

目 录

市政府文件

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〔2022〕4号)	1
湛江市人民政府关于印发湛江市征收农村集体土地留用地安置管理实施细则的通知 (湛府规〔2022〕5号)	19
湛江市人民政府关于印发湛江吴川机场安全环境保护管理规定的通知 (湛府规〔2022〕6号)	31
湛江市人民政府森林防火禁火令 (湛府规〔2022〕7号)	36
湛江市人民政府关于印发湛江市水资源管理办法(试行)的通知 (湛府规〔2022〕8号)	37

市政府部门文件

印发《湛江市委人才工作领导小组办公室 湛江市住房和城乡建设局关于湛江市领军人才购房补贴申请实施细则》的通知 (湛委人才办〔2022〕3号)	43
--	----

政策解读

《湛江市农村宅基地和住宅建设管理暂行办法》政策解读 49

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〔2022〕4 号

各县（市、区）人民政府（管委会），市府直属各单位：

现将《湛江市农村宅基地和住宅建设管理暂行办法》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。

湛江市人民政府

2022 年 3 月 9 日

湛江市农村宅基地和住宅建设管理暂行办法

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）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》等法律法规，结合本市实际，制定本暂行办法。

第二条 本市行政区域内的农村宅基地和住宅建设管理，适用本暂行办法。城镇开发边界内的农村宅基地和住宅建设，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。

本暂行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。

本暂行办法所称农村村民，是指农村宅基地所属的本市农村集体经济组织的成员。

本暂行办法所称农村住宅，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。

本暂行办法所称集体建房，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。

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。

第四条 县级人民政府应当建立健全“县级主导、乡镇主责、村级主体”的工作机制，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

调相关部门、乡镇政府、村级组织依法履行职责，应当根据相关法律法规政策和本暂行办法规定，制定出台县级农村宅基地和住宅建设管理制度。

乡镇人民政府应当充实力量，健全机构机制，落实经费，切实负起农村宅基地审批、农村宅基地执法和住宅建设质量安全管理工作职责。依托乡镇政务服务平台等平台，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、现场勘查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，加强宣传培训，落实工作经费，有效组织开展农村宅基地范围内违法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。加强对村级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。定期向县级农业农村和自然资源部门报送农村宅基地和住宅审批数据。

农村集体经济组织、村民委员会在乡镇政府指导下，建立村级农村宅基地协管员和村庄规划联络员制度，健全农村宅基地分配使用和申请审核工作机制，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核渠道规范畅通，配合乡镇人民政府及县级人民政府有关部门开展农村宅基地和住宅建设管理工作。

县级人民政府、镇级人民政府应当加快农村宅基地和住宅建设管理信息化建设，实现数字化管理。

第五条 县级以上人民政府农业农村主管部门负责农村宅基地改革和管理有关工作，指导农村宅基地分配、使用、流转以及闲置农村宅基地和闲置农村住宅利用、农村宅基地违法用地查处等；组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查，及时将农民建房新增宅基地需求通报同级自然资源部门，配合同级自然资源主管部门调查上

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。

县级以上人民政府自然资源主管部门负责国土空间总体规划、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，会同同级农业农村主管部门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。

县级以上人民政府住房城乡建设主管部门负责指导和监督乡镇人民政府落实农村住宅建设的工程设计、质量安全检查等管理工作，组织开展乡村建筑工匠培训等工作，引导乡村建筑风貌提升。

县级以上人民政府民政、水利、电力等有关部门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 县级人民政府及有关部门、乡镇人民政府和村民委员会、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，并有权举报相关违法行为。

第二章 规划和用地

第七条 位于城镇开发边界外的村庄，应当根据村庄类型、国土空间开发保护的实际需要以及农村村民的实际建设住宅需求，纳入县、镇级国土空间总体规划进行管控，或编制村庄规划等详细规划，统筹安排农村宅基地规模和布局，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。

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，应将灾害影响范围和安全防护范围、综合防灾减灾的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。

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，应当对农村住宅布局和用地规模作出适当安排。

第八条 编制县、乡镇国土空间总体规划和村庄规划应当科学安排农村住宅布局，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 农村住宅建设应当尽量使用农村原有宅基地和村内空闲地。涉及新增建设用地的，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。农村住宅建设用地计划指标实行单列管理。县级人民政府自然资源主管部门会同同级农业农村主管部门按年度开展农村住宅建设用地需求情况统计调查，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；禁止在自然保护地范围内新建住宅；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、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。

第十一条 本市农村宅基地的用地面积按下列标准执行：

- （一）平原地区和城市郊区每户 80 平方米以下；
- （二）丘陵地区每户 120 平方米以下；
- （三）山区每户 150 平方米以下。

农村宅基地所属区域的地形类型，由县级人民政府结合国土调查、地形地貌等情况确定。

县级人民政府可结合本地土地资源状况，综合考虑区域、用地类型、户内人口等因素，在不超出本暂行办法规定的面积标准范围内制定本地上农村宅基地的面积标准。

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。

在城镇开发边界外建设农村住宅，由县级以上人民政府自然资源主管部门核发或者依法委托乡镇人民政府核发《乡村建设规划许可证》。

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，面积不得超过本暂行办法规定的标准。

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，保障村民实现户有所居。

第十四条 县级人民政府应当根据相关法律法规政策规定，结合本地实际，综合考虑年龄、婚姻状况、风俗习惯等因素，确定户的具体标准和认定程序。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县限额标准等原因，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）县级以上人民政府规定的其他情形。

第十六条 农户申请农村宅基地和规划建房许可应当以书面形式向本农村集体

经济合作社提出，填报《农村宅基地和住宅建设（规划许可）申请表》、签署《农村宅基地使用承诺书》，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（或通用图集）等资料。

农村宅基地宗地图比例尺具体由县级人民政府确定，实行县域内统一标准。

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，对本暂行办法《农村宅基地和住宅建设（规划许可）申请表》《农村宅基地使用承诺书》等附件进行优化、规范。

第十七条 农村集体经济合作社接到申请后，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农村集体经济合作社成员，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，拟建农村住宅占地面积、层高、楼高是否符合规定，申请资料是否齐全。

（二）会议表决。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。

（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。

（四）审核上报。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）申请表》签署意见，将《农村宅基地和住宅建设（规划许可）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（或通用图集）等材料一并提交所在的村民委员会审核。

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。

村民委员会应当在 5 个工作日内对农村集体经济合作社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）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（或通用图集）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）申请表》签署意见，连同相关申请材料一并报乡镇人民政府审批。审核不通过的，说明原因并退回农村集体经济组织进行整改。

没有分设农村集体经济合作社的，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。

农村集体经济组织或村民委员会逾期不按本暂行办法出具审查审核意见和报送申请材料的，由乡镇人民政府责令改正。

第十八条 乡镇人民政府收到农村宅基地和住宅建设（规划许可）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，申请是否经过公示无异议，是否经过组、村两审查审核并签署“同意”意见和盖章（未分设组级的，审查是否经过村民委员会审核并签署“同意”意见和盖章）。

（二）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。

（三）审核住宅设计是否符合设计施工安全规定和建筑风格等要求。

（四）组织人员对申请内容进行现场勘查并现场填写勘查记录。

经审核符合规定条件的，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》后，由乡镇人民政府出具《农村宅基地批准书》。《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》。《乡村建设规划许可证》应当载明地块位置、用地范围、用地性质、建筑面积、建筑高度、建筑层数、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》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、电力等部门的，应及时征求意见。

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。依法取得《建设工程规划许可证》后，由所在街道办事处核发《农村宅基地批准书》。

乡镇人民政府在审批过程中，发现农村集体经济组织或村民委员会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 《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位代表乡镇（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）不是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）申请拆除原有住宅易址新建，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) 县级以上人民政府规定的其他情形。

乡镇人民政府不予批准的，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。

第二十一条 乡镇人民政府应当将村庄规划、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

第二十二条 农户可以单户或者多户联合建设农村住宅。

农村宅基地的基底面积、层数、高度和建筑面积标准由县级人民政府结合本地实际作出规定。多户联合建设住宅的，相应标准可以适当放宽，但是占用农村地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。

第二十三条 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，应当按照新申请农村宅基地和住宅建设的程序申请办理《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》。乡镇人民政府和村民委员会、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。县级人民政府可以结合当地实际，优化原址重建或改扩建审批程序。

第二十四条 农村住宅建设工程投资额超过100万元或建筑面积超过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施工许可证。

农村住宅建设工程投资额在100万元以下或者建筑面积在500平方米以下的，可

以不申请办理施工许可证，但在开工前须向乡镇人民政府备案。

第二十五条 经批准建设农村住宅的农户应当在开工前向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。

农户应当按照《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》、施工图纸等要求施工建设。

第二十六条 《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》有效期按省相关规定执行。农户应当在《乡村建设规划许可证》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，按省相关规定执行。

《乡村建设规划许可证》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。

第二十七条 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。建设不含地下室的低层农村住宅，可以选用住房城乡建设主管部门提供的农村住宅设计通用图集，也可以使用由建筑、结构专业中级以上职称的设计人员进行设计或者审核的图纸。建设非低层农村住宅的，住宅建设农户可以委托具有相应资质的设计单位设计施工图纸，也可选用农村住宅设计通用图集并由建筑、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，采取优秀传统建筑工艺，统筹考虑庭院绿化和配建供水、污水处理设施。

县级以上人民政府应当根据本地实际情况，制定低层农村住宅标准、建筑风貌要求等农房管控规定。

第二十八条 县级人民政府住房城乡建设等行政主管部门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村民提供住宅设计与现场施工技术服务。

第二十九条 低层农村住宅建设可以委托经过培训、具备相应技能的乡村建筑工

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。

县级人民政府住房城乡建设主管部门应当组织乡村建筑工匠培训。

第三十条 乡镇人民政府指导农户与工匠签订施工合同，明确工程质量安全责任。承建方不得使用不符合工程质量安全要求的建筑材料、建筑构配件和设备，应当按图施工，遵守操作规程，落实施工安全防护措施，及时发现和消除安全隐患。

乡镇人民政府应当组织实施对农户住宅建设的质量和安全生产监督检查。县级以上住房城乡建设主管部门应当加强工作指导和日常质量安全巡查。

第三十一条 农村住宅建设竣工后，住宅建设农户应当向所在乡镇人民政府提出规划核实申请。乡镇人民政府应当在收到核实申请之日起20个工作日内完成核实并出具书面结论。核实合格的，出具核实证明。不合格的，应书面通知农户，提出整改措施。

住宅建设农户收到核实证明后，应当组织农村建筑工匠或者建筑施工企业对所建的农村住房进行竣工验收，出具竣工验收报告书并上报乡镇人民政府。委托设计、监理的，设计、监理单位应当参加竣工验收。乡镇人民政府和县级人民政府住房城乡建设行政主管部门应当对农户组织竣工验收予以指导。

规划核实和竣工验收通过的，乡镇人民政府出具《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》，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。

除农民自建低层住宅以外的建设工程竣工验收，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。

农村住宅未经验收合格的，不得投入使用。

第三十二条 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。

原址重建或改扩建的农村住宅竣工验收合格的，可依法向不动产登记机构申请办理不动产登记，并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。

第三十三条 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和维护、维修住宅，出现安全隐患的主动加固整治。

农村住宅装修、改造不得破坏建筑主体和承重结构。必要时需要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。

乡镇人民政府应当加强对农村住宅的安全隐患排查，发现安全隐患的应通知村民委员会、农村集体经济组织（村民小组）及住宅所有权人、使用权人。

第三十四条 县级人民政府、乡镇人民政府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、通讯、网络等设施。

第二节 集体建房

第三十五条 农村集体经济组织是农村集体建房的建设主体，负责编制建设方案、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，也可由县级人民政府、乡镇人民政府组织统筹农村集体经济组织集中规划建设。

第三十六条 符合下列情形之一的农村集体经济组织成员，可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）县级以上人民政府规定的其他情形。

第三十七条 集体建房按下列规定办理：

(一) 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集体经济组织成员意见，并经成员（代表）大会表决通过。

(三) 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。公示结束后提交村民委员会，村民委员会对材料的真实性、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乡镇人民政府。

(四) 乡镇人民政府5个工作日内对报送的建房方案是否符合相关规定要求进行审查，提出书面意见后报县级人民政府。县级人民政府组织自然资源、住房城乡建设、农业农村等主管部门进行联合审查。经审查，县级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) 农村集体经济组织应当根据县级人民政府审批同意的建房方案，依法办理《乡村建设规划许可证》和办理《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照国家有关规定向工程所在地县级人民政府住房城乡建设行政主管部门申请领取施工许可证。

第三十八条 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。

第三十九条 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) 符合市、县、乡镇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。

第四十一条 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申请审查,由所在农村集体经济组织将双方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,约定各自的权利义务,并可依法办理不动产转移登记。

第四十二条 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) 农户按规划实施易地建房竣工后,按《农村宅基地使用承诺书》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原农村宅基地或者原农村住宅所占用的土地，所在的农村集体经济组织已给予原农村宅基地使用权人合理的货币补偿、已异地安排农村宅基地重建农村住宅、已提供安置房或者已参加农村集体建房安置的；

（五）经依法批准取得农村宅基地使用权，《乡村建设规划许可证》或《农村宅基地批准书》有效期届满仍未开工建设且没有按规定申请延期的；

（六）农村住宅灭失后，该农村住宅占用的农村宅基地二年以上未重新建设农村住宅的；

（七）法律、法规、规章规定的其他情形。

第四十三条 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，可以依申请安排易地重建；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

第四十四条 县级人民政府应当建立健全农村农房管控和农村宅基地管理联席会议制度，实行市级主导、县镇主责、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。

第四十五条 乡镇人民政府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，并向乡镇人民政府报告。

县级人民政府及其农业农村、自然资源、住房城乡建设等部门依据法定职责加强指导。

第四十六条 县级以上人民政府农业农村主管部门、自然资源主管部门、住房城乡建设主管部门和民政、水利、电力等行业主管部门以及县级人民政府、乡镇人民政府、村民委员会、农村集体经济组织依本暂行办法第四条、第五条的职责分工，加强对农村宅基地和住宅建设监管。

县级以上人民政府农业农村主管部门、自然资源主管部门、住房城乡建设主管部门和民政、水利、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。

县级人民政府、乡镇人民政府履行监管职责不力、查处不力，对年度违法用地整治考核时，达到问责标准的，由有权限单位依法问责。

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，由有权限单位依法问责。

各级农业农村、自然资源、住房城乡建设等主管部门和乡镇人民政府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。

第四十七条 未依法取得《乡村建设规划许可证》或未按照《乡村建设规划许可证》规定建设住宅的，依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十五条规定，由乡镇人民政府责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，可以拆除。农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用农村宅基地建住宅的，按照《中华人民共和国土地管理法》第七十八条规定，由乡镇人民政府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。

对依法应当办理施工许可证的农村住宅工程项目，未依法取得施工许可证或者为规避办理施工许可证将工程项目分解后擅自施工的，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。

第四十八条 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。

第四十九条 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。存在违法行为的，依照建设工程质量安全有关法律法规和规章予以处罚。

第七章 附 则

第五十条 湛江经济技术开发区管委会及各街道办事处管辖范围内的农村宅基地和住宅建设管理，参照本暂行办法规定执行。

第五十一条 本暂行办法自2022年4月15日起施行，有效期为3年。

- 附件：1.农村宅基地和住宅建设（规划许可）申请表，此略
2.农村宅基地使用承诺书，此略
3.农村宅基地和住宅建设（规划许可）审批表，此略
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，此略
5.乡村建设规划许可证，此略
6.农村宅基地批准书，此略
7.农村宅基地和住宅建设（规划许可）审批流程图，此略

公开方式：主动公开

湛江市人民政府关于印发湛江市征收 农村集体土地留用地安置管理 实施细则的通知

湛府规〔2022〕5 号

各县（市、区）人民政府（管委会），市府直属各单位：

现将《湛江市征收农村集体土地留用地安置管理实施细则》印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向市自然资源局反映。

湛江市人民政府

2022 年 3 月 9 日

湛江市征收农村集体土地留用地安置管理实施细则

为进一步加强和规范征收农村集体土地留用地管理，完善我市留用地安置政策，切实维护被征收土地农民的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》、《印发广东省征收农村集体土地留用地管理办法（试行）的通知》（粤府办〔2009〕41号）、《广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》（粤府办〔2016〕30号）、《广东省自然资源厅关于推进征收农村集体土地留用地高效开发利用的通知》（粤自然资规字〔2020〕4号）等有关规定，结合我市实际，制定本实施细则。

一、留用地安置基本要求

（一）留用地分类安置原则。本实施细则施行前，县（市、区）政府（管委会）已承诺实物留地的，以及征收农村集体土地属于《中华人民共和国土地管理法》第四十五条第一款第五项“在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，经省级以上人民政府批准由县级以上地方人民政府组织实施的成片开发建设需要用地的”，可选择实物留地。

符合如下情形之一的，不安排实物留地，采取折算货币补偿方式安置：

1.征收农村集体土地属于实施《中华人民共和国土地管理法》第四十五条第一款第一至四项的公共利益用地情形。

2.被征地农村集体经济组织因实物留地选址或用途等原因与所在地政府经充分协商无法达成一致意见或被征地农村集体经济组织所属土地范围内，没有符合国土空间规划可供选址安排作为留用地的（但因整村搬迁或留用地集中安置，由政府统一规划、集中安置的留用地安置区除外）。

(二) 实际征地面积。实际征收农村集体经济组织土地面积（不包含征收后用于安置该农村集体经济组织的土地面积）等于征地总面积除以（1+留用地安置比例）。

(三) 留用地安置用途和比例。留用地安置用途原则上按用地报批具体项目主用途确定，安置比例为实际征收农村集体经济组织土地面积的10%至15%，具体比例根据规划用途、安置方式等因素确定：留用地规划用途为住宅的，按10%比例安排留用地；规划用途为工业仓储、商业服务业等用途的，按12%比例安排留用地；折算货币方式补偿的，按15%比例核算留用地。

本实施细则施行前，市、县（市、区）政府（管委会）征地报批时，已出具留用地安置承诺、批准文件或签订有关留用地安置协议明确留用地安置比例的，按原承诺、批准文件或留用地安置协议约定执行。

(四) 不安置留用地情形。

1. 征收土地用于农村的基础设施、公益事业、拆迁安置、旧村庄改造等建设，经与被征地农村集体经济组织协商，可不安排留用地，也不折算货币补偿。

2. 《广东省征收农村集体土地留用地管理办法（试行）》（粤府办〔2009〕41号）实施前（2009年6月19日前）的征收土地项目，不再安排留用地。市、县（市、区）政府（管委会）已承诺安置留用地的除外。

3. 被征地农村集体经济组织申请将集体性质留用地征收为国有土地而使用的，不再支付留用地征地补偿费用及青苗和地上附着物补偿费用，不再安排留用地，也不折算货币补偿。

4. 征收土地未获批准的，或经依法批准但无法实施征地的，市、县（市、区）政府（管委会）关于留用地安置承诺、批准文件或有关留用地安置协议无效。

二、留用地兑现方式

(五) 多种方式兑现留用地。留用地可采取折算货币补偿、置换物业、实物留地等方式兑现。条件成熟的地区可探索留用地以折价出资、入股方式参与各类城市新区、产业园区建设等方式兑现，也可以多种方式结合兑现。

(六) 鼓励留用地折算货币。留用地折算货币补偿标准划分为四个等别，补偿标准如下：

一类地区：赤坎区、霞山区、湛江经开区（中心城区范围），补偿标准 48 万元/亩。

二类地区（湛江市征收农用地区片综合地价 10 万元的区域）：坡头区南调街道、麻章区麻章镇，补偿标准 40 万元/亩。

三类地区：坡头区（不含南调街道）、麻章区（不含麻章镇）、湛江经开区（东海岛），补偿标准 36 万元/亩。

四类地区：吴川市、廉江市、雷州市、遂溪县、徐闻县，补偿标准 33 万元/亩。

征地报批主项目为公共利益用地以出让方式供地的，留用地在货币补偿标准基础上增加 20% 补偿。本实施细则施行前，市、县（市、区）政府（管委会）征地报批时，已出具留用地安置承诺、批准文件或签订有关留用地安置协议明确留用地折算货币补偿标准的，按原承诺、批准文件或留用地安置协议约定执行。

(七) 鼓励留用地置换物业。留用地置换物业的，由属地县（市、区）政府（管委会）与被征地农村集体经济组织协商确定留用地物业置换方案，并签订留用地置换物业协议，约定置换物业面积、位置、用途、交付时间、交付标准、物业返租等内容。置换的物业包括以下方式：

1. 当地政府提供其具有所有权的物业；
2. 被征收土地范围内建设的物业；
3. 留用地集中安置区内配建的物业；
4. 经被征地农村集体经济组织同意，由政府依法公开出让留用地国有使用权，由土地受让企业配建的物业；
5. 政府供应其他土地配建的物业；
6. 政府筹集的其他物业。

(八) 实物留地。

1.留用地所有权性质。留用地在城镇开发边界范围外的，原则上保留集体土地所有权性质；留用地在城镇开发边界范围内的，以及涉及使用其他农村集体经济组织集体土地安置的，依法征收为国有土地。

2.留用地选址。留用地选址应当符合国土空间规划，由县（市、区）政府（管委会）与被征地村集体经济组织协商，原则上在被征地村集体经济组织所有的土地范围内选址。

3.鼓励集中连片安排留用地。县（市、区）政府（管委会）按照统一规划，集中安置原则，在开发区、产业园区、产业集聚区、工业集中区、城镇社区等统筹划定专门用于留用地安置的片区，对留用地实行集中安置。各类开发区（产业园区）涉及征收农村集体土地的，留用地原则上在其规划范围内集中选址。

4.留用地安置净用地比例。实物留用地面积为城乡建设用地面积，包含道路、绿化等公共配套用地面积，公共配套设施用地的比例原则上不超过15%安排，该部分公共设施用地的50%纳入规划指标计算容积率；根据国土空间详细规划要求公共设施用地确实超出15%比例的，超出15%比例的部分公共配套用地可全部纳入用地规划指标计算容积率或按留用地折算货币补偿解决。

5.实物留地审批权限。市辖区的留用地，由辖区政府（管委会）根据市政府同意安置留用地批准文件或安置留用地承诺、留用地安置方案或协议等，与被征地村集体经济组织协商拟定留用地具体位置、安置比例、面积、用途等内容，报经市政府审核同意后，办理土地供应手续。县（市）的留用地安排和供应由县（市）政府批准。

（九）留用地位置调整置换情形。

1.已经市、县（市）政府批准安排留用地以及落实留用地选址的，符合以下情形之一的，属县（市）范围内的由县（市）政府批准，市辖区范围由区政府（管委会）报经市政府批准，可申请调整置换：

（1）因国土空间规划调整或压占生态保护红线等原因导致留用地不能使用的。

（2）原选址地块因公共利益建设需要等原因，需由市、县（市、区）政府（管

委会)依法征收或收回土地使用权使用的。

2.调整置换的原则:

(1)调整置换后的土地应符合国土空间规划等相关规划。

(2)原则上在本集体经济组织的土地上调整,特殊情况可与政府储备土地进行调整置换,但需在同一县(市、区)范围内调整,鼓励采取折算货币补偿方式解决。

(3)实行等面积或等价值置换。

三、规范留用地报批管理

(十)征地同步落实留用地。留用地采取实物留地的,除国家和省规定可以延后报批的情形外,留用地必须先行落实或与主体项目同步办理用地报批。征地项目用地报批时,应当明确和同步上报留用地安置方案。

(十一)留用地安置方案编制。县(市、区)政府(管委会)负责组织编制留用地安置方案。其中:折算货币补偿的,应明确留用地核定面积和比例、折算货币补偿标准和金额、支付情况等内容;置换物业的,应明确留用地核定面积和比例、置换物业落实方案等内容;实物留地的,应明确留用地核定面积和比例、选址位置、面积、规划用途;折算货币补偿或置换物业的,应当将折算货币补偿协议或置换物业协议随留用地安置方案一并上报。

(十二)留用地费用承担。留用地折算货币补偿款、可供置换物业的建设和筹集成本,以及留用地办理农用地转用和土地征收手续的费用、不动产登记费用等纳入征地成本,按不同类型、性质由农村集体经济组织或用地单位承担。

1.农村集体经济组织申请将已批准的历史留用地(在《广东省征收农村集体土地留用地管理办法(试行)》(粤府办〔2009〕41号)实施之前批准的)办理转为集体建设用地或征收为国有建设用地的,涉及的征收土地补偿款(含土地补偿款和安置补助费,下同)、青苗及地上附着物补偿费及相关税费等所有费用均由农村集体经济组织负责。

2.《广东省征收农村集体土地留用地管理办法(试行)》(粤府办〔2009〕41

号)实施之后,留用地只办理转为建设用地不实施征收的,青苗及地上附着物补偿费、相关税费由用地单位承担;征收其他农村集体经济组织的土地安置留用地的,征收土地补偿款、青苗及地上附着物补偿费及相关税费等所有费用由政府或用地单位负责;征收本集体经济组织的土地作留用地的,政府不再支付征收土地补偿款(含安置补助费)外,其他青苗附着物补偿和相关征地报批税费由政府或用地单位负责。

因为政府实施城市建设需要,2016年5月3日之前收回国有农场、林场土地经有批准权的政府批准需要安置留用地的,办理留用地报批的土地补偿款和相关税费等费用,根据农场、林场与有批准权的政府签订的书面约定执行;2016年5月3日之后的,按《广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》(粤府办〔2016〕30号)执行,政府不再支付收回国有土地使用权补偿费,其他青苗附着物及报批税费由政府或用地单位负责。

四、规范留用地开发利用管理

(十三)留用地处置程序。农村集体经济组织通过出让、转让、合作开发、出租、互换、出资、赠与或者抵押留用地使用权的,须经本农村集体经济组织的村民会议2/3以上成员或者2/3以上村民代表的同意,处置方案应在本农村集体经济组织范围内公示15日并取证留存。

集体留用地以出让、出租方式处置的,农村集体经济组织应在出让、出租前不少于十个工作日内,将集体留用地出让、出租方案及农村集体经济组织书面意见报县(市、区)政府(管委会)。县(市、区)政府(管委会)认为该方案不符合规划条件或者产业准入和生态环境保护要求等的,在收到方案后五个工作日内提出修改意见。农村集体经济组织应当按照县(市、区)政府(管委会)的意见进行修改,并按本实施细则第(十三)条第一款的规定重新经农村集体经济组织表决及公示。

留用地处置方案经农村集体经济组织依法表决通过后,按规定需要以公开方式进行的,应当通过湛江市公共资源交易平台确定市场主体,交易平台应当出具留用地使

用权成交确认书。双方应当签订书面合同，载明土地界址、面积、出让（转让）价款、租金、动工期限、使用期限、土地用途、规划条件等和双方其他权利义务。

国有农场、林场留用地处置程序按国有资产的处置程序执行。

（十四）简化留用地供地和登记程序。在已批准的建设用地范围内，农村集体经济组织申请无偿返拨留用地的，凭建设用地批准文件、政府同意安置留用地承诺、批复或留用地安置协议，留用地规划批准文件、宗地图等资料，向自然资源主管部门提出申请。其中：申请返拨集体性质留用地的，凭上述有关资料直接办理返拨供地手续；申请返拨国有性质留用地的，按划拨国有建设用地程序办理供地手续，核发《国有建设用地划拨决定书》，约定土地用途、容积率、建筑面积等规划条件，并将规划批准文件作为《国有建设用地划拨决定书》的附件。

无偿返拨的国有留用地视同以出让方式取得的国有建设用地，不需办理土地有偿使用手续和缴纳土地出让价款，不需签订《国有建设用地使用权出让合同》。自然资源主管部门核发《国有建设用地划拨决定书》中备注说明：国有留用地无偿返拨（视同出让）、规划用途和使用期限。集体留用地权利性质登记为：批准拨用，备注为集体留用地无偿返拨。国有留用地权利性质登记为：划拨，备注为国有留用地无偿返拨（视同出让）和使用期限。

留用地使用期限不得超过国有建设用地使用权出让最高年限。住宅用地 70 年，工业用地 50 年，教育、科技、文化、卫生、体育用地 50 年，商业、旅游、娱乐用地 40 年，其他用地 50 年。起始年限从取得无偿返拨（划拨）留用地批准文件之日起计算。

本实施细则实施前，农村集体经济组织经依法批准以划拨等方式（经批准出让的除外）取得的国有留用地未登记发证的，权利性质直接登记为：划拨，备注为国有留用地无偿返拨（视同出让）和使用期限；已划拨供地并登记发证的国有留用地，农村集体经济组织可向当地自然资源主管部门申请变更登记，权利性质直接变更登记为：划拨，备注为国有留用地无偿返拨（视同出让）。

(十五)鼓励集中连片统一经营管理。农村集体经济组织是留用地的管理者和经营主体。农村集体经济组织按本实施细则第(十三)条的规定经依法表决通过的,可将留用地交由所属农村集体经济组织全(独)资注册成立的公司、企业进行经营管理;留用地面积较小、位置相连的农村集体经济组织,经依法表决通过后,可将留用地交由上一级集体经济组织进行经营管理或者共同成立股份合作公司、企业,对留用地统一经营管理,形成集中连片开发模式;留用地可供应、确权登记到上述公司、企业的名下。农村集体经济组织经依法表决通过后,也可将留用地委托地方政府托管并签订协议,政府通过统一招商等方式对留用地进行统筹开发利用,各方根据托管协议约定分享相关收益。

经济联合社或股份合作经济联合社及该联合社注册成立的全(独)资公司、企业,其名下土地涉及多个农村集体经济组织的留用地,办理不动产登记应在“附记”栏备注各农村集体经济组织占有的留用地面积。两个以上农村集体经济组织共同注册成立的全(独)资公司、企业,并将其名下留用地供应、确权登记到全(独)资公司、企业名下的,办理不动产登记应在“附记”栏备注各经济合作社占有的留用地面积。

(十六)留用地改变规划条件。留用地应当依据国土空间规划确定的规划用途开发利用。农村集体经济组织及其全(独)资注册成立的公司、企业取得的留用地使用权,划拨决定书已明确约定土地用途、容积率等规划条件的,原则上不得申请调整规划条件。符合以下情形的,可申请调整规划条件:

- 1.由于历史原因原留用地未覆盖控制性详细规划或与现行控制性详细规划不符的;
- 2.由于公共利益需要等政府原因调整控制性详细规划的;
- 3.留用地已纳入“三旧”改造标图建库,因实施改造需要编制单元规划的。

符合本实施细则第(十六)条规定的情形可以调整规划条件的,由留地使用权人按规定申请办理变更规划条件手续,不需补缴土地出让价款。按规划变更土地用途、规划条件的,按有关规定报原批准机关批准,并撤销原建设用地规划批准文件、划拨

决定书，按照本实施细则第（十四）条的规定，根据新规划条件重新办理留用地返拨供地手续。

留用地使用权出让、转让后，不再享受留用地优惠政策，按一般出让土地管理。受让人按规划申请变更土地用途和规划条件的，或因城市规划调整等原因造成土地用途、规划条件变更的，须按规定依法缴交变更土地用途和改变规划条件的土地出让价款。

（十七）集体性质留用地使用权流转。集体留用地使用权流转需符合《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》的有关规定。通过出让等方式取得的集体留用地使用权依法转让、互换、出资、赠与或者抵押的，双方应当签订书面合同，并书面通知土地所有权人。集体留用地使用权出租和出让及其最高年限参照同类用途的国有建设用地执行。通过出让、转让和出租方式取得的集体留用地不得用于商品房地产开发建设和住宅建设。

（十八）国有性质留用地开发管理模式。

1.收储、托管。农村集体经济组织按本实施细则第（十三）条的规定依法表决通过后，可将国有留用地使用权交由政府收储或政府托管，由收储双方协商签定收储协议或托管协议等具体事宜。收储后公开出让的按国有建设用地使用权公开出让的规定办理，收储土地以货币方式补偿的，出让价款扣除相关成本费用后，余额全部返还给农村集体经济组织；以置换物业作为补偿的，可以将置换物业作为土地出让条件纳入出让合同；交由政府托管的，可通过招商等方式对留用地进行统筹开发利用，各方根据托管协议约定分享相关收益。

2.转让。农村集体经济组织拟转让国有留用地使用权的，应当持《国有建设用地划拨决定书》、权属证书等资料向县（市、区）自然资源主管部门提出申请，自然资源主管部门应进行审核并出具转让审核意见。在《国有建设用地划拨决定书》约定的动工期限内提出申请的，自然资源主管部门不需对完成开发投资总额比例和土地闲置情况等进行审核；超过《国有建设用地划拨决定书》约定动工期限申请的，经核实属

于政府、政府有关部门原因造成动工开发延迟的，自然资源主管部门应办理延迟动工开发手续，再出具留用地转让审核意见。

对于已构成闲置的留用地，应当依法依规进行处置，可按规定收回留用地使用权后转以折算货币、置换物业方式落实补偿的，须缴纳土地闲置费。

依法取得国有留用地使用权的受让人，县（市、区）自然资源主管部门应根据留用地使用权转让成交确认书与受让人补签《国有建设用地使用权出让合同》（土地出让价款按转让成交价确定，不需缴纳土地出让价款），留用地规划条件作为出让合同附件。受让人按留用地使用权转让合同缴纳土地转让价款和相关税费，土地转让价款直接支付给农村集体经济组织，不需向政府缴纳。转让成交价可以采取物业方式兑现，出让合同需约定转让成交价、折算物业面积、位置、用途、交付时间、土地使用期限等内容。留用地公开转让后，按国有建设用地有关规定管理和开发利用，不再享受留用地政策。

3.自主开发。鼓励农村集体经济组织通过自主开发留用地建设为经营性物业。农村集体经济组织按本实施细则第（十三）条的规定经依法表决通过，可将留用地使用权直接供应、确权登记到该农村集体经济组织全（独）资注册成立的公司、企业名下自主开发：

（1）该农村集体经济组织全（独）资注册成立的公司（企业）。

（2）该农村集体经济组织交由上一级经济联合社、股份合作经济联合社或该联合社全（独）资注册成立的公司、企业。

（3）符合集中连片开发的两个以上农村集体经济组织共同成立的全（独）资注册成立的公司、企业。

已经无偿返拨给农村集体经济组织的留用地，涉及将留用地变更到该农村集体经济组织全（独）资注册成立的公司、企业名下的，不需通过公共资源交易平台，不需补签《国有建设用地使用权出让合同》。缴纳有关转让税费后，办理不动产登记手续。

无偿返拨方式取得的留用地成本按划拨国有建设用地使用权评估价确定。

4.合作开发。鼓励引入市场主体合作开发。农村集体经济组织按本实施细则第(十三)条的规定经依法表决通过,拟引入市场主体合作开发留用地的,可先以公开招标方式引入前期服务单位,按照留用地规划条件,研究提出留用地合作开发条件,制定合作开发方案。留用地合作开发条件、合作开发方案经依法表决通过后,且法人不变更的,应当通过公共资源交易平台公开选取合作开发主体,凭成交确认书办理股权变更登记。

(十九)鼓励留用地按规定实施“三旧”改造。2009年12月31日前已实际建设使用,因不符合国土空间规划而无法纳入“三旧”改造标图建库范围的留用地,可按规定调整国土空间规划,落实建设用地规模后纳入标图建库范围,并按三旧改造有关规定实施改造。

农村集体经济组织按本实施细则第(十三)条的规定经依法表决通过,鼓励将本村权属范围内的留用地纳入旧村庄全面改造项目统筹开发利用,参照边角地、夹心地、插花地有关规定进行用地报批,并协议出让给通过公开方式选择的旧村庄合作改造主体一并实施改造,不受本实施细则第(十三)条、第(十八)条关于公开交易规定的限制。

五、其他

(二十)依法收回国有农场(含华侨农场)、林场土地,因失地职工确有需要安置留用地的,参照本实施细则执行。

(二十一)本实施细则由市自然资源局解释,有效期2年。本实施细则施行后与上级新制定的留用地政策相冲突的,从其规定。

(二十二)本实施细则自2022年4月15日起施行,《湛江市征收农村集体土地留用地管理实施办法》(湛府〔2015〕9号文)废止。

公开方式:主动公开

湛江市人民政府关于印发湛江吴川机场 安全环境保护管理规定的通知

湛府规〔2022〕6 号

各县（市、区）人民政府（管委会），市府直属各单位：

现将《湛江吴川机场安全环境保护管理规定》印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向市自然资源局反映。

湛江市人民政府

2022 年 3 月 22 日

湛江吴川机场安全环境保护管理规定

第一条 为加强湛江吴川机场安全运行环境保护,确保机场的飞行安全和正常营运,根据《中华人民共和国民用航空法》《民用机场管理条例》《运输机场运行安全管理规定》《运输机场净空区域内建设项目净空审核管理办法》等法律法规规定,结合机场实际,制定本管理规定。

第二条 本管理规定适用于湛江吴川机场安全环境保护。

第三条 湛江市人民政府负责湛江吴川机场安全环境保护的综合协调工作,落实各项机场安全环境保护措施。

相关市、县(市、区)人民政府(管委会)负责做好本辖区内的机场安全环境保护工作。

各级自然资源、工业和信息化、住房城乡建设、生态环境、农业农村、应急管理、公安、城市管理和综合执法等主管部门按照各自职责做好相关工作。

湛江机场公司具体负责机场安全环境保护工作的日常检查、巡视工作,发现妨碍机场安全环境保护的,应及时排除或者报有关行政管理部门查处。

第四条 湛江机场公司按照机场远期总体规划,编制障碍物限制图,并报市、县(市、区)自然资源部门备案。各级自然资源部门需将其纳入规划管理。

机场净空保护区域是指为保护航空器起飞、飞行和降落安全,根据民用机场净空障碍物限制面等有关要求划定的空间范围。

机场净空保护区域是机场跑道中心线两侧各10公里,跑道端外20公里范围内的区域。

机场障碍物限制面范围是指以跑道两端向外各延伸15公里、以跑道中心线两侧向外各延伸6公里的区域。

任何单位和个人在机场净空保护区域内修建建筑物或设施,必须报所在市、县(市、区)自然资源部门批准。所在市、县(市、区)自然资源部门在审批机场净空保护区域内的建筑物或者设施项目时,属于《运输机场净空区域内建设项目净空审核管理办法》规定审核情形的,应征求中国民用航空中南地区管理局净空审核意见。

第五条 在净空保护区域内设置22万伏以上（含22万伏）高压输电塔的，应当按照国务院民用航空主管部门的有关规定设置障碍灯或者标志，保持其正常状态，并向中国民用航空中南地区管理局、中国民用航空中南地区空中交通管理局和湛江机场公司提供有关资料。

建筑物、构筑物或者设施已经安装飞行障碍灯、标志的，管理人应当确保正常使用。

任何单位和个人不得阻止依法安装飞行障碍灯、标志，不得影响飞行障碍灯、标志的正常使用。

第六条 在机场净空保护区域外放飞影响飞行安全的鸟类时，其放飞路线不得穿越机场净空保护区域。信鸽协会等组织需做好协会会员、俱乐部等的组织管理工作，教育和监督其在放飞信鸽和组织竞翔比赛等活动时，严格遵守有关规定，不得影响飞行安全。

第七条 湛江机场公司应定期对民用机场净空状况进行核查。信鸽协会等组织应配合湛江机场公司，定期对机场净空保护区域内的会员和鸽棚进行清查。发现影响机场净空保护的情况，应当立即制止，并即时报告所在地人民政府有关部门。有关部门接到报告后应当及时采取有效措施，消除对飞行安全的影响。

第八条 任何单位和个人在机场净空保护区域内修建、种植、设置影响民用机场净空安全的障碍物，由市、县（市、区）人民政府责令限期清除、处理。对此造成的损失，由修建、种植、设置该障碍物的单位和个人承担。

第九条 禁止在机场净空保护区域内从事下列活动：

- （一）排放大量烟雾、粉尘、火焰、废气等影响飞行安全的物质；
- （二）修建靶场、强烈爆炸物仓库等影响飞行安全的建筑物或者其他设施；
- （三）设置影响民用机场目视助航设施使用或者飞行员视线的灯光、标志或者物体；
- （四）种植影响飞行安全或者影响民用机场助航设施使用的植物；
- （五）放飞影响飞行安全的鸟类、升放无人驾驶的自由气球、系留气球和其他升空物体；
- （六）焚烧产生大量烟雾的农作物秸秆、垃圾等物质，或者燃放烟花、焰火；

(七) 在民用机场围界外5米范围内, 搭建建筑物、种植树木, 或者从事挖掘、堆积物体等影响民用机场运营安全的活动;

(八) 国务院民用航空主管部门规定的其他影响民用机场净空保护的行为。

第十条 民用机场所在地无线电管理机构应当会同民用航空主管部门按照国家无线电管理的有关规定和标准确定湛江吴川机场电磁环境保护区域, 并向社会公布。湛江机场公司应当及时将最新的民用机场电磁环境保护区域报市、县(市、区)自然资源部门备案。市、县(市、区)自然资源部门需将其纳入国土空间总体规划管理。

湛江吴川机场电磁环境保护区域包括湛江吴川机场民用航空无线电台(站)电磁环境保护区域和湛江吴川机场飞行区电磁环境保护区域。

第十一条 在湛江吴川机场民用航空无线电台(站)电磁环境保护区域内, 拟建设无线电台(站)、热电厂烟囱、11万伏及以上高压输电线路、风力发电机、核电厂、大型工科医设备、无线电压制(阻断)设备、海上钻井平台等设施的, 应征询民用航空主管部门意见。

第十二条 任何单位和个人在湛江吴川机场民用航空无线电台(站)电磁环境保护区域内修建建筑物或设施, 必须报所在市、县(市、区)自然资源部门批准。所在辖区自然资源部门在审批航空无线电台(站)电磁环境保护区域内的建筑物或者设施项目时, 属于《运输机场净空区域内建设项目净空审核管理办法》规定审核情形的, 应征求中国民用航空中南地区管理局净空审核意见。

第十三条 禁止在中国民用航空湛江空中交通管理站划定的湛江吴川机场民用航空无线电台(站)电磁环境保护区干扰源防护距离内, 从事下列影响民用机场电磁环境的活动:

(一) 修建架空高压输电线、架空金属线、铁路、公路、电力排灌站;

(二) 存放金属堆积物;

(三) 种植高大植物;

(四) 从事掘土、采砂、采石等改变地形地貌的活动;

(五) 国务院民用航空主管部门规定的其他影响民用机场电磁环境的行为。

第十四条 在湛江吴川机场电磁环境保护区域内设置、使用非民用航空无线电台(站)的, 无线电管理机构应当在征求中国民用航空中南地区管理局意见后, 按照国

家无线电管理的有关规定审批。

第十五条 任何单位或者个人使用的无线电台（站）和其他仪器、装置，不得对机场航空无线电专用频率的正常使用产生干扰。

第十六条 机场航空无线电专用频率受到干扰时，湛江机场公司及中国民用航空湛江空中交通管理站应当立即采取排查措施，及时消除；无法消除的，应当通报受干扰区域无线电管理机构。

第十七条 各级人民政府制定国土空间总体规划时，需充分考虑民用航空器噪声对机场周边地区的影响，符合国家有关声环境质量标准。湛江机场公司应将民用航空器噪声对机场周边地区产生影响的情况，报告有关地方人民政府自然资源、生态环境等主管部门。

第十八条 市、县（市、区）人民政府（管委会）组织自然资源、生态环境主管部门和湛江机场公司，根据国家有关规定划定机场地区噪声影响范围，对机场周边建设噪声敏感建筑物实施控制。确需在该区域内建设噪声敏感建筑物的，建设单位应当采取措施减轻或者避免民用航空器运行时对其产生的噪声影响。

第十九条 市、县（市、区）人民政府（管委会）应当会同湛江机场公司协调解决在机场起降的民用航空器噪声影响引发的相关问题。

第二十条 禁止翻越和破坏机场围墙、围栏、围界、挡土墙等围护设施。

第二十一条 严禁破坏机场及导航台站的输配电、给排水、供油、通讯、导航、监视、助航灯光等设施及配套线路。

第二十二条 机场油库外居住区和公共建筑物、工矿企业、国家铁路线、工业企业铁路线、道路与机场油库的安全距离应严格执行国家相关规范标准。禁止在距离航路两侧边界各30公里以内的地带修建对空射击的靶场和其他可能影响飞行安全的设施。

第二十三条 违反本管理规定的，按有关法律法规进行处理。

第二十四条 本管理规定自印发之日起施行，有效期3年。

公开方式：主动公开

湛江市人民政府森林防火禁火令

湛府规〔2022〕7 号

清明期间是森林火灾高发时段，为防止森林火灾发生，保护森林资源和生态环境，保障人民群众生命财产安全。根据《广东省森林防火条例》等相关规定，特发布森林防火禁火令。

一、禁火时间：每年 4 月 1 日起至 4 月 12 日止。

二、禁火范围：湛江市行政区域的林地及距林地边缘 30 米范围内。

三、在禁火期间、禁火范围野外禁止下列行为：

（一）上坟烧纸、烧香点烛等；

（二）燃放烟花爆竹、孔明灯等；

（三）携带易燃易爆物品；

（四）吸烟、野炊、烧烤、烤火取暖；

（五）烧黄蜂、熏蛇鼠、烧山狩猎；

（六）炼山、烧杂、烧灰积肥、烧荒烧炭或者烧田基草、甘蔗叶、稻草、果园草等；

（七）其他容易引起森林火灾的用火行为。

四、在禁火期内，县级人民政府可以在森林防火区设立临时性森林防火检查站。对进入防火区的车辆和人员进行森林防火安全检查，对携带的火种、易燃易爆物品及其他可能引起森林火灾的物品，实行集中保管，任何单位和个人不得拒绝、阻碍。

五、违反本禁火令者，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》的规定给予处罚。涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

六、禁火令自 2022 年 4 月 1 日起施行，有效期 5 年。

湛江市人民政府

2022 年 4 月 1 日

公开方式：主动公开

湛江市人民政府关于印发湛江市水资源 管理办法（试行）的通知

湛府规〔2022〕8 号

各县（市、区）人民政府（管委会），市府直属各单位：

现将《湛江市水资源管理办法（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向市水务局反映。

湛江市人民政府

2022 年 4 月 24 日

湛江市水资源管理办法

(试行)

第一章 总 则

第一条 为了节约保护和合理开发利用水资源,实现水资源统一管理和可持续利用,支撑湛江市高质量发展,根据《中华人民共和国水法》《广东省实施〈中华人民共和国水法〉办法》等有关法律、法规,结合本市实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内水资源开发、利用、节约、保护、管理。本办法所称水资源,包括地表水、地下水。

第三条 取用水资源依法实行取水许可制度和有偿使用制度。

农村集体经济组织的水塘或者农村集体经济组织修建管理的水库中的水,归各该农村集体经济组织管理和使用。

第四条 县级以上人民政府应当将水资源配置、开发利用、节约、保护、管理和防治水害工作纳入本级政府国民经济和社会发展规划,保障资金投入。

县级以上人民政府应当建立饮用水源应急预案机制,建设饮用水源应急工程,保障城乡居民用水安全。

第五条 公民、法人和其他组织依法享有合理开发、利用水资源的权利,依法履行保护水资源、水生态环境和节约用水的义务。

在开发、利用、节约、保护、管理水资源等方面成绩显著的单位和个人,市、县(市、区)人民政府给予表彰或奖励。

第六条 水行政主管部门负责本行政区域内水资源的统一管理和监督工作。

其他有关部门按照职责分工,负责本行政区域内水资源开发、利用、节约和保护的有关工作。

第七条 市、县(市、区)人民政府应当推行节约用水措施,推广节约用水新技术

术、新工艺，发展节水型工业、农业和服务业。

第二章 水资源规划

第八条 水资源规划包括综合规划和专业规划。专业规划应当服从综合规划。

综合规划是指根据经济社会发展需要和水资源开发利用总体状况编制的开发、利用、节约、保护水资源和防治水害的总体部署。专业规划是指水资源保护、节约用水、防洪、治涝、灌溉、供水、水力发电、水土保持、航道、渔业等规划。

水资源规划应当与国民经济和社会发展规划、国土空间规划、农业资源开发利用规划和环境保护等规划相协调，兼顾各地区、各行业的需要。

第九条 水行政主管部门会同同级有关部门和有关人民政府，依据上一级人民政府批准的水资源综合规划，编制本行政区域的水资源综合规划，报本级人民政府批准，并报上一级水行政主管部门备案。

专业规划由市、县（市、区）有关部门根据政府职责分工组织编制，经征求同级其他有关部门意见后，报本级人民政府批准。

第十条 国民经济和社会发展相关工业、农业、能源等需要进行水资源配置的专项规划，城市总体规划，重大产业布局和各类开发区（新区）规划，以及涉及大规模用水或者实施后对水资源水生态造成重大影响的其他规划，在规划编制过程中应当进行水资源论证。

第三章 水资源开发利用与保护

第十一条 利用取水工程或者设施直接从江河、湖泊、水库或者地下取用水资源的，应当向水行政主管部门申请领取取水许可证。

家庭生活和零星散养、圈养畜禽饮用等月取水二百立方米以下，以及农业灌溉、水产养殖年取地表水十万立方米以下的，不需要申请领取取水许可证。

依法取得取水权的单位和个人，对水资源占有、使用、收益的合法权益受法律保

护。

第十二条 需要申请领取取水许可证的建设项目，申请人应当根据《广东省实施〈中华人民共和国水法〉办法》，在申请办理取水许可手续时向审批机关提交建设项目水资源论证报告书或论证表。

第十三条 以下活动应在相应阶段开展节水评价，编写节水评价章节：与取用水相关的水利规划，与取用水相关的水利工程项目在工程规划、项目立项阶段及水资源论证阶段，需开展水资源论证的相关规划在水资源论证阶段，办理取水许可并需编制水资源论证报告书的非水利建设项目在水资源论证阶段。

第十四条 开发利用地下水，应当符合地下水功能区划和地下水开采总量控制要求，防止地面沉降、水源枯竭、水质恶化和海水入侵。

在城市公共供水管网能够满足用水需要的地区，不得开采地下水。经批准开采的矿泉水、地热水除外。

在地下水禁止开采区内，不得新建、改建或者扩建地下水取水工程。对已有的地下水取水工程，责令限期封闭。

在地下水限制开采区内，对已有的地下水取水工程，由审批机关核准开采量，实现地下水开采和补给平衡。

第十五条 取水单位和个人应当在取水点安装符合国家技术标准的取水计量设施，按规定进行定期检验，保证其正常运行。

水行政主管部门应对取水进行监控，加强取水管理。

第十六条 在有供水功能水库的管理和保护范围内，不得从事网箱养殖、开办畜禽养殖场等污染水质的活动。

第四章 水资源配置与节约使用

第十七条 本市行政区域内的南渡河、遂溪河等跨县级行政区域的流域水量分配方案，由市水行政主管部门征求同级有关部门和有关下级人民政府意见后制订，报市

人民政府批准。

第十八条 市水行政主管部门根据南渡河、遂溪河等流域水量分配方案和年度预测来水量，制定水量调度计划，并组织实施。

发生干旱灾害、咸潮灾害、重大水污染事故等特殊情况下，或者河流重要控制断面流量小于设定的最小下泄流量时，市、县（市、区）人民政府防汛指挥机构应当按照经批准的应急调度预案，实行应急调度。

水量调度计划和应急调度预案经批准后，相关流域的人民政府及其有关部门、水力发电等取用水单位和工程管理单位必须执行。

第十九条 对纳入取水许可管理的单位和从城市公共管网取水的用水大户（按省有关文件标准执行）实行计划用水管理。

市、县（市、区）水行政主管部门应当按国家、省有关文件规定的标准建立重点用水单位监控名录。

重点用水单位应当加强计划用水管理，建立健全节约用水制度和工作机制，制订节水目标，落实节水措施，按照规定向有管辖权水行政主管部门报送用水情况。

第二十条 重点用水单位应当根据国家规定和技术标准，对用水情况进行水平衡测试，以改进用水工艺、更新用水设备，提高水的重复利用率。水平衡测试结果报送水行政主管部门。

对超定额用水的，审批机关应当责令其限期整改，降低耗水量，提高水的利用率，并可依法核减其次年用水指标。

第二十一条 新建、扩建、改建建设项目，应当制订节水措施方案，配套建设节水设施。节水设施应当与主体工程同时设计、同时施工、同时投产。

第五章 水资源费征收管理

第二十二条 取水单位和个人应当依法缴纳水资源费。直接取用污水处理回用水的，免征水资源费。

水资源费从取水之日起计征，由审批机关负责征收。

第二十三条 征收的水资源费应当全额纳入财政预算，由财政部门按照批准的部门财政预算统筹安排，主要用于水资源的节约、保护和管理，也可以用于水资源的合理开发。

第二十四条 任何单位和个人不得擅自减免收费、增加收费项目、扩大收费范围、调整征收标准和坐收坐支。不得截留、侵占或者挪用水资源费。

第六章 附 则

第二十五条 对违反本办法有关规定的，按《中华人民共和国水法》《取水许可和水资源费征收管理条例》《地下水管理条例》《广东省实施〈中华人民共和国水法〉办法》《广东省节约用水办法》等有关法律、法规、规章相关规定处理。

第二十六条 本办法自2022年6月1日起施行，有效期3年。

公开方式：主动公开

湛部规 2022-9

印发《湛江市委人才工作领导小组办公室 湛江市住房和城乡建设局关于湛江市领军人才购房补贴申请实施细则》的通知

湛委人才办〔2022〕3 号

各县（市、区）人民政府（管委会），各县（市、区）委人才工作领导小组，市直有关单位，中央和省驻湛有关单位：

《湛江市委人才工作领导小组办公室 湛江市住房和城乡建设局关于湛江市领军人才购房补贴申请实施细则》已经湛江市委人才工作领导小组同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向市住房和城乡建设局反映。

湛江市委人才工作领导小组办公室

湛江市住房和城乡建设局

2022 年 4 月 28 日

湛江市委人才工作领导小组办公室 湛江市 住房和城乡建设局关于湛江市领军人才购房 补贴申请实施细则

第一章 总则

第一条 为贯彻落实《广东省人才发展条例》和《关于深化人才发展体制机制改革打造北部湾人才高地的实施意见》（湛发〔2018〕4号）精神，做好我市领军人才购房补贴申领工作，结合我市实际，制定本实施细则。

第二章 适用范围

第二条 本细则所称领军人才包含新引进和本地企事业单位培养产生的人才。新引进是指2018年4月7日后（含4月7日）从市外引进，且首次与我市企事业单位（企业单位指在我市辖区范围内办理商事登记、税务登记并纳税的企业；事业单位指市、县（市、区）属及中央、省驻湛事业单位，不含参照《中华人民共和国公务员法》管理的事业单位）建立劳动关系的国内外顶尖人才、国家级领军人才、省级领军人才；本地企事业单位培养产生的国内外顶尖人才、国家级领军人才、省级领军人才，相关人才资格取得时间为2018年4月7日后（含4月7日）。

申请人具有良好的职业道德、行为操守和社会责任感，无违反国家法律法规行为，具备履行劳动合同（聘用协议）的能力。

国内外顶尖人才：包括诺贝尔奖获得者，国家最高科学技术奖获得者，中国科学院院士，中国工程院院士，中国社会科学院学部委员、荣誉学部委员，国家“万人计划”杰出人才人选，“矛盾文学奖”获得者，第十五届及以来“文华表演奖”获得者，“中国戏剧奖·梅花表演奖”获得者，以及相当上述层次的顶尖人才。

国家级领军人才：包括国家“万人计划”中除杰出人才之外的人选，国家级重点学科、重点实验室、工程研究（技术）中心、工程实验室主要负责人、学术技术带头人，在国内外担任重大科技项目的首席科学家、重大工程项目的首席工程技术专家和管理专家，国家重点研发计划首席科学家，国家有突出贡献的中青年专家，国家杰出

青年基金获得者，“百千万人才工程”国家级人选，全国杰出专业技术人员，全国宣传文化系统“四个一批”人才，第十四届及之前“文华表演奖”获得者，“全国优秀儿童文学奖”获得者，“骏马奖”获得者，“群星奖”主创、主演人，中国工艺美术大师，国家科学技术进步奖一等奖前五名，以及相当上述层次的国家级领军人才。

省级领军人才：包括中国科学院“百人计划”人选，国家重点人才计划青年专家，国家科学技术进步奖二等奖前 5 名，国家优秀青年基金获得者，国家级高等学校教学名师奖获得者，享受国务院政府特殊津贴专家，国家级非物质文化遗产传承人，中华技能大奖获得者，全国技术能手，国家级技能大师工作室领衔人，文旅部优秀专家，卫生健康委有突出贡献的中青年人才，以及相当上述层次的省级领军人才。

上述人才资格证明无法直观认定的，由相关行业或领域市级主管部门对申请人的人才资格出具认定证明。人才资格证明以人才取得资格证书原件签署时间为准。上述 3 类高层次人才下文统称“领军人才”。

第三条 国内外顶尖人才中的诺贝尔奖获得者、国家最高科学技术奖获得者以及中国或发达国家院士无申请年龄限制，其他人才年龄应在 65 周岁以下；国家级领军人才年龄应在 60 周岁以下；省级领军人才年龄应在 55 周岁以下。

第四条 申请人应符合以下条件：

（一）与我市企事业单位签订 5 年及以上劳动合同（聘用协议）（组织部门任命、大型国有企业聘任的除外）、承诺全职在湛江工作满 5 年及以上，且从申请之年起，在我市工作剩余服务年限满 5 年及以上。

（二）在我市缴交社会保险已满 1 年（60 周岁以上人才除外），社会保险缴交单位、个人工资薪金所得税申报单位和劳动合同（聘用协议）签订单位应一致，且申请购房补贴时，申请人的社保关系和个人工资薪金所得税缴纳地仍在我市。

（三）申请人引进或获得人才资格后，申请人及其配偶、未成年子女在我市新购买自住住房。

（四）外籍人才须持外国人来华工作许可证件，国（境）外人才每年在湛江工作时间累计不少于 6 个月。

第五条 国内外顶尖人才可申请 100 万元购房补贴，国家级领军人才可申请 80 万元购房补贴，省级领军人才可申请 60 万元购房补贴。以上补贴自申请成功之年起，5 年内分年度等额发放，购房补贴从 2018 年 4 月 7 日开始申领。已向省财政申请了购房补贴的，不影响申请人在我市继续申请购房补贴。符合条件的本地人才，申请标准与新引进人才申请标准相同。

第六条 申请人在享受购房补贴期间，人才层次发生变动的，用人单位可向市住房和城乡建设局提出按新标准发放，市住房和城乡建设局公示且无异议者，可按程序重新调整申请人的发放标准，并在剩余年份等额补足差额。

第七条 申请人在领取购房补贴期间离开原用人单位的，原用人单位应在申请人离职之日起5个工作日内书面通知市住房和城乡建设局，市住房和城乡建设局自申请人离职当月起停止发放购房补贴。申请人在市内不同性质或不同属地的单位之间调动、聘任、签订劳动合同（聘用协议）的，新用人单位可向市住房和城乡建设局申请衔接发放购房补贴。新用人单位提供本文第十条第六款规定、申请人在新用人单位缴交社会保险满6个月（60周岁以上人才除外）、缴交个人工资薪金所得税满6个月等相关凭证材料复核资格。社会保险缴交单位、个人工资薪金纳税申报单位和劳动合同（聘用协议）签订单位应一致。

第八条 夫妻双方均符合申请条件的，按照“就高从优不重复”原则，按层次较高一方应享受的标准发放补贴。本项补贴与我市（含中央、省驻湛单位）其他相关人才政策扶持项目性质、内容相近时，按照“就高从优不重复”原则处理。已领取本市同类住房货币补贴的，补贴标准低于本文规定的，用人单位可向市住房和城乡建设局申请发放差额部分，差额部分发放标准按本文第五条相关规定执行。

第九条 购房补贴每年7月集中受理申请，核定总金额作为编制下一年度资金预算依据，预算资金下达后统一发放。

第三章 申请资料

第十条 申请人首次申请，需提交以下资料：

- （一）湛江市领军人才购房补贴申请表（加盖单位公章）原件1份；
- （二）申请人与用人单位签订的劳动合同（聘用协议）、任命（聘任）文件复印件各1份；
- （三）国内外顶尖人才、国家级领军人才、省级领军人才资格证明复印件1份；
- （四）申请人及其配偶、未成年子女在本市购买商品住宅的购房发票、已备案的《商品住宅买卖合同》、预告登记证明书或房地产权属证复印件1份；
- （五）申请人已在我市缴交社会保险满1年的证明复印件1份（60周岁以上人才除外）、个人工资薪金纳税满1年的证明复印件1份；申请人属国（境）外人才的，提供出入境记录、薪酬证明（银行流水）和来华工作许可证件复印件各1份；

(六) 用人单位证明原件 1 份, 证明材料应包括: 申请人姓名、身份证号码、原工作单位名称, 现工作单位何时通过何种途径引进人才(新引进人才适用), 申请人引进时或在现工作单位期间是否享受相关住房优惠政策, 用人单位属事业单位的, 应明确本单位是否参照《中华人民共和国公务员法》管理等内容。

第十一条 市住房和城乡建设局发放年度购房补贴资金前, 应对申请人资格进行复核。用人单位应提供申请人是否在职的证明原件 1 份和申请人上一年度缴交社会保险证明(60 周岁以上人才除外)、个人工资薪金缴税证明复印件各 1 份。

以上材料中, 对可以通过法定证照、书面告知承诺、政府部门内部核查和部门间核查、网络核验、合同凭证等办理的, 能被其他材料涵盖或者替代的, 申请人可提供书面承诺。书面承诺内容应涵盖: **一是**申请人及其配偶、未成年子女对其所填写(提供)资料的真实性、合法性作出承诺。**二是**申请人及其配偶、未成年子女对其作出不实承诺自愿承担的相关责任和法律后果。

本章节申请材料中所提及的复印件, 均需提供原件核对, 复印件需盖单位公章, 注明“与原件相符”。

第四章 审核程序

第十二条 领军人才申报购房补贴认定程序如下:

(一) 个人申请: 申请人向用人单位提出申请, 填写《湛江市领军人才购房补贴申请表》, 并依本文要求提交有关证明材料。

(二) 单位申报: 用人单位到市住房和城乡建设局现场申报。外文材料须翻译成中文, 并加盖用人单位公章。

(三) 审核: 市住房和城乡建设局负责对申请人的资料进行审核, 可根据工作需要委托市、县(市、区)住房保障部门对辖区内用人单位提交的申报材料进行初审。

(四) 公示: 市住房和城乡建设局在湛江市人民政府门户网站对申请人名单进行公示, 时间为 7 个工作日。

(五) 审批: 公示无异议或异议不成立的, 市住房和城乡建设局汇总名单并制定资金预算报市委人才工作领导小组办公室复核、呈报市委人才工作领导小组审批。不符合发放条件的, 由市住房和城乡建设局向用人单位说明原因。

(六) 资金拨付: 市住房和城乡建设局分年度向市财政申请资金, 资金下达后, 按相关程序划拨至申请人账户。

第五章 监督管理

第十三条 申请人在领取购房补贴期间，具有以下情形之一的，停止发放购房补贴，用人单位需在5个工作日内书面向市住房和城乡建设局备案：

- （一）与我市用人单位解除劳动合同或聘用关系的；
- （二）具有违法违纪行为的；
- （三）人才资格证明弄虚作假被市住房和城乡建设局认定属实或被有关部门查处的；
- （四）其他不适宜继续发放补贴情形的。

第十四条 本实施细则所指的购房补贴须用于支付购买商品住宅的楼价款，不得挪作他用。所购商品住宅不得用于出租、转租。申请人自领取购房补贴之年起5年内，使用购房补贴所购买的商品住宅产权限制转让，在限制期内该商品住宅产权转让的，申请人应自觉退回已经领取的购房补贴。

第十五条 申请人及其配偶租住政府（用人单位）提供的福利性住房的，自首笔购房补贴到账后，申请人及其配偶、未成年子女应在购房合同（协议）签订的房屋交付使用日期12个月内腾退原租住住房；申请人及其配偶已申领住房货币补贴的，应在首笔购房补贴到账之日起30日内办理终止住房货币补贴申领手续。

第十六条 购房补贴发放工作接受纪检监察部门和社会的监督，对用人单位或个人以不正当手段获得购房补贴申领资格的，除依法追回违规所得外，用人单位和个人5年内不得申请我市所有涉及人才保障的优惠政策，并依法追究当事人的法律责任。

附则

第十七条 本办法提及的“购房补贴”所需资金，列入市人才发展专项资金预算，市财政局根据市住房和城乡建设局核定的补助资金按年度列支。

第十八条 本细则有效期5年，自发布之日起生效，可根据实施情况和有关法律政策依法评估修订，具体由市住房和城乡建设局负责解释。

（湛江市领军人才购房补贴申请表，此略）

公开方式：主动公开

《湛江市农村宅基地和住宅建设管理暂行办法》政策解读

一、制定背景

为了贯彻落实《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）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》等法律法规，结合本市实际，制定《湛江市农村宅基地和住宅建设管理暂行办法》（以下简称《暂行办法》）。

二、主要内容

《暂行办法》实施意见共七章 51 条。第一章 总则（第 1-6 条），主要是阐述目的和依据、适用范围和术语释义、基本原则和要求、政府和村级组织职责、部门分工、宣传引导和社会监督。第二章 规划和用地（第 7-12 条），主要是阐述规划分类管控、布局和用地规模、用地计划和指标、建房选址要求、宅基地用地面积标准、规划建设要求。第三章 农村宅基地审批和乡村建设规划许可（第 13-21 条），主要阐述一户一宅、“户”的定界、申请主体资格、提出申请、审查审核、审批程序、编码规则、不予批准宅基地的情形和公开办事。第四章 农村住宅建设管理（第 22-39 条），第一节“农户建房”主要阐述农户建房类型和要求、原址重建或改扩建的情形和程序、施工许可、建房验线、开工期限、住宅设计、建房技术服务、施工主体、住宅质量和安全、规划核实和竣工验收、不动产登记、使用安全、配套设施，第二节“集体建房”主要阐述集体建房、参与资格、集体建房程序和要求、集体建房竣工验收、集体建房不动产登记。第五章 农村宅基地和住宅流转与利用（第 40-43 条）主要阐述流转范围和条件、转让赠与互换的程序、宅基地收回、宅基地及地上物继承规定。第六章 监督管理与法律责任（第 44-49 条），主要阐述监管机制、监督检查、县级以上人民政府和相关部门及公职人员违法违规行为的责任追究、违法建房的处罚、强制执行、违反质量安全规定的处罚、非法转让宅基地的处理。第七章 附则（第 50-51 条），主要阐述参照参考和施行日期。主要内容如下：

(一)明确《暂行办法》适用范围。本市行政区域内的农村宅基地和住宅建设管理,适用本暂行办法。城镇开发边界内的农村宅基地和住宅建设,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。

(二)明确相关术语定义。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。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。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。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。

(三)明确农村宅基地和住宅建设管理原则。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。

(四)明确农村宅基地和住宅建设管理工作机制。“县级主导、乡镇主责、村级主体”。市、县两级农业农村、自然资源、住房城乡建设部门依职责指导,乡镇人民政府负责具体审批和管理,村级建立农村宅基地协管员和村庄规划联络员制度。

(五)明确规划要求。编制国土空间总体规划和村庄规划等详细规划,应统筹安排农村宅基地规模和布局,满足农村村民住宅建设合理用地需求。

(六)明确农村宅基地选址要求。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;禁止在自然保护地范围内新建住宅;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、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。

(七)明确农村宅基地指标落实办法。农村住宅建设用地计划指标实行单列管理。涉及新增建设用地的,应当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。

(八)明确农村宅基地面积标准。本市农村宅基地的用地面积按下列标准执行:

(一)平原地区和城市郊区每户 80 平方米以下;(二)丘陵地区每户 120 平方米以

下；（三）山区每户150平方米以下。农村宅基地所属区域的地形类型，由县级人民政府确定。

（九）明确农村住宅建设原则。先规划、后许可、再建设。

（十）明确农村宅基地安排原则。严格执行“一户一宅”原则，农村村民一户只能拥有一处农村宅基地，面积不得超过本实施意见规定的标准。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。

（十一）明确农户的“户”的认定标准和程序。农户的“户”的具体标准和认定程序由县级人民政府确定。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。

（十二）明确农村宅基地申请条件。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（以下称农户）申请使用农村宅基地：1、农户在本集体经济组织没有取得农村宅基地的；2、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；3、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县限额标准等原因，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；4、县级以上人民政府规定的其他情形。

（十三）明确农村宅基地申请需提交资料要求。农户申请农村宅基地和规划建房许可应当以书面形式向本农村集体经济合作社提出，并提交如下资料：1、《农村宅基地和住宅建设（规划许可）申请表》；2、《农村宅基地使用承诺书》；3、申请人及户内成员身份证明；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、住宅设计图件（或通用图集）等资料。

（十四）明确《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》办理程序。1、符合条件的农户提交书面申请材料；2、农村集体经济组织审查：资料审查、会议表决、公示公告、审核上报；3、村委会审核：资料审查、审核上报；4、乡镇人民政府审批：资料审查、现场勘查、核发《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》。

（十五）明确《农村宅基地批准书编码》要求。《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位代表乡镇（按GB/T10114执行），10-13位代表年份，14-16位代表发放证书序号。

(十六)明确农村宅基地申请不予审批情形。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:1、不是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、申请拆除原有住宅易址新建,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、县级以上人民政府规定的其他情形

(十七)明确农户建房方式。农户可以单户或者多户联合建设农村住宅。

(十八)明确农村住宅的基底面积、层数、高度和建筑面积标准。由县级人民政府结合本地实际作出规定。多户联合建设住宅的,相应标准可以适当放宽,但是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。

(十九)明确农村住宅原址重建或改扩建条件。有下列情形之一的,农户可以申请原址重建或改扩建:1、一户只有一处农村宅基地的;2、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;3、法律法规及县级以上人民政府规定的其他情形。

(二十)明确农村住宅建设需申办《建筑工程施工许可证》情形。农村住宅建设工程投资额超过100万元或建筑面积超过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施工许可证。农村住宅建设工程投资额在100万元以下或者建筑面积在500平方米以下的,可以不申请办理施工许可证,但在开工前须向乡镇人民政府备案。

(二十一)明确农村住宅建设程序要求。1、依法取得《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》;2、按照规定办理施工许可证或备案;3、按照规定选择施工单位并签定建设协议;4、申请乡镇人民政府建设验线;5、在《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》有效期内开工建设;6、竣工后申请乡镇人民政府规划核实;7、农户按照规定组织验收并向乡镇人民政府提交竣工验收报告;8、申办供水、

供电、燃气等公共服务；9、申办不动产登记。

（二十二）明确农村住宅设计和施工资质要求。农村低层农村住宅标准和建筑风貌要求由县级人民政府制定。

建设不含地下室的低层农村住宅，可以选用住房城乡建设主管部门提供的农村住宅设计通用图集，也可以使用由建筑、结构专业中级以上职称的设计人员进行设计或者审核的图纸。低层农村住宅建设可以委托经过培训、具备相应技能的乡村建筑工匠承建；建设非低层农村住宅的，住宅建设农户可以委托具有相应资质的设计单位设计施工图纸，也可选用农村住宅设计通用图集并由建筑、结构专业技术人员指导。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。

（二十三）明确农村集体建房主体。农村集体建房的建设主体是农村集体经济组织，负责编制建设方案、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。

（二十四）明确农户参与农村集体建房条件。符合下列情形之一的农村集体经济组织成员，可以户为单位申请参与农村集体建房：1、户内未取得农村宅基地的；2、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；3、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；4、县级以上人民政府规定的其他情形。

（二十五）明确农村集体建房办理程序。1、农村集体经济组织申请提出；2、村民委员会审查；3、乡镇人民政府审核；4、县级人民政府审批；5、乡镇人民政府核发《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》；6、申办建设工程施工许可证；7、竣工验收；8、申办不动产登记。

（二十六）明确农村宅基地使用权和农村住宅所有权流转要求。农户依法取得的农村宅基地使用权和农村住宅的所有权，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：1、符合市、县、乡镇国土空间总体规划和村庄规划；2、农村宅基地使用权和农村住宅所有权权属清晰无争议；3、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；4、受让方、受赠方、互换方应当符合农村宅基地申请条件；5、法律、法规、规章规定的其他条件。

（二十七）明确农村宅基地使用权和农村住宅所有权流转办理程序。1、双方当

事人应当共同向所在农村集体经济组织提出书面申请；2、农村集体经济组织审查：资料审查、公示公告、出具审查意见；3、签定流转协议；4、当事人可按照相关要求办理不动产转移登记。

(二十八)明确收回农村宅基地情形。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：1、农户按规划实施易地建房竣工后，按《农村宅基地使用承诺书》应当退回原农村宅基地而未退回的；2、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；3、户内成员全部死亡，所遗农村住宅无人继承或者受遗赠的；4、为了公共利益需要使用原农村宅基地或者原农村住宅所占用的土地，所在的农村集体经济组织已给予原农村宅基地使用权人合理的货币补偿、已异地安排农村宅基地重建农村住宅、已提供安置房或者已参加农村集体建房安置的；5、经依法批准取得农村宅基地使用权，《乡村建设规划许可证》或《农村宅基地批准书》有效期届满仍未开工建设且没有按规定申请延期的；6、农村住宅灭失后，该农村住宅占用的农村宅基地二年以上未重新建设农村住宅的；7、法律、法规、规章规定的其他情形。

(二十九)明确农村住宅继承问题。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。

(三十)明确农村宅基地和住宅建设法律责任。对农村宅基地和住宅建设的监管机制、监督检查制度、县级以上人民政府和相关部门及公职人员违法违规行为的责任追究、违法建房的处罚、强制执行、违反质量安全规定的处罚等作出明确。

三、工作展望

《暂行办法》自2022年4月15日起施行，有效期为3年。下一步，湛江市农业农村局将密切跟踪政策执行情况，总结经验，并待《广东省农村宅基地和农村村民住宅建设管理暂行规定》出台后，按照该规定适时对《暂行办法》作进一步修改完善。