



里水发布农村宅基地和建房全流程审批管理指引

便民审批, 夯实遏制“两违”行为基础

珠江时报讯(记者/欧林菊 通讯员/陈淑仪 朱嘉泳)5月9日,里水镇发布《佛山市南海区里水镇农村宅基地和建房全流程审批管理指引(试行)》(以下简称《指引》),进一步规范农村宅基地和建房建设管理,优化审批流程,简化审批程序,为村民合法合规用地建房

提供更明确的指引,提高执法效率,夯实遏制“两违”行为基础。

《指引》指出,对于2018年2月26日之前已经建成房屋,因历史原因未办理合法用地手续,在符合“一户一宅”前提下,农村村民可参照新建住房程序原址翻建、改

扩建、异址新建住房。

《指引》规范了农村宅基地和建房审批的全流程,涵盖了用地审查、农房报建、施工报建、竣工验收、产权登记等流程。村民按照规划进行审批报备,并按照指引建设房屋,将能最大限度地保障建房安全、减少邻里纷争。

里水农村宅基地和建房新指引 10 个关键点

(一) 足不出户可申报建房

农村村民用地申请建房,按指引提交相关资料到村(居)行政服务中心窗口即可。由村(居)民委员会审核相关资料后提交镇相关部门审核。



填写《农村宅基地和建房申请表》和《农村宅基地使用承诺书》

递交相关申请资料,其中申请使用农村宅基地新建、改扩建、异址新建住房的,须经农村集体经济组织和村(居)民委员会审核同意。

申请原址翻建住房的,须经村(居)民委员会审核同意。并且需分阶段申请办理《农村宅基地用地批准书》《个人自建房地设计要点》《乡村建设规划许可证》《农村村民用地建房施工报建审核意见表》等批准文件后,方可开工建设。



(二) “一户一宅”有新变化

一户

- ◎夫妻与其未达到18周岁的子女组成的农村集体经济组织成员家庭。
- ◎子女达到18周岁后可视为独立“户”。

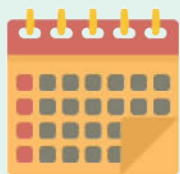
一宅

- ◎每“户”可享有的宅基地保障权益上限,即每“户”用于建设农房的宅基地用地面积合计不得超过80平方米。

如家庭内有多处宅基地的,且有年满18周岁成员的,不必分户,可在理顺权属、满足“一户一宅”的条件下,按户申请建房。



(三) 农村宅基地使用有限制



- 未取得农村宅基地分配资格的农村村民不得申请使用宅基地新建住房。
- 申请人“户”内有多处宅基地的,2018年2月26日之后只允许其原址翻建、改建一处住房。

3

申请人“户”内已申购农民公寓的,不得再申请新建、原址翻建、改扩建、异址新建住房。

4

申请人“户”内有多处宅基地的,条件许可且用于自住的情况下,允许其合并多处宅基地后翻建或异址新建:

◎合并后总面积不得超过原批准总面积,合并后面积超过80平方米的,户内需有相对应数量的可分户成员;且合并后户内可分户成员不得再申请农村宅基地分配资格认定。

◎合并后总面积少于80平方米且满足“一户一宅”的,在条件允许的情况下,批准面积可放宽至80平方米。

(四) 无证宅基地房屋可申请拆建

对于2018年2月26日之前已经建成房屋因历史原因未办理合法用地手续,在符合“一户一宅”前提下,农村村民可申请使用上述类型的宅基地参照新建住房程序原址翻建、改扩建、异址新建住房。



(五) 用地均要审查

- 村民向村(居)民委员会提交申请资料后,镇相关部门开展实地勘察、联合复审。
- 镇农业农村办公室对人员资格、公示过程、面积标准进行审查。
- 自然资源所对人员资格、公示过程、用途管制、规划管控进行审查。
- 城建和水利办公室确定拟批准用地退缩位置和宅基地建房规划设计要点,对公示过程审查。
- 水利所对河湖管理范围和水利工程管理范围内新建、改扩建等情况进行审查。

审查工作完成后出具新拟批准用地红线附图以及个人自建房地设计要点。

(六) 房屋建设有标准



- 农村住房建筑总高度不得超过18米,建筑物总高度指由室内地坪最低处(不包括电梯间底)到女儿墙顶(包括栏杆等建构物)的高度。
- 层数不得超过5层,夹层高度不能超过2.2米,≥2.2米按一层算,楼顶梯间不作一层计算。
- 农村村民用地建房的建筑面积不超过500平方米(含500平方米)的,按指引有关规定办理施工备案手续。
- 建筑面积超过500平方米的,须向镇城建和水利部门申请办理质量、安全监督登记手续,领取施工许可证后方可开工建设。
- 农村村民用地建房要符合本镇和所在村(居)、农村集体经济组织的农村住房规划、农村住房风貌管控要求。

(七) 施工现场要公示

- 农村村民用地建房活动开始前,须在施工现场出入口等醒目位置竖立施工公示牌,由部门、村(居)民委员会监督施工公示牌的落实情况。
- 施工公示牌应当公布建房申请人、批准许可、安全责任人及联系电话等信息,接受群众监督。

(八) 施工期限有要求



村民在取得《农村宅基地用地批准书》《乡村建设规划许可证》《农村村民用地建房施工报建审核意见表》等用地建房批准文件之日起一年内要开工建设,施工建设须在两年内完成并申请竣工验收,因特殊原因无法如期验收的,村民应书面向所在村(居)民委员会提出申请,经原批准机关同意后可适当延长,但最长不得超过一年。

未申请延期或逾期不开工建设、竣工验收的,原批准文件失效。

(九) 部门联合验收后才办证



镇人民政府收到竣工验收申请后,城建和水利办公室、农业农村办公室、自然资源所、村(居)民委员会等单位依托实地勘察工作机制到实地联合验收,自然资源所同步进行实地权属调查。



联合验收通过的,由镇人民政府出具《农村宅基地和建房联合验收意见表》,自然资源部门根据联合验收结果制作权属调查资料并依申请进行不动产登记。

(十) 违法建设要追究



农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准,非法占用农村集体土地建住宅的,由镇人民政府依法撤销用地建房批准文件,按违法用地和违法建设处理。

农村村民用地建房应严格按照批准文件规定的用地红线进行施工。由城建和水利办公室确定属于超面积建房、移位建房的,按违法用地和违法建设处理。

制图/江静雯

