


## 附件

# 农村宅基地和住宅建设及农村公共服务建筑物建设（规划许可和开工建设）审批流程指引

步骤	主体、流程、要求	
一、申请	申请主体	农户。
	需提交材料	<p>1. 《农村宅基地和住宅建设或公共服务建筑物建设（规划许可和开工建设）申请表》；</p> <p>2. 《农村宅基地使用承诺书》；</p> <p>3. 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；</p> <p>4. 施工合同/协议复印件。</p> <p>5. 施工方资质证书复印件。（①建筑层数 3 层及以上农房及农村公共服务建筑物，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；②建筑层数 3 层以下农房及农村公共服务建筑物，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）</p> <p>6. 住宅设计图件（或《湛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。</p>  <p>7. 改扩建专项设计文件（涉及规划许可审批或建筑主体/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）。</p>
二、审查审核	实施主体	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，未分设农村集体经济组织和村民小组的，由村民委员会直接审查审核）。
	完成时限	10 个工作日内。
		<p>1. 申请资料是否齐全；</p> <p>2. 申请人是否属本农村集体经济合作社成员；</p> <p>3. 是否符合分户条件；</p>

	资料审查	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。
	会议表决	农村集体经济合作社组织召开成员（代表）会议，对农户农村宅基地和规划建房许可事项进行表决，并组织征求相邻权利人意见。
	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，公示期不少于5个工作日，并拍照归档。
	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、公示无异议后，在《农村宅基地和住宅建设或公共服务建筑物建设（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或公共服务建筑物建设（规划许可和开工建设）申请表》《农村宅基地使用承诺书》、成员（代表）会议记录、公示照片、宗地图、住宅设计图件（或《湛江市农房设计通用图集》所选图件）、施工合同/协议、施工方资质资料等材料一并上报乡镇人民政府审批。 公示有异议的，应在公示期内向农村集体经济合作社提出。农村集体经济合作社应当依照上述程序进行重新审查。
	实施主体	乡镇人民政府（街道办事处）
三、审批	完成时限	由乡镇人民政府（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，是否经过审查审核并签署意见（未分设组级的，审查是否经过村民委员会审核并签署意见）; 2. 审查用地建设住宅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. 审核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（ <a href="https://www.gdpace.com/">https://www.gdpace.com/</a> ）核查证书信息）
	现场勘查	组织人员对申请内容进行现场勘查并现场填写勘查记录。
	发证	经审核符合规定条件的，应按程序报乡镇人民政府核发《农村宅基地批准书》。同时，应按程序报县级人民政府自然资源主管部门核发《乡村建设规划许可证》（《乡村建设规划许可证》核发权限已依法委托乡镇人民政府行使的，由乡镇人民政府核发《乡村建设规划许可证》）。 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》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。涉及水利、电

		<p>力等部门的，应及时征求意见。</p> <p>在城镇开发边界内建设农村住宅的，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。应依法取得《农村宅基地批准书》和《建设工程规划许可证》。</p>
	建房验线	<p>经批准建设农村住宅的农户应当在开工前告知村民委员会，由村民委员会协调所在乡镇人民政府申请建设农村住宅验线。乡镇人民政府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。</p> <p>农户应当按照《乡村建设规划许可证》《农村宅基地批准书》、施工图纸等要求施工建设。</p>
	规划核实和竣工验收	<p>农房建设竣工后，建设单位（屋主）应当提前告知村民委员会，由村民委员会协调所在乡镇人民政府进行规划核实和竣工验收申请。乡镇人民政府应当在收到申请之日起20个工作日内，组织相关部门开展并完成规划核实和竣工验收工作。</p> <p>规划核实和竣工验收通过的，乡镇人民政府出具《农房建设（规划许可、质量验收备案）验收意见表》，报送县级人民政府农业农村、自然资源、住房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，应书面通知屋主，提出整改措施。</p> <p>农村住宅未经验收合格的，不得投入使用。</p>

注：1. **限额以下农房建设项目**：是指投资额在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）的新建、改（扩）建农房及农村公共服务建筑物建设工程；**限额以上农房建设项目**：是指投资额超过100万元且建筑面积超过500平方米的新建、改（扩）建农房及农村公共服务建筑物建设工程。

2. 上述开工建设审批程序适用于限额以下农房及农村公共服务建筑物建设项目开工申请，限额以下农房及农村公共服务建筑物建设项目开工申请与《乡村建设规划许可证》申请并联办理，同步申请、同步审批。限额以上农房及农村公共服务建筑物建设项目开工申请应依法申办建筑工程施工许可证。

3. 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。各地可结合本地区实际情况，对《农村宅基地和住宅建设或公共服务建筑物建设（规划许可和开工建设）申请表》进行优化、规范，但不可删减必需资料。

4. 为确保执行统一，附件1.1《农村宅基地和住宅建设（规划许可和开工建设）申请表》替代《湛江市农村宅基地和住宅建设管理暂行办法》（湛府规〔2025〕6号）的附件1《农村宅基地和住宅建设（规划许可）申请表》和附件3《农村宅基地和住宅建设（规划许可）审批表》，无需重复填写；附件1.3《农房建设（规划许可、竣工验收）验收意见表》替代《湛江市农村宅基地和住宅建设管理暂行办法》（湛府规〔2025〕6号）的附件4《农村宅基地和住宅建设（规划许可、质量验收备案）验收意见表》，无需重复填写。

## 附件 1.1

## 农村宅基地和住宅建设 (规划许可和开工建设)申请表

(适用于农村集体土地上新建、改建和扩建的农房)

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 <sup>2</sup>	建筑面积		m <sup>2</sup>	权属证书号	
	现宅基地处置情况		1. 保留（m <sup>2</sup> ）； 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	m <sup>2</sup>			房基占地面积	m <sup>2</sup>	
	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 <sup>2</sup>	建筑层数	层	建筑高度	米	
	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	



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。

## 附件 1.2

### 农村公共服务建筑物建设（规划许可和开工建设）申请表

（适用于农村集体土地上新建、改建和扩建的公共服务建筑物）

公共服务建筑物负责人	姓名		性别		年龄： 岁	联系电话：	
	身份证号			户口所在地			
现有公共服务建筑物情况（如有）	占地面积	m <sup>2</sup>		建筑面积	m <sup>2</sup>		权属证书号
	现有公共服务建筑物处置情况	1. 保留 ( m <sup>2</sup> ); 2. 退给村集体; 3. 其他 ( )					
拟申请农村公共服务建筑物情况	规划用地面积	m <sup>2</sup>			建筑物占地面积	m <sup>2</sup>	
	地址						
	四至	东至：		南至：		建筑类型：1. 原址翻建 2. 改扩建 3. 异址新建	
		西至：		北至：			
	总建筑面积	m <sup>2</sup>		建筑层数	层	建筑高度	米
	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	乡村建设工匠姓名	身份证号码	培训合格证书编号	
建筑物用途		是否签署施工合同/协议	1. 是 2. 否	是否征求相邻权利人意见	1. 是 2. 否		







### 附件 1.3

#### 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 <sup>2</sup>	实用宅基地面积	m <sup>2</sup>
批准房基占地面积	m <sup>2</sup>	实际房基占地面积	m <sup>2</sup>
批建层数/高度	层/ 米	竣工层数/高度	层/ 米
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):  年 月 日	签字(盖章):  年 月 日	签字(盖章):  年 月 日	签字(盖章):  年 月 日
验收单位意见	农业办意见:	乡镇建设规划部门意见:	乡镇建设质量安全部门意见:	
	(盖章) 经办人: 年 月 日	(盖章) 经办人: 年 月 日	(盖章) 经办人: 年 月 日	
乡镇政府验收意见	(盖章) 负责人: 年 月 日			
备 注				