钟山区农村宅基地建房管理实施细则（试行）（征求意见稿）

第一章　总　则

第一条　为进一步加强和规范钟山区农村宅基地资格权人建房管理，科学规划村庄布局，引导村民节约、集约和合理利用土地，依照《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《贵州省土地管理条例》《贵州省农村村民住宅建房管理办法（试行）》及省农业农村厅 省自然资源厅 省住房城乡建设厅关于进一步加强农村村民住宅建设管理工作的通知（黔农发【2022】29号）、省农业农村厅 省自然资源厅 省住房城乡建设厅关于进一步规范农村村民住宅建设的通知（黔农发【2023】12号）、省农业农村厅 省自然资源厅 省公安厅关于规范农村村民住宅建设审批有关工作的通知（黔农发【2023】40号）等有关法律、法规、政策规定，结合钟山区实际，制定本实施细则。

第二条　钟山区行政区域内的农村宅基地和农村村民住宅建设管理适用本细则。城镇开发边界内的农村宅基地和农村村民住宅建设，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。

第三条　本实施细则所称农村宅基地，是指农村村民依法取得用于建造住宅及附属设施的农村集体建设用地，包括住房、附属用房和庭院等用地。本细则所称农村村民，是指宅基地所属的钟山区集体经济组织的成员。本细则所称农村住宅，是指农村村民在农村宅基地上按照农村宅基地及农村村民住宅建设管理相关规定建设的供其居住的房屋。本细则所称宅基地资格权人申请宅基地建房，是指农村村民在新增宅基地或原有宅基地上新建、改建、扩建个人住房的行为。

第四条 区级自然资源主管部门、农业农村部门可依法将涉及农村村民住宅建设的乡村建设规划许、农村宅基地批准书可委托乡（镇、街道）人民政府（办事处）办理。

第五条 区人民政府加强本行政区域内农村村民住宅建设管理工作的统筹领导，明确管理机构，落实管理人员，并将所需经费纳入本级财政预算。

农业农村部门负责农村宅基地改革和管理有关工作，建立宅基地管理信息化平台，健全宅基地管理体系，规范开展宅基地监管。

自然资源部门负责国土空间规划中统筹宅基地用地规模和布局，根据“一户一宅”用地需求，单列宅基地用地计划，依法办理农用地转用审批、规划许可、不动产登记等手续。

住房城乡建设部门负责编印农村村民住宅建设通用图集，加强乡村建设风貌引导，对农房建设现场施工和质量安全提供咨询服务和技术指导，开展农村工匠培训和管理工作。

公安部门负责指导农房门牌发放等工作。

文物保护、林业、水利、电力等其他部门，按照各自职责，共同做好农村村民住宅建设管理有关工作。

乡（镇）人民政府、街道办事处负责建立一个窗口对外受理、多部门内部联动运行的农村宅基地建房联审联办制度，统筹开展农村村民住宅建设的规划选址、行政审批、现场放线、动态巡查、质量监督和竣工验收等工作。

村级组织负责拟定农村村民住宅建设的村规民约，做好村民建房的审查和公示，协调开展农村宅基地的腾退、调整和有偿使用，指导村民依法实施农村村民住宅建设活动。

第二章　农村宅基地资格权人认定

第六条 在农村集体产权制度改革时，已经认定为本村集体经济组织成员（即持有村集资产股权证的农村村民）的，应当确认为本村集体经济组织成员。

第七条 在农村集体产权制度改革后，符合以下情形之一的，可以认定为本村集体经济组织成员：

1.户籍在本村，父母双方或一方为本村集体经济组织成员的新生人；

2.与本村集体经济组织成员有合法婚姻关系落户并在本村生产生活，且丧失或者放弃原集体经济组织成员身份的；

3.因本村集体经济组织成员依法收养落户，在其他集体经济组织无村集体经济组织成员身份的；

4.政策性移民落户的；

5.符合法律、法规、规章、章程和国家、省有关规定的其他人员。

第八条 具有以下情形之一的，丧失本村集体经济组织成员身份：

1.村集体经济组织成员死亡或依法宣告死亡的；

2.户籍迁出本村（除全日制大中专学校的在校学生，解放军、武警部队的现役义务兵和符合国家有关规定的初级士官，服刑人员外），自愿放弃村集体经济组织成员身份的；

3.已取得其他村集体经济组织成员资格的；

4.公务员和事业单位、国有企业在编人员及其离退休人员；

5.义务兵和士官服役期间提拔为军官，或三级士官期满的；

6.移居港澳台地区或国外，并取得永久居住权或中国国籍以外的他国国籍的；

7.符合法律、法规、规章、章程和国家、省有关规定的其他人员。

第九条 村集体经济组织成员身份取得或丧失的，需经本村集体经济组织成员大会或成员代表大会应到成员或应到代表三分之二以上表决通过，公示7天期满无异议后，报乡（镇、街道）备案。

第十条 村集体经济组织应将村集体经济组织成员身份认定条件，丧失情形应当写入村集体股份经济合作社宅基地管理章程及村规民约。

第十一条 经村集体经济组织成员身份认定程序认定为村集体经济组织成员的农村村民，具有村集体经济组织收益分配权，取得农村宅基地资格权。

第十二条 取得农村宅基地资格权的农村村民，以“户”为单位确认为农村宅基地资格权人。

第十三条 以“户”为单位确认的农村宅基地资格权人户内成员的组成，由一人以上（含一人）取得农村宅基地资格权的农村村民组成，原则上以公安机关登记的户籍资料为基础，以户为单位在本村集体经济组织享受权利和承担义务，认定为一户确认为农村宅基地资格权人。

第十四条 取得村集体经济组织成员宅基地资格权符合下列情形之一的，应该归集为一“户”认定为农村宅基地资格权人。

（一）夫妻双方及其未婚子女应当确认为一户。

（二）父母应当与子女确认为一户。

（三）对于历史形成父母已经与子女分户，并在2020年7月3日之前分别合法取得宅基地，符合一户一宅的，可以分别确认为一户。

（四）父母双亡的无民事行为能力或限制民事行为能力人应当与其监护人认定为一户。

（五）父母双亡的独生子女未婚且有民事行为能力的可以确定为一户。

（六）父母双亡未婚且有民事行为能力的兄弟姊妹可以确认为一户。

（七）以户的名义一起生产、生活，并以该户为单位与村集体经济组织享受权利和承担义务的，应该认定为一户

（八）法律法规或政策应认定为一户的其他情况，应认定为一户。

第十五条 取得村集体经济组织成员宅基地资格权符合下列情形之一的，可以认定为新增户确认为宅基地资格权人。

（一）两个及以上子女的家庭，子女达到法定结婚年龄，并且结婚生育后现有住房不能满足居住的，可以申请认定为新增分户。但父母亲一方或双方必须随一个子女居住，不得与子女分户单独立户。

（二）父母双亡，两个或以上兄弟姐妹分别达到法定结婚年龄的，并且结婚生育后现有住房不能满足居住的，可以分别申请认定为新增分户。

（三）法律法规规定的其他可分户的情况应确认为新增户。

第三章 规划管控

第十六条　利用宅基地建房应当符合国土空间规划和村庄规划，遵循合理布局、规划先行、节约集约用地、因地制宜、保护耕地、利用存量、控制新增的原则，体现当地历史文化和乡村风貌。

第十七条　宅基地资格权人申请建房使用建设用地以外其他土地的，应当办理农用地转建设用地审批手续，在取得区人民政府审批通过后方可建设。

第十八条　乡（镇、街道）人民政府（办事处）按照村庄规划编制要求，依法组织编制或修编村庄规划，根据农村人口数量和变化趋势、宅基地现状和使用标准等情况，合理确定建设用地规模，划定村庄建设范围和宅基地建设范围，建立村庄规划动态调整机制，为宅基地资格权人住宅建设用地预留空间，原则上尽量集中规划建设。尚未编制村庄规划或局部规划的行政村，不安排农村民建房新增用地。

第十九条　鼓励村集体股份经济合作社盘活存量村庄建设用地。村庄整治腾出的集体建设用地，可用于发展壮大村级集体经济。

乡（镇、街道）人民政府（办事处）要加强村庄建设用地管理和运用，合理保障新规划的建设点人均建设用地规模。

第十九条　宅基地审批，应当符合村庄规划。位于村庄规划建设用地范围内，在符合村庄规划和风貌管控等要求的前提下，允许新建、改建、翻建、扩建农村住宅。

属村庄规划建设用地范围外零星布局的农户，引导其在规划确定的集中建房区选址新建住宅，一般不得在村庄规划建设用地范围外新增宅基地；利用原宅基地改建、翻建、扩建村民住宅的，应符合以下宅基地选址要求：

（一）符合生态保护红线和水源保护管控要求；

（二）不得占用永久基本农田和稳定耕地；

（三）不得使用Ι级保护林地、生态公益林地；

（四）不得涉及文物保护单位的保护范围及建控地带；

（五）不在已确认的地质灾害、山洪灾害等危险区范围；

（六）不占用高压供电架空线走廊，符合公路、铁路规定的退让距离，符合各类工程管线安全退让距离，符合河道防洪要求，不得影响河道泄洪安全，不得占用河道和水利工程管理范围。

第二十条　宅基地资格权人申请宅基地建房禁止建设区域：

（一）永久基本农田、稳定耕地、生态保护红线、自然保护地等限制建设范围内。

（二）影响区域性道路交通、供电、供水、油气管道、微波通信设施及相关专业廊道等建设的区域。

（三）法律、法规规定其他不得建设的区域。

第二十一条　宅基地资格权人用地建房退让管制区域：

（一）退让区域交通干道：高速公路沿边缘线计算后退距离不得小于30米；国道沿排水沟边缘线计算不得小于20米，省道沿排水沟边缘线不得小于15米，县道沿排水沟边缘线计算不得小于10米，乡道沿排水沟边缘线计算不得小于5米，村组道路要有适当退让距离。

（二）退让河湖水面：依次以渠化岸线、自然河岸、常水位线为参照，河面宽度超过50米的河流退让距离不小于30米，河面宽度超过30米的河流退让距离不小于20米，其他河流不小于10米；一般排洪沟渠等其他水体不小于5米。

（三）退让山体护坡：坡脚处建筑外墙与高度大于1米的护坡下缘的距离不得小于护坡高度的0.8倍，且不得小于2米；坡顶处建筑外墙与护坡上缘的距离不得小于3米。

（四）退让区域架空电力线、油气管道、供水、微波通道等通讯廊道，须满足相关法律法规和相关专业规范的要求，并征询相关部门意见。

（五）法律、法规规定的其他退让管制区域及要求。

第二十二条　宅基地资格权人用地建房应当按照“先规划、后许可、再建设”的要求，依法申请办理取得《乡村建设规划许可证》《农村宅基地批准书》。乡村建设规划许可的内容应当包括对地块位置、用地范围、用地性质、建筑面积、建筑高度、建筑层数等要求。

第二十三条 在村庄规划规范内的宅基地资格权人申请宅基地建住宅，乡村建设规划许可证由区自然资源局委托乡（镇、街道）人民政府（办事处）办理；农村宅基地批准书由区农业农村局委托乡（镇、街道）人民政府（办事处）办理。

第二十四条　宅基地资格权人建住宅应选用区住房城乡建设局提供的宅基地资格权人住宅建设通用图集或选用村庄规划上公布的农房风貌及技术要求。

第二十五条 乡（镇、街道）人民政府（办事处）、村集体经济组织应严格执行村庄规划，将遵守村庄规划的要求纳入村规民约。

第四章 农用地转建设用地计划与审批

第二十六条 乡（镇、街道）人民政府（办事处）是农村村民住宅建设农用地转用的申报主体，负责每年年底统计次年辖区内农村村民住宅建设农用地转用用地新增需求，编制辖区内农村村民住宅建设用地农用地转用年度方案，严格按照《省自然资源厅关于印发贵州省农村村民住宅建设农用地转用审查报批管理实施细则的通知》（黔自然资发〔2020〕23 号）规定，报区自然资源局、区人民政府一次性审批辖区内农村村民住宅建设用地农用地转用，确有需要的可在年中增加一次农村村民住宅建设农用地转用申报审批。统筹做好农村村民建房耕地占用税缴纳工作。根据《中华人民共和国耕地占用税法》《中华人民共和国耕地占用税法实施办法》有关规定，农村宅基地申请人为纳税人，履行农村宅基地耕地占用税申报纳税义务。农村村民住宅建设农用地转用经区人民政府批准后，由所在乡（镇、街道）人民政府（办事处）自然资源所书面通知农村宅基地申请人办理耕地占用税手续，农村宅基地申请人凭自然资源所书面通知、农村村民住宅建房农用地转用批准文件、农村宅基地申请表等资料在 30 日内向税务部门申报缴税。 乡（镇、街道）人民政府（办事处）凭耕地占用税完税凭证或者免税凭证和其他有关文件核发农村宅基地批准书。

第二十七条 区自然资源局负责国土空间规划、土地利用计划等工作，根据实际情况制定相应措施，优化各事项审批流程，减少重复审查，依法办理农用地转用相关手续。负责新增建设用地年度计划5%的指标落实，申报审核、计划执行以及核销等工作。

第二十八条 农村村民住宅建设选址位于国土空间规划确定城市（城镇、集镇）建设用地范围内，涉及新增建设用地的，区自然资源局在上报区人民政府批准农用地转用前，应书面通知区财政局按规定核缴新增建设用地土地有偿使用费，未核缴新增建设用地土地有偿使用费的，不得上报审批。

第二十九条 区农业农村局负责宅基地改革管理和村民建设新增用地需求调查统计工作及上报。

第五章　宅基地审批管理

第三十条　宅基地的审批应当坚持依法、公开、公平、公正、规范、有序原则，优先安排无房、危房、住房困难和地质灾害等安全隐患的宅基地资格权人。鼓励村集体股份经济合作社和村民委员会通过调剂、配建等方式落实一定比例的村集体公寓，解决鳏寡孤独人员的居住需求。

第三十一条　宅基地使用坚持“一户一宅、建新拆旧”的原则，应优先使用原有宅基地、村内空闲建设用地和未利用地，尽量不占或少占耕地、林地。

第三十二条　每户宅基地面积的标准严格按照《贵州省土地管理条例》弟四十九条规定：宅基地涉及占用耕地的，宅基地面积最高不得超过170平方米；宅基地不涉及占用耕地的，宅基地面积最高不得超过200平方米。在城市发展边界控制线以内为城市郊区，城市发展边界控制线以外的为山区，城市郊区每户宅基地面积不得超过130平方米。

为节约集约用地，合理审批住宅及附属设施占用宅基地面积，规定每户住宅占用宅基地面积不超过宅基地面积的80%。

第三十三条　农村住宅原则上不超过3层，底层层高原则上不超过3.6米，标准层层高原则不超过3.3米，每户建筑面积应控制在320平方米以内，可采取独栋、联排建设方式建设。风景名胜区周边、乡村旅游示范点、文化旅游产业聚集区、乡村振兴集成示范点等区域，区人民政府可专题研究，适当放宽该区域的宅基地资格权人住宅建设面积标准。

第三十四条　严格落实“一户一宅”宅基地审批管理制度，符合下列情形之一的宅基地资格权人，可以向村集体经济组织申请一处宅基地：

（一）无宅基地的；

（二）符合分户条件，原有宅基地不能解决建房需求的；

（三）原有宅基地面积尚未达到限额标准的70%，改建、扩建需增加宅基地面积的；

（四）实施村镇规划建设或项目建设占用原宅基地，根据征收方案，明确可以另行选址建设的；

（五）发生或防御自然灾害需迁建的；

（六）宅基地资格权人住宅纳入文物保护需迁建的；

（七）夫妻一方为村集体经济组织成员且双方均无宅基地的；

（八）其他符合相关法律、法规规定的。

第三十五条 有下列情形之一的，不得批准宅基地：

（一）不符合“一户一宅”规定或宅基地用地限额规定的；

（二）将宅基地或宅基地上房屋出让、出租、赠与他人或者以其他形式转让后再申请宅基地的；

（三）申请另址新建住房，未签订退出原有宅基地协议的；

（四）在确定实施撤并的自然村现有宅基地上扩建住房的；

（五）不符合相关法律、法规规定的。

第三十六条　经村集体股份经济合作社同意，闲置宅基地可有偿调剂给本村符合“一户一宅”要求的宅基地资格权人建房。不符合申请宅基地建房审批条件的宅基地资格权人不得接受调剂。禁止以调剂之名变相买卖宅基地和房屋。宅基地调剂和置换应当办理宅基地及农房变更登记手续。

第三十七条　宅基地资格权人合法取得的宅基地及住房，因村庄规划或重点工程建设需要，经村集体股份经济合作社表决通过，可通过划地安置、货币补偿等方式予以安置。采取货币方案安置的，农户不得再申请宅基地。

第三十八条　因易地移民搬迁、地质灾害避让搬迁、土地整治搬迁、城镇发展规划集中农村居民建房、乡村旅游示范点建设、文化旅游产业聚集区建设、乡村振兴集成示范点建设、乡村产业发展需要等确需使用本村以外的集体土地建设住宅的，经宅基地资格权人申请，所在村民主决策同意、所在乡（镇、街道）审核，建房地所在村集体股份经济合作社民主决策，所在乡（镇、街道）审批，依法申请使用宅基地。城区城市规划控制区范围内不适用宅基地资格权人宅基地跨村审批的规定。

第三十九条　允许宅基地资格权人使用宅基地资格权跨村申请宅基地建房。跨村申请宅基地的宅基地资格权人，不改变其在原村集体经济组织内的身份和其他权利义务，保留原村集体经济组织的土地承包权、村集体收益分配权，也不因宅基地跨村申请宅基地建房而取得建房所在村除宅基地使用权以外的其他权利和收益，即仅取得宅基地建房所在村的宅基地使用权，不享受该村土地承包权、村集体收益分配权。

第六章 宅基地申请审批

第四十条 宅基地资格权人申请宅基地新建、翻建（拆除重新）、改建、扩建等建住宅的，应符合本实施细则第二十四条规定，按照“一户一宅”要求申请宅基地建房。

第四十一条　宅基地资格权人存在“一户多宅”，或将原有住宅出卖、出租、赠与他人的，一律不得申请宅基地。

第四十二条　乡（镇）人民政府、街道办事处负责建立一个窗口对外受理、多部门内部联动运行的农村宅基地建房联审联办制度，统筹开展农村村民住宅建设的规划选址、行政审批、现场放线、动态巡查、质量监督和竣工验收等工作。

村级组织负责拟定农村村民住宅建设的村规民约，做好村民建房的审查和公示，协调开展农村宅基地的腾退、调整和有偿使用，指导村民依法实施农村村民住宅建设活动。

第四十三条　宅基地资格权人申请宅基地（规划许可）建房，由申请人提出申请、乡（镇、街道）农业、自然资源、村建等相关部门实地选址、村民选定住房风貌图集、村级组织公示、乡（镇、街道）联审联办，乡（镇）人民政府审批，颁发宅基地批准书、乡村建设规划许可证的流程执行。

第四十四条　宅基地资格权人申请宅基地建房，应提交的材料：

（一）经农村集体讨论通过公示后的《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》（原件1份）以及村级公示证明材料；

（二）申请人户口簿、身份证（或其他有效身份证件）（审核原件，由宅基地用地建房服务窗口工作人员自行留存复印件各1份）；

（三）施工单位（工匠）相关施工资质证书（农村建筑工匠培训合格证书或施工单位、人员资格证书均可，复印件1份）；

（四）选用住建部门发布的农房通用设计图集。对未选用住建部门提供图集的，还应提交附有简要设计说明的房屋设计方案，或符合资质单位编制的房屋建筑设计图集（原件1套）。

第四十五条　宅基地资格权人异地申请宅基地申请流程。

（一）符合异地申请宅基地集中建住宅的村集体成员宅基地资格权人填写《农村宅基地资格权人异地申请宅基地和建设（规划许可）申请表》、宅基地资格权人异地申请宅基地使用承诺书交所在村集体股份经济合作社；

（二）村集体股份经济合作社审查同意，提交村集体成员会议讨论通过，申请人宅基地资格权跨村使用资格权异地申请宅基地的，保留申请人原村集体经济组织收益权、土地承包权等基本权利，并经所在村民委员会签署意见。

（三）村民委员会张榜公示5天，无异议后，填写《农村宅基地资格权人异地申请宅基地（规划许可）审批表》，报所在乡（镇、街道）人民政府（办事处）逐户审核，签署审核意见；

（四）农户持经所在村集体股份经济合作社、村民委员会、乡（镇、街道）人民政府（办事处）签署意见的申请表及审批表交异地集中建房所在村集体股份经济合作社；

（五）异地集中建房所在村集体股份经济合作社审查同意，提交村集体成员会议讨论通过，赋予申请村新村民集体经济组织成员宅基地资格权，并经所在村民委员会在《农村宅基地资格权人异地申请宅基地和建设（规划许可）申请表》上签署意见；

（六）经异地集中建设所在村集体股份经济合作社讨论通过，村民委员会签署意见后，农户通过县农村产权交易中心参与集中竞价选址、选择农房通用标准图集设计、选择建设施工方；

（七）村民委员会张榜公示5天，无异议后，报所在乡（镇、街道）人民政府（办事处）；

（八）异地集中建房所在乡（镇、街道）人民政府（办事处）逐户审核，在《农村宅基地资格权人异地申请宅基地（规划许可）审批表》上签署审核意见，颁发《宅基地批准书》《乡村建设规划许可证》，制作宅基地资格权人建房监管牌、农户选定的建房风貌图集、告知书发放到建房农户。

（九）农户获得《宅基地批准书》《乡村建设规划许可证》、宅基地资格权人建房监管牌，选定的建房风貌图集，签收建房告知书后，建房户申请向异地集中宅基地建房点所在乡（镇、街道）人民政府（办事处）申请开工建房。

第四十六条　乡（镇、街道）人民政府（办事处）应根据审查情况，对符合法定条件及标准的，予以批准核发宅基地批准书和乡村建设规划许可证，对不符合法定条件及标准的，不予批准并书面告知申请人且说明理由。

第四十七条　乡（镇、街道）人民政府（办事处）应当对申请材料进行审查，并组织现场踏勘。现场踏勘应通知申请人和村干部到场。乡（镇、街道）人民政府（办事处）就以下内容承担审核审批责任：

（一）是否符合国土空间规划和村庄规划，或应当办理农用地转建设用地审批手续的，是否依法办理；

（二）宅基地使用方案是否符合本实施细则规定的程序和要求，宅基地面积是否符合法律法规和本实施细则规定；

（三）拟新建住房设计图是否符合规划要求；

（四）申请人和村民委员会提供的材料是否充分证明申请人符合审批条件；

（五）其他法律法规和本实施细则规定的审核内容。

经审核，不予批准的，应书面告知申请人并说明原因。

审批批文应当在批准之日起15日内，报区农业农村、自然资源部门备案。

第四十八条 宅基地资格权人在异地未取得宅基地使用权或退回异地取得宅基地使用权的情况下，申请人应将未获批准或退回异地取得宅基地使用权的相关证明文件交回原村集体，申请恢复申请人原村宅基地申请权，并报所在乡村备案。

第四十九条 乡（镇、街道）人民政府（办事处）应根据审查情况，对符合法定条件及标准的，予以批准核发宅基地批准书和乡村建设规划许可证，对不符合法定条件及标准的，不予批准并书面告知申请人且说明理由。

第五十条 宅基地申请审批中需办理农用地转用的，由乡（镇、街道）人民政府（办事处）按批次用地方式向区自然资源局提出农用地转用审批用地申请，区自然资源局按照本实施细则及相关法规政策规定办理农用地转用审批手续；符合农用地转用审批规定的，由区级自然资源局组件报区人民政府批准，乡（镇、街道）人民政府（办事处）在批准后的农用地转用范围内，按规定审核批准宅基地批准书和乡村建设规划许可证。

第五十一条 利用原有宅基地新建、改建、扩建农村住宅的，宅基地面积、住宅建筑面积、层数、风貌和审批程序等要求，按本实施细则执行。

第五十二条　村民申请建房，应拆除原所有宅基地上房屋，并办理权属注销登记。不宜拆除的，由村集体收回或组织调剂，并办理权属转移登记。

申请人不办理权属注销或转移登记的，不予批准。

第七章　建房监督与管理

第五十三条 宅基地资格权人申请取得乡村建设规划许可证、宅基地批准书之日起，应在2年内实施住宅建设。在规定期限届满前未实施住宅建设的，应在期限届满前30日内，向所在乡（镇、街道）人民政府（办事处）申请延期一次，延长期限不得超过2年。逾期不建设且未申请延期的，乡村建设规划许可证、宅基地批准书自行失效。

乡村建设规划许可证、宅基地批准书因逾期不建设失效的，乡（镇、街道）人民政府（办事处）应当公示无效。

第五十四条 经批准建房的宅基地资格权人，应当在收到宅基地批准书、乡村建设规划许可证、农房风貌设计图、宅基地资格权人建设监管牌、告知书后，向所在乡（镇、街道）人民政府（办事处）提出开工放线申请。

第五十五条　乡（镇、街道）人民政府（办事处）自受理村集体成员宅基地资格权人开工申请之日起5个工作日内，应组织乡（镇、街道）农业农村、村镇建设、自然资源等部门、村级组织、建房户和承建方到现场定点放线，确定建房用地边界和建筑物平面位置。定点放线应通知建房人、村干部到场。

村集体成员宅基地资格权人应当按放线施工，超出定点放线四至的，按违法建筑依法处置。

第五十六条　乡（镇、街道）人民政府（办事处）应严格落实村民建房监管牌公示制度，在批建房屋附近醒目位置挂牌公示村民建房审批内容，接受群众的监督。

建房监管牌内容应当包括户主、家庭成员、建房位置、宅基地面积、建造层数、建筑面积、农房风貌图、承建工匠、批准时间，建筑期限，乡村巡查监务情况等信息。

竣工验收前，任何人不得拆除、破坏和损毁施工监管牌。

第五十七条 宅基地资格权人在放线开工完成基槽开挖后，应当向乡（镇、街道）申请基槽验收。乡（镇、街道）自收到申请后，应于5个工作日内到现场开展基槽检验。

第五十八条 乡（镇、街道）人民政府（办事处）应当组织技术服务机构或专业技术人员，对宅基地资格权人住宅建设的基础、主体结构、屋顶防水等重要部位和安拆模板、搭拆脚手架、安全用火用电设施布置等进行监督检查和技术指导，积极开展建中巡查到场，形成质量安全检查记录。区 住房城乡建设局提供技术支持。

第五十九条　宅基地资格权人在建房主体封顶后，应当向乡（镇、街道）申请主体封顶验收。乡（镇、街道）自收到申请后，应于3个工作日内到现场对宅基地资格权人建房主体封顶情况进行检验验收。

第六十条　农村住宅建设竣工一个月内，宅基地资格权人应提请乡（镇、街道）人民政府（办事处）进行竣工验收。乡（镇、街道）人民政府（办事处）自收到申请之日起5个工作日内，应组织村镇建设、自然资源、农业农村等部门进行竣工验收，检查农户是否按照批准用地面积、四至边界等要求使用宅基地，是否按照批准的建筑面积、层高、风貌等要求建设住宅，房屋质量、抗震、消防是否满足要求，并出具宅基地和建房（规划许可）验收意见。通过验收后，可申请办理不动产登记。

第六十一条 村民委员会、村集体股份经济合作社应当落实巡查责任，发现违法行为应当及时制止并向乡（镇、街道）人民政府（办事处）报告。

乡（镇、街道）人民政府（办事处）应严格执行宅基地审批监管“五到场”制度，即：乡（镇、街道）相关机构、村民委员会、承建人、建房人在农房建设过程中，做到建筑放线到场、基槽验收到场、建中巡查到场，主体封顶到场、整体竣工验收到场。严格按照《“五到场”检查记录表》及《钟山区农村村民自建房屋工程质量（检查）验收记录表》做好检查记录，有关责任人员应当到场签字。

《“五到场”检查记录表》和《钟山区农村村民自建房屋工程质量（检查）验收记录表》将作为竣工验收必须提供的材料。

第六十二条　乡（镇、街道）人民政府（办事处）应当建立健全对宅基地资格权人建设的日常巡查和综合防控制度，定期开展建房监督检查，发现非法占地、违反规划行为，应及时进行制止和处理，对拒不改正、继续建设的，依法或联合有关职能部门对抢建部分强制拆除。

第六十三条 区住房城乡建设局应结合本县实际，根据不同家庭构成、不同用地条件、不同使用功能、不同经济条件编制农村村民住宅建设通用图集，加强农村建设风貌的引导，对农房建设现场施工质量安全提供咨询服务和技术指导，开展农村工匠培训和管理工作。

村民新建农房应从《钟山区农村住宅通用图集》中选取设计图纸，选取的设计图风貌要与整体村容村貌和自然环境相协调。新建的农村住宅应功能完善、设施配套、厨卧分离、厕圈分离；改建、扩建的农村住宅满足改厨、改厕、改圈、建筑质量和消防安全要求。

建立区级主导、乡（镇、街道）主责、村级主体的农村村民自建房屋管理机制，区住建、农业农村、自然资源、规划、综合执法、应急、文旅等相关部门要根据工作职责，加强对农村村民自建房屋风貌管理和质量安全技术指导服务，市场监管部门负责建材市场的质量监管，乡（镇、街道）人民政府（办事处）要落实日常巡查、报告、监督管理责任。

第六十四条　宅基地资格权人应当严格按照批准的住房设计图施工，加强建筑施工质量安全管理。利用地下空间的，应当选择有资质的建筑施工企业作为施工人。

建房宅基地资格权人应当与施工人签订施工合同，明确施工人按图施工、依法施工、安全施工责任，约定农村住房保修期限和保修责任。

第六十五条 承担宅基地资格权人住宅建设施工任务的施工单位必须具有相应施工资质等级证书或者资质审查证明。承担宅基地资格权人住宅建设任务的个体建筑工匠，应经过建筑工匠技能培训、安全生产和消防安全教育培训等。承建方应确保施工质量和施工安全，遵守相应的施工操作规范和施工技术要求，不得使用不符合工程质量要求的建筑材料和建筑构件。

第六十六条　施工人应当履行核实查验义务，向建房宅基地资格权人核实农村建房审批情况，不得承建未经审批的农村住宅。应当按照批准的住房设计图纸施工，未经审批部门同意，不得改变施工方案。

施工人应当严格落实安全施工措施、技术安全标准和操作规程，对农村住房建设的施工质量和安全负责，及时发现和消除施工、消防等安全隐患。

第六十七条　乡（镇、街道）人民政府（办事处）应当规范宅基地资格权人建房档案管理，及时做好村民建房审批、登记材料的立卷归档。

第六十八条　区农业农村局、区自然资源局、区住建局等部门应当建立健全农村建房“双随机、一公开”监督检查制度，指导和监督农村建房审批、规划、建设安全和批后监管等工作，定期开展联合执法行动，发现问题及时处理。

区农业农村局、区委办、区自然资源局、区住建局等部门应当着力推动农村建房大数据建设，落实规划和建设审批“一张图”管理，推动数字化审批和智慧监管。

第六十九条　区农业农村局、区自然资源局、区住建局等部门应当加强村民建房诚信档案建设，对村民建房涉及违反诚信的行为，按照有关规定纳入诚信管理。区住建局加强农村建筑工匠和建筑施工企业管理，建立依法安全施工诚信体系。

第七十条 区市场监督管理、住房城乡建设等部门要加大对建材市场的监管，加大对不合格产品的查处力度，依法查处建材产品质量违法行为。

第八章 宅基地退出、调整和使用

第七十一条　鼓励盘活利用下列闲置宅基地：

（一）进城落户的村民依法自愿有偿退出的宅基地；

（二）通过继承、受赠房屋或其他方式合法取得的“一户一宅”以外的多余宅基地；

（三）已按照相关政策处置的非法宅基地。

第七十二条　宅基地有偿腾退应当遵循“依法自愿、因地制宜、合理补偿、科学利用”的原则。村集体经济组织参照宅基地自愿有偿退出相关规定，参照本村集体建设用地基准地价，通过村民（代表）大会集体研究确定补偿标准，宅基地退出补偿标准应进行公示。腾退后的宅基地，符合国土空间规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记为集体经营性建设用地，土地所有权人可以依法通过出让、出租等方式，用于乡村的产业发展。腾退后不宜作为集体建设用地的，应按照规划进行土地综合整治，将宅基地进行复垦，腾退出来的建设用地指标优先保障所在行政村产业发展和村庄建设需要。

第七十三条 针对2020年7月3日之前超面积占用宅基地、一户多宅、非本宅基地集体经济组织人员占用宅基地等历史遗留问题，区农业农村局按照中央、省、市的规定，指导好乡（镇、街道）人民政府（办事处）做好处置，进一步探索建立历史遗留问题解决路径。

第七十四条 在村庄规划确定的农村集中建房区域内，乡（镇、街道）人民政府（办事处）应指导村集体经济组织做好集体土地承包经营权调整工作，无法置换调整的，参照钟山区综合地价对被占用土地的农户进行补偿，村级组织负责做好协调工作。

第七十五条　区自然资源局负责宅基地确权登记颁证和不动产登记颁证工作，切实做好应颁尽颁。

第九章　附则

第七十六条　政府在国有土地上统一安排农村村民建房的，不适用本实施细则。

第七十七条　征收集体土地房屋的补偿政策对村民建房的安排和审批与本实施细则不一致的，按照征地补偿政策执行。

第七十八条　本实施细则自发布之日起试行。本实施细则试行前已批准建房的，按原政策执行。法律法规和上级政策另有规定的，从其规定。