

佛山市南海区狮山镇党政综合办公室

主动公开

狮府办函〔2022〕32号

佛山市南海区狮山镇党政综合办公室关于 印发狮山镇农村宅基地和建房全流程 审批管理实施细则（试行）的通知

镇机关各办（局、所）、各村（居），有关单位：

现将《狮山镇农村宅基地和建房全流程审批管理实施细则（试行）》印发给你们，请认真遵照执行。执行过程中如遇问题，请径向镇农村宅基地制度改革试点工作领导小组反映，联系电话：86687762。

佛山市南海区狮山镇党政综合办公室

2022年3月10日

狮山镇农村宅基地和建房全流程 审批实施细则（试行）

为规范和加强农村宅基地建房审批，合理利用土地资源，切实保护耕地林地，保护广大农民的合法权益，根据《佛山市南海区农村宅基地制度改革试点工作领导小组关于印发〈佛山市南海区农村宅基地分配资格认定和管理办法（试行）〉的通知》（南宅改〔2021〕1号）《佛山市南海区农村宅基地制度改革试点工作领导小组关于印发〈佛山市南海区农村宅基地和建房全流程审批管理办法（试行）〉的通知》（南宅改〔2021〕2号）《佛山市南海区人民政府办公室关于印发佛山市南海区房地一体的农村宅基地和集体建设用地确权登记实施细则的通知》（南府办函〔2019〕244号）《佛山市南海区狮山镇人民政府办公室关于印发佛山市南海区狮山镇开展房地一体的农村宅基地和集体建设用地确权登记试点工作操作指引（暂行）的通知》简称《总登记》（狮府办函〔2020〕7号）《佛山市南海区农业农村局关于印发〈佛山市南海区农村宅基地违法用地行为查处流程〉的通知》《佛山市违法建设查处办法》（佛山市人民政府令第九号）等文件要求，结合我镇实际，制定本实施细则。

一、部门行政职责

（一）镇农业农村办公室

负责统筹开展农村宅基地分配资格审核工作；负责联审农村

宅基地新建住房、原址翻建、改扩建、异址新建等业务审批；负责核发《农村宅基地用地批准书》；负责统筹“南海宅基地信息化管理系统”线上审批工作以及综合各部门意见提出最终审查意见；负责统筹宅基地相关信访投诉纠纷；对农村宅基地违法行为开展联合认定工作。

（二）市自然资源局南海分局狮山管理所

负责开展编制落实控规的村庄规划篇章工作；负责联审农村宅基地新建住房、原址翻建、改扩建、异址新建等业务审批；负责核发《农村宅基地规划条件》《乡村建设规划许可证》，包括农村宅基地和地上房屋登记发证的相关工作；对农村宅基地违法行为开展联合认定工作。

（三）镇城建和水利办公室

负责联审农村宅基地新建住房、原址翻建、改扩建、异址新建等业务审批；制定建筑施工合同和安全责任书范本，指导和监督村（居）开展农村住房建设质量安全管理；负责农村村民用地建房施工报备审核等工作。

（四）镇水利所

负责联审农村宅基地新建住房、原址翻建、改扩建、异址新建等业务，核实水利管理范围线并出具意见。

（五）镇综合行政执法办公室

负责探索多种方式遏制农村宅基地和建房新增违法工作机制、组织实施农村宅基地和建房违法行为查处工作。

（六）各村（居）委会

作为本辖区农村村民用地建房活动的监管主体和责任主体，建立村级宅基地协管员制度，指导监督本辖区内的农村集体经济组织依法依规履行农村宅基地用地和建设管理职责，并制定相关的村规民约；承接镇人民政府下放的相关业务。

（七）镇供水、供电等有关部门

按照各自职责，协同实施本实施细则。

二、农村宅基地管理和建房全流程审批

农村宅基地和建房全流程审批流程图（附件 1），农村村民申请材料清单（附件 2），具体审批程序如下：

（一）用地申请及农村集体经济组织审核

1. 原址翻建

农村村民申请原址翻建的，在填写《农村宅基地和建房申请表》（附件 3）和《农村宅基地使用承诺书》（附件 4）后，直接将相关材料交村（社区）公共服务中心。

2. 新建、改扩建、异址新建

农村村民申请新建、改扩建、异址新建住房的，填写《农村宅基地和建房申请表》（附件 3）和《农村宅基地使用承诺书》（附件 4），提交村民所在的农村集体经济组织，集体经济组织接收申请后在 30 日内召开农村集体经济组织成员代表会议讨论并形成会议纪要。

经农村集体经济组织成员代表会议研究讨论通过的，由经济

社将讨论结果和申请信息在拟申请地块和信息公开栏公示 5 个工作日。公示无异议或异议不成立的，所在农村集体经济组织签署同意意见，连同会议记录、公示材料、有资质的测绘服务机构出具的拟建房地块用地红线图、《农村宅基地和建房申请表》和《农村宅基地使用承诺书》交村（社区）公共服务中心。

经农村集体经济组织成员代表会议研究讨论不通过的，须向当事人说明原因。

（二）村（居）委会初审

村（居）委会对经农村集体经济组织审核通过的相关材料的真实性、有效性进行初审，初审在 5 个工作日内完成。审查通过的，村（居）委会签署意见后录入“南海宅基地信息化管理系统”（以下简称“系统”）。审查不通过的，须向申请人说明原因。

（三）用地联合审查

在收到村（居）委会初审通过的资料后，镇农业农村办公室对提交资料、人员资格、公示过程、面积标准进行审查；市自然资源局南海分局狮山管理所对拟建房地块的用途管制、规划管控进行审查；镇水利所审核农村宅基地占用水利管理范围用地情况。联合审查期间，由村（居）委会开展实地勘察工作，到现场确认申请信息是否与实地情况一致，最后各联审成员单位将复审结果如实填入《农村宅基地和建房审批表》（附件 5）。审查工作在 10 个工作日内完成，审查不通过的，向申请人说明原因。

（四）规划条件及四邻意见公示

联审通过后，由村（居）委会出具《农村宅基地规划条件（初稿）》（附件6），申请人持《四邻意见征求书》（附件7）征求四邻意见并取得签名确认后，由村（居）委会在拟申请地块、农村集体经济组织和村（居）信息公开栏将《农村宅基地规划条件（初稿）》《四邻意见征求书》公示5个工作日。公示无异议或异议不成立的，由村（居）委会将相关材料录入系统。

如无法取得四邻签名确认的，满足以下条件之一，可不提交《四邻意见征求书》：

1. 农村宅基地与四邻建（构）筑物（含围墙、钢结构物、农棚、仓库等）间距均大于1米或申请人自愿退缩大于1米。

2. 由农村集体经济组织社长在《四邻意见征求书》上签名同意并加盖农村集体经济组织公章，再进行公示，将公示材料录入系统。

3. 经有村（居）委会分管宅基地工作的干部列席参加的农村集体经济组织成员代表会议讨论同意，将会议记录及讨论结果一并进行公示，将会议记录、公示材料录入系统。

（五）用地批准和规划要点出具

由市自然资源局南海分局狮山管理所出具《农村宅基地规划条件》，由镇农业农村办公室核发《农村宅基地用地批准书》（附件8）。

（六）房屋设计和施工报备

申请人凭《农村宅基地规划条件》，委托具备相应资质的建

筑设计单位进行房屋设计，绘制房屋设计图纸；选用具备相应资质的施工单位，签订包含约定质量等内容的《建筑施工合同》和《安全责任承诺书》，为施工现场的管理人员和工人购买建筑意外伤害保险。上述工作完成后，申请人填写《农村村民用地建房施工报备审批申请表》（附件9），将完整的《建筑施工图纸》《建筑施工合同》《安全责任承诺书》、建筑意外保险合同及单据复印件等资料交村（社区）公共服务中心收件。

（七）规划复审和施工报备审查

村（居）委会将《农村村民用地建房施工报备审批申请表》完整的《建筑施工图纸》《建筑施工合同》《安全责任承诺书》和建筑意外保险合同及单据复印件等材料录入系统，由镇城建和水利办公室在5个工作日内完成审查；同时市自然资源局南海分局狮山管理所在5个工作日内完成规划复审。审查通过的，市自然资源局南海分局狮山管理所核发《乡村建设规划许可证》（附件10）；镇城建和水利办公室出具《农村村民用地建房施工报备审核意见表》（附件11）。

（八）放线、验线和建设

申请人申建房屋施工报备审批通过后，施工建设开始前，由村（居）委会工作人员负责现场放线，建设方（业主）查验，经济社（一级经济的由经联社）复核，三方签名确认盖章；再由村（居）委会指导申请人委托具备相应资质的测绘服务机构进行验线，出具验线报告，经由申请人、经济社、村（居）委会、测绘

服务机构签名确认方可动工；未经验线确认的，建设工程不得开工。

施工建设期间，镇城建和水利部门指导和督促村（居）委会、农村集体经济组织对申请人的建房活动实施全程监管，确保安全、质量、环保各环节措施落实到位。

（九）竣工测绘

农村住房建成后，农村村民须委托具有相应资质的测绘服务机构对所用宗地、房屋进行竣工测绘。竣工测绘完成后，将竣工测绘图纸等资料交村（社区）公共服务中心收件，申请竣工验收。

（十）联合验收和权籍调查

镇农业农村办公室、市自然资源局南海分局狮山管理所、镇城建和水利办公室等部门联合村（居）委会依托实地勘察工作机制到实地联合验收，市自然资源局南海分局狮山管理所同步进行实地权籍调查；联合验收通过的，各部门签署验收意见，出具《农村宅基地和建房联合验收意见表》（附件12）。

（十一）不动产统一登记

通过验收后，市自然资源局南海分局狮山管理所根据联合验收结果制作权籍调查资料，依申请进行不动产登记。

三、特殊情形

若省、市、区人民政府启动土地征收有关事宜，自土地征收启动公告公布之日起，在拟征地范围内暂停办理宅基地和建房申请、审批（含已依法取得建房批准文件但尚未建造完毕的房屋），具体按土地征收启动公告执行。

四、农村宅基地建房建设标准

农村村民申请使用农村宅基地新建住房、原址翻建、改扩建、异址新建等业务的，建房时必须严格按照《狮山镇农村宅基地建房规划管理技术规定》（附件 13）的相关规定执行。

五、按期施工

农村村民应在取得《农村宅基地用地批准书》《乡村建设规划许可证》和《农村村民用地建房施工报备审核意见表》之日起一年内开工建设。因特殊原因无法按期开工的，经批准机关同意可适当延长，但最长不得超过半年。未申请延期或逾期不开工建设的，批准文件失效。

六、农村宅基地和建房管理日常监管及违法违规行为处理

坚持“强前端监管、严后端执法”的工作思路，不断强化部门间、镇村间的信息互通、源头防范以及协同联动手段，推动形成高效灵活的联合监管和综合行政执法工作机制，极力扭转农村村民用地建房难监管、难执法的被动局面，以早发现、早制止、严查处的高压态势持续遏制新增违法违规行为发生，促进形成规范有序的农村村民用地建房管理秩序。

七、附则

（一）应用解释

本实施细则由佛山市南海区狮山镇农村宅基地制度改革试点工作领导小组办公室负责解释。此前本镇所颁布的其他有关文件与本实施细则不一致的，以本实施细则为准。

（二）施行日期

本实施办法自印发之日起施行。

- 附件：
1. 农村宅基地和建房全流程审批流程图
 2. 农村宅基地和建房全流程申请材料清单
 3. 农村宅基地和建房申请表
 4. 农村宅基地使用承诺书
 5. 农村宅基地和建房审批表
 6. 农村宅基地规划条件
 7. 四邻意见征求书
 8. 农村宅基地用地批准书
 9. 农村村民用地建房施工报备审批申请表
 10. 乡村建设规划许可证
 11. 农村村民用地建房施工报备审核意见表
 12. 农村宅基地和建房联合验收意见表
 13. 狮山镇农村宅基地建房规划管理技术规定

附件 1



附件 2

农村宅基地和建房全流程申请材料清单

农村村民申请使用农村宅基地新建住房、原址翻建、改扩建、异址新建等业务时，农村村民需提供以下申请材料（包括但不限于）：

1. 身份证复印件；
2. 本人及配偶户口簿复印件（全本）；
3. 南海区农村宅基地分配资格证明原件（新建需提供）；
4. 土地证或不动产证复印件（宗地图需为佛山 2000 坐标）；
5. 《农村宅基地和建房申请表》（附件 3）；
6. 《农村宅基地使用承诺书》（附件 4）；
7. 农村集体经济组织同意书（申请人为非农村村民）；
8. 《四邻意见征求书》（附件 7）；
9. 拟用地红线图（经济社、村（居）委会需在红线上盖章）；
10. 《建筑施工图纸》及相关电子文件；
11. 设计单位《营业执照》《资质证书》复印件；
12. 《建筑施工合同》《安全责任承诺书》原件；
13. 施工单位《营业执照》《资质证书》《安全生产许可证》复印件；
14. 建设项目商业意外保险的购买凭证（复印件），保额不低于每人人民币 100 万元。

附件 3-1

狮山镇农村宅基地和建房申请表

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				
	<input type="checkbox"/> 农村村民					<input type="checkbox"/> 非农村村民			
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、退回村集体； 3、其他（ ）					
拟申请宅基地及建房情况	宅基地面积	m ²		房基占地面积	m ²		主出入口： <input type="checkbox"/> 1. 东侧 <input type="checkbox"/> 2. 南侧 <input type="checkbox"/> 3. 西侧 <input type="checkbox"/> 4. 西侧		
	地址								
	四至间距	东至：		南至：		建房类型： <input type="checkbox"/> 1. 新建 <input type="checkbox"/> 2. 原址翻建 <input type="checkbox"/> 3. 改扩建 <input type="checkbox"/> 4. 异址新建			
		西至：		北至：					
	四至外飘	东至：		南至：					
		西至：		北至：					
	地类	<input type="checkbox"/> 1. 建设用地 <input type="checkbox"/> 2. 未利用地 <input type="checkbox"/> 3. 农用地（耕地、林地、草地、其它_____）							
	住房建筑面积	m ²		建筑层数	层	建筑高度	首层高度： 总高度：		
是否征求相邻权利人意见：1. 是 2. 否									
申请理由									
集体经济组织意见	<p style="text-align: right;">申请人： 年 月 日</p> <p style="text-align: right;">负责人： (盖章) 年 月 日</p>								
村（居）民委员会意见	<p style="text-align: right;">负责人： (盖章) 年 月 日</p>								

附件 3-2

狮山镇农村宅基地和建房申请表

<p>图示方位：</p> <p>(现场远景彩色照片)</p>	<p>图示方位：</p> <p>(现场近景彩色照片)</p>
<p>自建住宅用地退缩示意图：</p> <p>(原则上与相邻建(构)筑物(含围墙、钢结构物、农棚、仓库等)间距不少于1米，若间距不足1米，以巷中心线各退0.5米，先建先退，请标注大概位置和间距以作示意)</p>	<p>自建住宅外飘示意图：</p> <p>(最多外飘两侧，外飘部分请用虚线表示大概位置以作示意)</p>

附件 4

农村宅基地使用承诺书

因（1. 新建 2. 原址翻建 3. 改、扩建 4. 异址新建 5. 其他）需要，本人申请在_____镇（街道）_____村（居）民委员会_____经济社（经联社）使用宅基地建房，现郑重承诺：

1. 本人“户”内成员符合“一户一宅”申请条件，申请材料真实有效；

2. 宅基地和建房申请经批准后，我将严格按照批复位置和面积动工建设，认真执行农村用地建房相关规范，在批准后_____个月内建成并使用；

3. 新住房建设完成后，按照规定_____日内拆除旧房，并无偿退出原有宅基地。

如有隐瞒或未履行承诺，本人愿承担一切经济 and 法律责任。

承诺人：

年 月 日

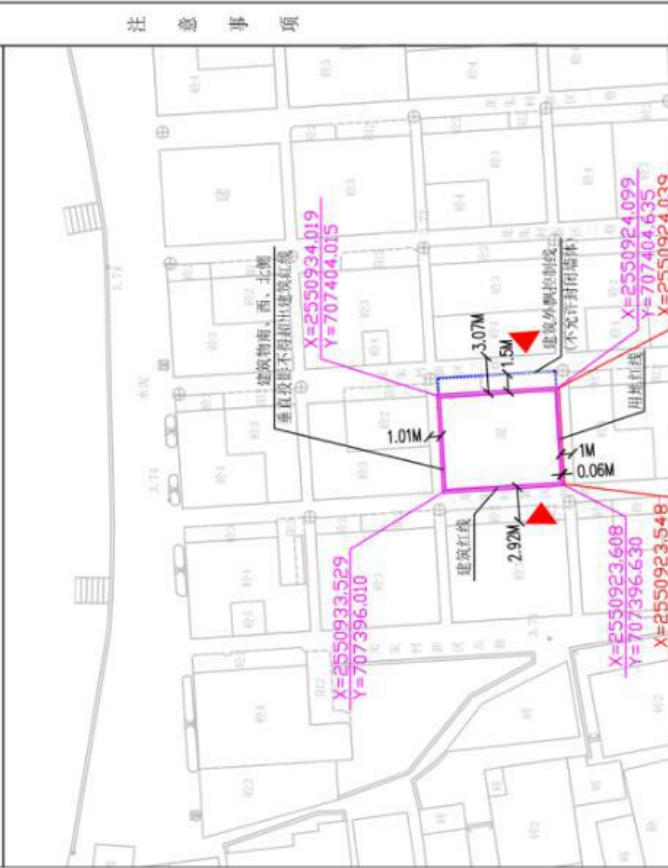
宅基地坐落平面位置图

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。

<p>农村宅基地规划条件</p> <p>[编号: 狮山__村(居)规划条件__号]</p> <p>土地使用权人: _____ 建筑基底面积: 不大于__平方米 主出入口位置: __侧</p> <p>地类(用途): 农村宅基地 四至外飘情况: _____ 建筑层数和建筑总高度: __层, __米</p> <p>地号: _____ 坐落位置: _____ 首层建筑高度: __米</p>	<p>注意 事项</p>	<p>审 批 意 见</p>
 <p>图例:</p> <ul style="list-style-type: none"> 用地红线及用地坐标 (以坐标为准, 建筑间距仅供参考) 建筑红线及建筑坐标 (以坐标为准, 建筑间距仅供参考) 出入口 建筑外飘控制线 	<p>《狮山镇农村宅基地建房规划管理技术规定》</p> <p>(摘录)</p> <p>第一条 层数和高度:</p> <p>1、农村宅基地建房不得超过5层;房屋允许在首层增设夹层,其夹层高度应小于2.20米,且夹层投影面积(含楼梯间)不大于首层面积的50%,超出的均按一层计算;房屋允许在天面设置楼梯间,楼梯间高度应小于2.20米,且楼梯间投影面积不得超过5平方米,超出的均按一层计算;建筑总高度不得超过18.50米。</p> <p>2、建筑总高度指由主出入口室外地坪到房屋女儿墙檐口的高度。</p> <p>3、若拟建房屋在机场净空限制范围或军事限制控制范围,及其他特殊专项规划的,则按机场净空限制控制、军事限制高控制及其他特殊专项规划的规定执行。</p> <p>4、农村宅基地建房相邻的道路(宽度≥3米),若房屋二层及以上外飘,则首层高度不低于4.5米,且不得超过5.5米;同侧住宅首层高度力求一致;其他私人住宅,同侧住宅首层高度力求一致。</p> <p>第二条 相邻建筑(构)物间距:</p> <p>农村宅基地建房(包括新建、改扩建、异地新建),原则上与相邻建(构)筑物(含围墙、钢结构物、农棚、仓库等)间距不小于1米;若间距不足1米,以巷中心线后退0.5米,先建先退。</p> <p>第三条 外飘阳台:</p> <p>1、两座建(构)筑物间距超过5米(含3米)的,二层及以上允许外飘(外飘阳台封闭部分不得超过批准长度的一半);间距超过5米(含5米)的,外飘部分允许封闭墙体;房屋最多允许外飘四侧;外飘部分的投影宽度不得超过相应间距的三分之一,且宽度的上限为1.8米。</p> <p>2、农村宅基地建房首层不准外飘楼梯间和露台。</p> <p>第四条 雨篷、飘板、接板及防盗网等构筑物,</p> <p>1、农村宅基地建房的首层出入口设置雨篷、飘板,飘出宽度不得超过相应建筑间距的三分之一,且宽度的上限为0.5米,净高不小于3米。</p> <p>2、相邻建筑间距内(除房屋首层出入口外)设置的雨篷、飘板、接板、飘窗及防盗网,飘出宽度不得超过相应间距的四分之一,且宽度的上限为0.3米。</p> <p>3、顶层楼梯及屋面滴水线宽度不得超过0.30米,且不能超出两栋建筑(外楼)间距的50%。</p> <p>第五条 基础的处理:</p> <p>农村宅基地建房的基础(含承台)原则上不能超越用地红线,且不得超出相邻间距的一半,并且不得妨碍相邻建(构)筑物基础,不能影响已经规划和现有的地下管网、绿化树木、四邻基础、道路交通和其他公共设施,并且满足地下管线的安全距离要求。</p> <p>第六条 附属设施:</p> <p>1、农村宅基地建房的台阶和坡度原则上不能超越用地红线(如地形形的巷道确需建设台阶的除外)。</p> <p>2、农村宅基地建房的化粪池、化粪池及非公用沉沙井必须设在用地红线范围内,且不能影响周边建筑及其他设施。</p> <p>3、烟囱、厕所、门口、窗口、空调室外机位置等应照顾先建的相邻房屋,按照生活方便、合理的原则,共同协商解决。</p> <p>4、农村宅基地建房须实行雨、污水分流,雨水、污水的排水处理按雨、污水分流指定位置接驳。</p> <p>第七条 取得《农村宅基地规划许可证》、《乡村建设规划许可证》批准文件之日起一年内开工建设,因特殊原因无法按期开工的,经原批准机关同意可适当延长,但最长不得超过半年,未申请延期或逾期不开工建设的,原批准文件失效。</p>	<p>根据《狮山镇农村宅基地建房规划管理技术规定》要求,拟定本《农村宅基地规划条件》,必须在项目现场、经济社、属地村委会(社区)公示栏进行公示,公示期为5个工作日。</p> <p>(盖章) _____</p> <p>年 月 日</p>

附件 7

四邻意见征求书

_____四邻： _____村民申请个人住宅建设，地号为：_____， 位于_____村（居）委会_____经济社_____号；我经济社已同意该建房 申请，现书面征求四邻意见。 <p style="text-align: right;">（经济社盖章） 年 月 日</p> 经办人：_____ 联系电话：_____								
建房情况	建筑面积	结构	层数	高度	飘出情况			
					东	南	西	北
四邻间距	东：		南：		西：		北：	
四邻意见（需村（居）委会盖章证明属实）								
	业主名称 （经济社填写）	意 见		业主签名	业主电话			
东向								
南向								
西向								
北向								
村（居）民委员会意见： 负责人：_____								
村（居）民委员会盖章 年 月 日								

附 图

四至图，反映四至关系及外飘情况：

备注：

- 1、本征询意见书填写内容不得涂改，否则作废。
- 2、申请人承诺：本表填报的内容及提交的所有材料的原件或复印件及其内容是真实的。如因虚假、瞒报、造假而引致的法律责任，概由申请人承担。

附件 8

农村宅基地用地批准书

农宅字_____号

农村宅基地用地批准书 (存根)

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	
其中：房基占地	
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	

户主姓名		
批准用地面积		
房基占地面积		
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		

附图：

农宅字_____号

宅
基
地
坐
落
平
面
位
置
图

备注 图中需载明宅基地的具体位置、长度、四至，并标明与永久参照物的具体距离。

填写说明：

1. 编号规则：编号数字共 16 位，前 6 位数字按照《中华人民共和国行政区划代码》（详见民政部网站 www.mca.gov.cn）执行；7-9 数字表示街道（地区）办事处、镇、乡（苏木），按 GB/T10114 的规定执行；10-13 位数字代表证书发放年份；14-16 位数字代表证书发放序号。
2. 批准书有效期：指按照本省（区、市）宅基地管理有关规定，宅基地申请批准后农户必须开工建设的时间。

附件 9

农村村民用地建房施工报备审批申请表

编号: 镇(街道): 村(居): 年 月 日

业主		申请日期	年 月 日
建设地点地址			
农村宅基地用地批准书号		个人自建房规划设计要点编号	
土地使用面积	m ²	建筑基底面积	m ²
结构类型及层数		建筑面积	m ²
施工合同价格	万元	合同开工日期	年 月 日
		合同竣工日期	年 月 日
建设单位提供资料情况	1. 《农村宅基地用地批准书》复印件(原件核对);		<input type="checkbox"/>
	2. 《个人自建房规划设计要点》复印件(原件核对);		<input type="checkbox"/>
	3. 经设计单位盖章确认的完整的建筑施工图纸 1 套; 设计单位《营业执照》和《资质证书》复印件;		<input type="checkbox"/>
	4. 《建设工程施工合同》原件; 施工单位《营业执照》《资质证书》《安全生产许可证》复印件;		<input type="checkbox"/>
项目管理 人员	业主驻场负责人	姓名:	电话:
	设计项目负责人	姓名:	电话:
	施工项目负责人	姓名:	电话:
建设单位:	设计单位:	施工单位:	
业主签名:	(指模)	(盖章)	(盖章)
年 月 日		年 月 日	年 月 日
村(居)民委员会意见:			
			(盖章)
负责人:			年 月 日

附件 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。

附件 12

农村宅基地和建房联合验收意见表

申请人 (户代表) 信息		身份证号	
乡村建设规划许可证号			
农村宅基地用地批准书号			
农村建房施工报备表编号			
开工日期		竣工日期	
批准宅基地面积		实用宅基地面积	
批准房基占地面积		实际房基占地面积	
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:		
质量验收情况	建设单位:	施工单位:	设计单位:
	业主签名: (指模) 年 月 日	(盖章) 年 月 日	(盖章) 年 月 日
验收单位意见	村(居)民委员会意见:		农业农村部门意见:
	(盖章) 经办人: 年 月 日		(盖章) 经办人: 年 月 日
	自然资源部门意见:		城建和水利部门意见:
	(盖章) 经办人: 年 月 日		(盖章) 经办人: 年 月 日
备注			

狮山镇农村宅基地建房规划管理技术规定

一、层数和高度

(一) 农村宅基地建房不得超过 5 层；房屋允许在首层增设夹层，其夹层高度应小于 2.2 米，且夹层投影面积（含楼梯间）不大于首层面积的 50%，超出的均按一层计算；房屋允许在天面设置楼梯间，楼梯间高度应小于 2.2 米，且楼梯间投影面积不得超过 25 平方米，超出的均按一层计算。

(二) 建筑高度指由主出入口室外地坪到房屋天面女儿墙的高度，建筑高度不得超过 18.5 米。

(三) 若拟建房屋在机场净空限高控制范围或军事限高控制范围，及其他特殊专项规划的，则按机场净空限高控制、军事限高控制及其他特殊专项规划的规定执行。

(四) 农村宅基地建房相邻的道路(宽度 ≥ 3 米)，若房屋二层及二层以上外飘，则首层高度不低于 4.5 米，且不得超过 5.5 米，同侧住宅首层高度力求一致；其他私人住宅，同侧住宅首层高度力求一致。

二、相邻建（构）筑物间距

农村宅基地建房（包括新建、原址翻建、改扩建、异址新建），原则上与相邻建（构）筑物（含围墙、钢结构物、农棚、仓库等）间距不少于 1 米，若间距不足 1 米，以巷中心线各退 0.5 米，先建先退。

三、外飘阳台

(一) 两座建(构)筑物间距超过3米(含3米)的,二层及二层以上准许外飘(外飘阳台封闭部分不得超过批准长度的一半);间距超过5米(含5米)的,外飘部分准许封闭墙体;房屋最多准许外飘两侧;外飘部分的投影宽度不能超过相应间距的三分之一,且宽度的上限为1.8米。

(二) 农村宅基地建房首层不准外飘梯间和窗台。

四、雨篷、飘板、挑檐及防盗网等构筑物

(一) 农村宅基地建房的首层出入口设置雨篷、飘板,飘出宽度不能超过相应建筑间距的三分之一,且宽度的上限为0.5米,净高不小于3米。

(二) 相邻建筑间距内(除房屋首层出入口外)设置的雨篷、飘板、挑檐、飘窗及防盗网,飘出宽度不能超过相应间距的四分之一,且宽度的上限为0.3米。

(三) 顶层挑檐及压顶滴水线宽度不能超出0.3米,且不能超出两座建筑(外缘)间距的50%。

五、基础的处理

农村宅基地建房的基础(含承台)原则上不能超越用地红线,且不得超出相邻间距的一半,并且不得妨碍相邻建(构)筑物基础,不能影响已经规划和现有的地下管沟、绿化树木、四邻基础、道路交通和其他公共设施,并且满足地下管线的安全距离要求。

六、附属设施

（一）农村宅基地建房的台阶和坡度原则上不能超越用地红线（如陡坡形的巷道确需建设台阶的除外）。

（二）农村宅基地建房的配套化粪池、贮粪池及非公用沉沙井必须设在用地红线范围内，且不能影响周边建筑及其他设施。

（三）烟囱、厕所、门口、窗洞、空调室外机位置等应照顾先建的相邻房屋，按照生活方便、合理的原则，共同协商解决。

（四）农村宅基地建房须实行雨、污水分流。雨水、污水的排水处理按雨、污水分流指定位置接驳。

七、特殊条款

农村宅基地拟建房屋相邻地块为空地时，农村集体经济组织和村（居）委会须核查相邻空地地块的权属问题。