（代表）会议，对农户农村宅基地和规划建房许可申请事项进行表决，相邻权利人有异议的一并审议表决。
	公示	制作公示公告，就申请人拟建住宅的位置、占地面积、层高、楼高、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，并拍照归档，公示期不少于5个工作日。
	签署意见并上报	1. 提交资料真实、符合条件、成员（代表）会议表决通过、公示无异议的，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； 2. 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上报村级农村集体经济组织审核。 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。农村集体经济组织应当依照上述程序进行重新审查。
三、审核	实施主体	村级农村集体经济组织（未分设农村集体经济组织的，由村民委员会代为审查）
	完成时限	5个工作日
	资料审查	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。

四、审批	实施主体	镇人民政府（街道办事处）
	完成时限	由镇人民政府（街道办事处）作出具体规定
	材料审查	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； 3. 审查住宅设计是否符合设计施工安全规定和建筑风貌等要求。 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.gdpace.com）核查证书信息）
	现场勘察	组织人员对申请内容进行现场勘察并现场填写勘察记录。
	发证	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，经属地镇（街道）出具建设用地规划红线图、《农村宅基地批准书》后，由市自然资源局核发《建设工程规划许可证》。 《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。 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。

	建房验线	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，不得开工。 农户应按照《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》、施工图纸等要求施工建设。
四、审批	规划核实和竣工验收	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。 限额以上农房，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。 农村住宅未经验收合格的，不得投入使用。
五、施工许可	主体	农户
	办理要求	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》及相关规定申请办理《建筑工程施工许可证》。 农村住宅建设工程投资额在 100 万元以下（含 100 万元）或建筑面积在 500 平方米以下（含 500 平方米）的，可不申请办理《建筑工程施工许可证》，但在开工建设前须向镇（街道）备案。
六、不动产登记	主体	农户
	登记办理	农户新建住宅规划核实和竣工验收合格的，可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住宅竣工验收合格的，依法申请办理不动产登记时，应当注销原住宅的不动产权属证书。 多户联合建房规划核实和竣工验收合格的，联建农户可共同向不动产登记机构申请办理不动产登记；联建农户对农村住宅所有权协议分割的，不动产登记机构应当根据农村住宅所有权分割协议办理登记。

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
