



连州市人民政府公报

2024

第3期

连州市人民政府公报

2024年第3期

(季刊)

连州市人民政府主办

2024年10月14日出版

目 录

【连州市人民政府文件】

连州市人民政府关于在连州市旅游文化季系列活动期间燃放烟花的公告

(连府公〔2024〕43号) 1

连州市人民政府关于防空警报试鸣的通告

(连府〔2024〕38号) 4

连州市人民政府2024年禁火命令

(政府令第1号) 6

【连州市人民政府办公室文件】

连州市人民政府办公室关于调整领导班子成员分工的通知

(连府办〔2024〕29号) 9

【连州市人民政府规范性文件】

关于印发《连州市农村宅基地和农村村民住房建设管理办法》的通知

(连府办〔2024〕32号) 11

【连州市人民政府政策解读文件】

《连州市农村宅基地和农村村民住房建设管理办法》的政策解读 33

连州市人民政府关于在连州市旅游文化季 系列活动期间燃放烟花的公告

连府公〔2024〕43号

为赋能“百千万工程”，高质量推动旅游业进一步传承和弘扬连州非遗文化，繁荣连州经济和文化旅游产业，提升城市知名度和吸引力，从7月6日起持续至10月中旬，我市将举办2024年旅游文化季系列活动，活动期间将举行烟花汇演，现将有关事项公告如下：

一、燃放时间

第一场：2024年7月6日（周六）晚上21:00-22:00；

第二场：2024年7月13日（周六）晚上21:00-22:00；

自第二场烟花汇演活动起，燃放时间为往后每周六晚上21:00-22:00，直至活动结束。

二、燃放地点

连州市连州镇双溪小学前面河堤。

三、观看区域

湟川南路（南门派出所）至南门大道牌坊间沿线河堤。

四、组织部门

承办单位：连州市文化广电旅游体育局。

燃放作业单位：浏阳市五州艺术焰火燃放有限公司。

五、注意事项

为确保活动顺利进行和观众安全，提请广大市民群众积极配合，共同做好以下几方面工作。

1. 观众要在指定观看区观看，服从执勤民警和现场工作人员的指挥，有秩序观看，自觉维护交通、治安秩序，不要穿越警戒线、乱丢杂物、追逐打闹、起哄和滋事斗殴。

2. 严禁携带易燃易爆、管制刀具等危险违禁物品进入观看区。

3. 严禁攀爬护栏、围墙、电线杆、树木、广告牌架观看，以免发生危险。

4. 烟花是高空燃放，为避免长时间仰望，最佳观赏位置在燃放点周边500米以外，避免活动现场人流、车流拥堵。

5. 请保管好随身物品，照顾好老人、儿童，避免走失。现场出现人员摔倒或其他异常情况，请保持冷静，不要慌乱、拥挤、推搡，服从现场安保和工作人员的指挥。

6. 人流聚集现场将对无人机等“低慢小”飞行物采取严格的管控措施，任何未经许可的无人机及气球、孔明灯等飞行物均禁止使用。

7. 活动结束后，儿童不要捡拾、点燃焰火礼花弹的残屑，以免发生意外。离场要自觉有序，如发生意外事故时，不要慌乱，服从执勤民警指挥。

六、其它事项

本次烟花汇演活动筹备及举行期间，公安机关将会同有关部门加大烟花燃放区域及其周边道路的巡逻管控力度，并实行临时交通管制（临时交通管制公告将由市有关部门联合

发布），请广大市民自觉遵守道路交通安全法律法规，严格服从现场公安民警和其他工作人员的指挥和疏导。本次旅游文化季烟花汇演活动已经有关部门审查批准；任何单位和个人，未经审查批准不得在我市禁燃区内燃放烟花爆竹，严格遵守《关于继续实施〈连州市人民政府关于连州市部分区域禁止燃放烟花爆竹的通告〉的通告》（连府〔2023〕36号）。

特此公告。

连州市人民政府

2024年7月4日

连州市人民政府关于防空警报试鸣的 通告

连府〔2024〕38号

为增强市民的国防观念和防空意识，根据《中华人民共和国人民防空法》《广东省实施〈中华人民共和国人民防空法〉办法》《清远市人民防空管理规定》等有关规定，现就我市防空警报试鸣的有关事项通告如下：

一、防空警报试鸣时间和范围

2024年9月18日 10:00—10:15 在市区范围内进行防空警报试鸣。10:00—10:03 试鸣预先警报；10:06—10:09 试鸣空袭警报；10:12—10:15 试鸣解除警报。

二、防空警报信号规定

预先警报：鸣36秒，停24秒，反复3遍，时间为3分钟；

空袭警报：鸣6秒，停6秒，反复15遍，时间为3分钟；

解除警报：连续鸣放3分钟。

三、防空警报信号（信息）发放

全市固定警报器发放防空警报信号；连州市融媒体中心将在电视、广播同步发放防空警报信号。

四、其他事项

防空警报试鸣期间，请市民不必惊慌，全市生产、生活秩序及社会活动照常进行。

连州市人民政府

2024年8月19日

连州市人民政府令

第1号

现予发布《连州市人民政府2024年禁火命令》，自发布之日起实施。

市长：戴少枚

2024年8月28日

连州市人民政府 2024 年禁火命令

为有效预防和杜绝森林火灾事故发生，保障我市人民群众生命财产和森林资源安全，根据《中华人民共和国森林法》《森林防火条例》（国务院令 第 541 号）和《广东省森林防火条例》《广东省森林防火工作责任制实施办法》等法律法规有关规定，特发布如下命令：

一、禁火期

2024 年 10 月 1 日至 2025 年 4 月 30 日。

二、禁火区域

全市行政区域内的所有林地、非林地上的成片林木种植区域以及距离林地边缘 50 米以内的范围。

三、严格火源管控

在禁火期内，未经审批，任何单位和个人不准擅自野外用火。凡进入禁火区域活动的单位和个人必须严格执行以下规定：

1. 严禁携带火种、火源和易燃物品进山入林；
2. 严禁在禁火区域吸烟、烧火取暖、野炊、明火照明、烧香烧纸点烛祭祀、燃放烟花爆竹、点放孔明灯等非生产性用火；
3. 严禁在禁火区域烧荒烧杂、烧秸秆、烧木炭、燎地边、焚烧垃圾、烧山狩猎、烧火驱蜂驱兽等生产性用火；
4. 严禁其它易引发森林火灾的不安全行为。

四、禁火措施

(一)市森林防灭火指挥部及成员单位要按照各自职责分工,主动参与,密切配合,切实履行森林防火和火源管控职责,确保各项防灭火措施落实到位;各镇(乡)人民政府要落实属地管理责任,实行网格化管理,在森林公园、自然保护区,重点林区、火灾易发高发区等重要路口、通道设立禁火临时检查站,严禁无关人员进入,坚决杜绝火种进入禁火区域。

(二)违反本命令造成森林火灾的,将严格按照《中华人民共和国森林法》《森林防火条例》和《治安管理处罚法》相关条款从严从重处罚;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

“森林防火,人人有责”,任何单位和个人均有预防森林火灾、报告森林火情的义务。一旦发现火情请立刻向我市森林防灭火指挥部办公室报告,值班电话:0763-6618331,森林火灾报警电话:12119。

连州市人民政府办公室关于调整领导班子成员分工的通知

连府办〔2024〕29 号

各镇（乡）人民政府，市政府各部门：

因人员变动和工作需要，经市政府办公室党组会议研究，并报市人民政府同意，现就市政府办公室领导班子成员分工调整通知如下：

陈楚然 市政府办公室党组书记、主任。协助市长处理市政府日常工作，负责市政府办公室全面工作，分管市委外办秘书组。

蒙家评 市政府办公室副主任。协助綦鸿伟、吴鹤立同志工作，分管秘书二组、市政府督查室、金融事务中心。

何国卿 市政府办公室党组成员、副主任。协助蔡伟新、赖习兴同志工作，负责市政府办公室纪检、监察、政务公开等工作，分管秘书四组、综合信息组。

陈卫红 市政府办公室党组成员、副主任。负责市政府办公室青年、妇女工作，分管秘书一组、市政府发展研究中心。

吴静静 市政府办公室党组成员。协助邹锡洪、岑炜同志工作，负责市政府办公室党务、人事、宣传、意识形态、信访、统战、财务、后勤等工作，分管秘书三组、人事行政组。

张得明 市政府办公室党组成员。协助何永锋、朱昆宏同志工作，负责市政府办公室公文规范、保密、工会等工作，分管秘书五组、办文组。

连州市人民政府办公室

2024 年 7 月 18 日

QYLZ2024003

关于印发《连州市农村宅基地和农村村民住房建设管理办法》的通知

连府办〔2024〕32 号

各镇（乡）人民政府，市政府各部门：

《连州市农村宅基地和农村村民住房建设管理办法》已经市委十四届第 64 次常委会（扩大）会议和市十六届人民政府第 47 次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真组织实施。在执行过程中遇到问题，请径向连州市住房和城乡建设局反馈。

连州市人民政府办公室

2024 年 8 月 30 日

连州市农村宅基地和农村村民住房建设 管理办法

第一章 总 则

第一条 为进一步规范我市农村宅基地和农村住房建设管理，保障农村村民合法居住权益，促进乡村振兴，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《广东省城乡规划条例》《中央农村工作领导小组办公室农业农村部关于进一步加强农村宅基地管理的通知》（中农发〔2019〕11号）《农业农村部自然资源部关于规范农村宅基地审批管理的通知》（农经发〔2019〕6号）《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）《清远市村庄规划建设管理条例》等法律、法规和政策规定，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农村宅基地和农村村民住房建设管理。

第三条 本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。

本办法所指的农村村民（以下简称村民），是指具有本

村集体经济组织成员身份的人员。

本办法所指的村民住房建设，是指村民依法依规原址翻建、改扩建、异址新建等住房建设活动，含农户建房等形式。

本办法所指的农户建房，指村民以户为单位，自行申请宅基地建造住房的活动。

第四条 农村宅基地和村民住房建设管理，应当合法合规，尊重民意，遵循规划先行、一户一宅、节约集约、安全环保，体现历史文化、地域特色、提升乡村风貌。

第五条 宅基地管理工作的重心在基层，按照市级主导、镇（乡）主责、村级主体的管理机制分级落实。市人民政府、镇（乡）人民政府承担属地责任，政府各相关部门负责行业管理，在职责范围内共同做好宅基地的管理工作。

镇（乡）人民政府：负责本辖区内宅基地及房屋建设管理工作，合理安排宅基地用地、闲置宅基地和闲置住宅盘活利用管理；负责宅基地农转用报批组卷工作；负责农村村民建房资格审查；负责宅基地及建房审核审批和核发乡村建设规划许可证，为农村村民提供便捷高效的服务；负责辖区内的农村村民建房巡查，做好村民建房批后施工的事中事后监管及乡村违法建设查处工作；指导村民会议制定和修改村民自治章程、村规民约，加强农村住房建设自治管理；引导村民建设功能现代、结构安全、经济实用、绿色环保的宜居住房，推广使用绿色节能的新型建筑材料、技术，鼓励采用装配式钢结构等新型建造方式。建立农房安全巡查和乡村建设

协管员机制。

自然资源部门：负责国土空间规划工作，指导宅基地用地计划指标和乡村建设规划许可管理等工作。在国土空间规划中统筹安排宅基地用地规模和布局，满足合理的宅基地需求，依法审核镇（乡）提交的农转用报批组卷材料，管控引导农村住房建筑风貌，依法办理宅基地及其地上房屋的不动产确权登记；指导违法用地和违反规划的认定与查处工作。

住房和城乡建设部门：负责指导村民住房建设的设计、施工、安全、质量验收，负责引导农村住房建筑风貌，牵头编制和提供便民的本地风格或风貌农房设计通用图集；牵头组织开展乡村建筑工匠培训工作。

农业农村部门：负责建立健全宅基地分配、使用、流转和宅基地违法用地查处等管理制度，完善宅基地用地标准，指导宅基地合理布局、闲置宅基地和闲置农房利用；组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查，及时将村民建房新增需求通报同级自然资源部门；参与编制国土空间规划和村庄规划。

发改、公安、民政、司法、交通、水利、应急、林业、生态环境、电力等有关部门按照各自职责，协同实施本办法。

农村集体经济组织应当履行宅基地所有权人主体责任，健全宅基地管理有关制度，确保宅基地分配使用公开、公平、公正。

第二章 规划与利用

第六条 镇（乡）人民政府应当以村民小组为单位开展宅基地动态管理工作，每年对以下情况进行调查和统计，形成数据，报送农业农村部门和自然资源部门备案：

- （一）宅基地现状及其使用情况；
- （二）宅基地的需求情况。

第七条 镇（乡）人民政府负责组织编制村庄规划，农村集体经济组织应协助镇（乡）人民政府做好村庄规划的管理工作，村庄规划经农村集体经济组织依照有关法律规定召开成员（代表）会议通过后，报市人民政府批准后作为宅基地审批和规划报建的依据。

村庄规划草案应当于报送批准前予以公示，公示时间不少于30日。经批准的村庄规划应当予以公布并在村庄公共场所公告，免费提供村民查阅咨询。

村庄规划应当落实镇（乡）国土空间总体规划主要管控指标要求，综合考虑土地利用、产业发展、居民点布局、人居环境整治、生态保护和历史文化遗产，优化调整村庄空间布局，编制“多规合一”的实用性村庄规划。村庄规划应当落实生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界三条控制线划定要求，合理安排产业用地布局，划定宅基地建设范围，统筹农村基础设施和公共服务设施等建设要求。

村庄规划中应当根据本村宅基地现状、集体经济组织状

况和村民住宅建设情况，合理确定本村宅基地用地的规模、布局、结构以及相关公共配套服务设施，并按照建设用地总量控制要求，明确规定存量宅基地重新利用、复垦置换及实施计划。

市、镇（乡）人民政府负责协调解决本行政区域内村庄规划和建设管理重大问题，将村庄规划编制、农转用报批组卷费用和管理经费纳入本级财政预算。

第八条 村民申请使用宅基地选址应当符合各级国土空间规划和村庄规划，选址在城市开发边界内的村庄的，还应符合城市控制性详细规划内容，鼓励自然村向中心村集聚，严格控制用地规模，鼓励统建、联建和建造公寓式住宅。

严格控制地质灾害易发区内和利用山体切坡建房，确实无法避让的，应治理达到安全要求后方可建造。

第九条 村民建造住宅应当与旧村改造、土地整治、拆旧复垦相结合，在村庄规划许可范围内，充分利用原有的宅基地、村内空闲地和村周边的丘陵坡地，严格控制占用耕地建造住宅，严禁在基本农田保护区内建造住宅。

第十条 宅基地上住宅结构设计应当符合抗震、抗风和结构安全的要求。宅基地上住宅应满足风貌、层数、退距等村庄规划要求。宅基地上住宅的建筑立面、色彩、建筑风格应当与所处村庄风貌和环境相协调，传承传统文化，宅基地所在地编制有农房管控规划的，宅基地上住宅的建筑立面、色彩、建筑风格应符合当地的农房管控规划要求。

第十一条 自然资源部门会同同级农业农村部门，根据土地利用年度计划，统筹安排下达包括宅基地在内的农村新增集体建设用地计划指标。

第十二条 村民建造住宅（包括新建、扩建、改建）应当依法办理用地审批手续。涉及占用农用地、未利用地的应当依法办理农用地转用报批手续；涉及交通、水利、林业、电力等用地的，应分别取得有关部门的许可或同意。

第十三条 农村村民利用集体土地建房的，必须严格执行“一户一宅、建新拆旧”的原则，宅基地面积不得超过本办法第十四条规定的标准，农村村民易地建房完成后，一年内应拆除原宅基地地上建筑物，并将原宅基地无偿退还村集体。

第三章 用地标准和申请条件

第十四条 村民一户只能拥有一处宅基地。每户宅基地面积和住房建设按照以下标准执行：

（一）每户宅基地建设面积 120 平方米以下；

（二）建筑限高为 3 层半，首层层高不超过 4.2 米，二层及以上层高不得超过 3.3 米；

本条上述“以下”含本数。

村民应严格按照批准面积和建房标准建设住宅，禁止未批先建、超面积占用宅基地，禁止未按规划许可要求兴建住

宅行为。

历史文化保护区、风景名胜区、旅游规划区、文物保护单位等重点管控区范围内的宅基地建房要求应当符合相关规定。

第十五条 人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的，市人民政府在尊重村民意愿的基础上，可以采取的措施，按照规定及相关标准保障村民实现户有所居。已进行不动产登记的原有宅基地（包括新建、扩建、改建）按本办法规定的条件和程序报建。

第十六条 建立农村宅基地分户记录台账。由具有宅基地所有权的农村集体经济组织建立宅基地分户记录台账，实行村民申请、农村集体经济组织审核、公示公开认可程序，实行一年一动态管理。

第十七条 村民符合下列情形之一的，可申请宅基地：

（一）住房因国家建设项目被征收或者镇（乡）、村公共设施和公益事业建设被占用的；

（二）因自然灾害或者政策性移民实施村庄规划、旧村改造，需要搬迁安置的；

（三）已依法登记结婚或者本户中有两名以上已达法定婚龄的未婚子女需要分户，原有宅基地不能安置的；

（四）外来人口落户成为本集体经济组织成员，在本集体内没有宅基地，经村集体经济组织民主程序研究同意给予安排的；

（五）自愿退出宅基地，与本集体经济组织签订退回原有宅基地协议，在退回原宅基地后户内没有其他宅基地的；

（六）法律法规规定以及经县级以上人民政府认定的其他情形。

第十八条 有下列情形之一的，其宅基地申请不予批准：

（一）宅基地面积已达到本规定的标准再申请新宅基地的，但为实施村庄规划进行旧村改造的除外；

（二）申请新建住房，但拒绝与本集体经济组织签订退回原有宅基地协议的；

（三）所申请的宅基地存在权属争议的；

（四）将原有宅基地或者住房出卖、出租、赠与或者改为经营场所等非生活居住用途后，再次申请宅基地的；

（五）以所有家庭成员作为一户申请宅基地并被批准后，不具备分户条件或不合理分户申请宅基地的；

（六）子女符合立户条件且已立户，其父母再单独申请宅基地的；

（七）拟实施旧村改造的或实施规划撤并的村组，在原宅基地上建住宅的；

（八）不符合“一户一宅”的，对不需要居住的住房不拆除、所占宅基地不交回村集体的；

（九）用地已列入政府征收范围；原有住房被依法征收已得到住房安置的；

(十) 用地不符合国土空间规划、公路建筑控制区规划和村庄规划;

(十一) 用地占用各类城市规划控制线;

(十二) 用地在消防、燃气、电力、泄洪通道、水利设施等规划用地范围内;

(十三) 有违法用地或者有违法住房建设行为未经处理的;

(十四) 法律法规规定以及经县级以上人民政府认定的其他情形。

镇(乡)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。

第四章 用地申请与规划许可

第十九条 农户申请。符合宅基地申请条件的农户,以户为单位向具有宅基地所有权的农村集体经济组织提出宅基地和建房(规划许可)书面申请。申请材料包括:

(一) 申请人及家庭成员身份证、户口簿复印件(原件核实);

(二) 《农村宅基地和建房(规划许可)申请表》;

(三) 《农村宅基地使用承诺书》,包含宅基地使用、质量安全、建筑风貌、建新拆旧等内容;

(四) 宗地图(2000坐标);

（五）提供具体有效设计资质的设计公司出具的设计蓝图或直接选用《连州市农房设计通用图集》；

（六）外地迁入户提供原籍所在镇（乡）人民政府出具的无宅基地证明；

（七）拟建房屋毗连证明。拟建房屋与相邻建筑毗连或者涉及公用、共用、借墙等关系的，应当取得各所有权人一致同意，并签订书面协议或者在《农村宅基地和建房申请审批表》（含四至范围）上签字确认，协议应当经过当地村委会见证或者依法公证。

第二十条 讨论并公示。所在农村集体经济组织收到申请后，5个工作日内提交农村集体经济组织成员大会或者成员代表会议讨论，并将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房屋层数和面积、建筑色彩和风格、建筑朝向等情况在本集体经济组织范围内公示，公示期不少于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将农户申请、农村集体经济组织成员大会或者成员代表会议记录、公示情况等材料交农村集体经济组织或村民委员会（以下简称村级组织）审查。

没有组级集体经济组织的，由村民向村民小组提出申请，依照上述程序办理。

农村集体经济组织成员大会，应当有本组织具有选举权的成员的半数以上参加，或者有本组织2/3以上的户的代表参加，所作决定应当经到会人员的半数以上通过。农村集体

经济组织召开成员代表会议，应当有本组织 2/3 以上的成员代表参加，所作决定应当经到会人员的过半数同意即可通过。

第二十一条 村级组织审查。村级组织 5 个工作日内，对农村集体经济组织（村民小组）上报的村民建房情况进行集体审查，重点审查提交的材料是否真实有效、是否符合“一户一宅”、拟用地建房是否符合村庄规划、是否征求了用地建房相邻权利人意见等。审查不通过的，一次性退回申请人并说明原因；审查通过的，由村级组织签署意见，将《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》、《农村宅基地使用承诺书》、户口簿及家庭成员身份证复印件、会议记录、公示情况等材料报送镇（乡）人民政府。

没有分设村民小组或宅基地和建房申请事项已统一由村级组织办理的，农户直接向村级组织提出申请，经村民代表会议讨论通过并在本集体经济组织范围内公示后，由村级组织签署意见并加盖公章，报送镇（乡）人民政府。

第二十二条 镇（乡）人民政府受理。镇（乡）人民政府应当设立“农村建房审批”窗口，统一受理农村村民的建房申请，统一发放乡村建设规划许可证和农村宅基地批准书。同时，应当和有关部门建立多部门内部联动运行的农村住房建设联审联办制度。镇（乡）人民政府服务窗口或指定机构受理村级组织报送的申请材料，材料不齐全的，行政机关应当自收到申请材料之日起五个工作日内书面通知申请

人补正。补正通知应当一次性载明需要补正的事项。申请人应当自收到补正通知之日起十个工作日内提交补正材料，逾期不能补正的，视为申请人放弃申请，并记录在案。

镇（乡）人民政府应当通过政府网站、政务大厅、村级服务平台等，公开村民住房建设的申请条件、申请资料目录、申请受理机关、审批机关、审批程序、审批时限等，并及时公布审批结果。

第二十三条 联合勘查。镇（乡）人民政府在受理后5个工作日内，组织镇规划建设办公室、农业农村办公室、驻村干部、村级组织、农村集体经济组织（村民小组）人员到现场审查，审查通过后，由农户聘请有资质的测绘单位根据审查同意位置绘制宅基地平面位置示意图（即2000坐标宗地图）。

属地政府农业农村部门负责审查：（一）是否符合“一户一宅”的规定，是否依法召开成员（代表）会议讨论，会议记录、公示材料、村级组织的意见等是否齐全；（二）申请人是否为本村集体经济组织成员；（三）其他法律、法规、规章中要求的审查内容。

属地政府规划建设部门负责审查：（一）是否符合村庄规划和镇土地利用总体规划或国土空间规划、林地保护利用规划、用途管制要求；（二）是否位于地质灾害危险区域；（三）涉及占用农（林）用地的，是否办理了农用地转用审批手续；涉及占用林地的，是否取得了《使用林地审核同意书》；

(四) 申请面积、界址、用途是否符合规定，是否已征求相邻权利人意见；(五) 建筑基底面积及建筑面积是否超过本规定标准；(六) 申请人是否有违法建设行为及是否已查处结案；(七) 是否直接选用或参照《连州市农房设计通用图集》、《连州市农房风貌指引（技术指南）》，自行委托建筑设计单位或设计师进行设计的，设计单位是否有有效资质，工程设计师是否有执业资格，所设计图纸是否符合规范要求；(八) 农房建设风貌是否符合村庄总体风貌定位；(九) 建筑层数、建筑间距、建筑外立面、建筑高度以及房屋使用功能等是否符合规划设计要求；(十) 其他法律、法规、规章中要求的审查内容。

涉及交通、水利、林业、文物保护、生态环保、电力等部门的，负责审查的部门要及时征求意见，有关部门原则上应在5个工作日内签署意见。

第二十四条 镇（乡）人民政府审批。不涉及农（林）用地转用的，由镇（乡）政府根据各部门联审结果，对农村宅基地申请进行审批，出具《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》。从镇（乡）人民政府同意受理用地建房申请到出具审核意见，原则上不超过20个工作日。涉及占用农（林）用地的，应在办理农（林）用地转用审批手续后，再核发《乡村建设规划许可证》，审批时限相应延长。

镇（乡）人民政府应将审批结果在申请人所在农村集体经济范围内予以公告，公告期不少于7日。

公告后有异议的，由属地规划建设部门、农业农村部门及时查实。对不予批准的，应在作出不予许可决定后3个工作日内书面告知建房申请人。

镇（乡）人民政府要建立宅基地用地建房审批管理台账，有关资料归档留存，并于每月10日前将上月审批情况报连州市农业农村、自然资源等部门备案。

第二十五条 丈量批放。经批准用地建房的农户，在开工前向镇（乡）人民政府提交资料申请验线，镇（乡）人民政府接到申请后，5个工作日内，组织属地规划建设部门、农业农村部门的工作人员和村级组织、农村集体经济组织（村民小组）人员到现场开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置，由农户聘请有资质的测绘单位对村民建房现场钉桩、放线，并绘制宅基地平面位置图。

申请人选择具有相应资质的建筑施工企业或者委托经过培训具有相应技能的农村建筑工匠施工，与其签订建房协议，并约定质量和安全责任。不得使用不符合工程质量要求的建筑材料、建筑配件和设备。镇（乡）人民政府应当安排工作人员对农户建房实施质量和安全监督检查。

申请人向镇（乡）人民政府提交完整的施工图纸、施工合同、工伤保险、建筑工程安全生产责任险等材料办理施工报建手续。镇（乡）人民政府受理窗口收到申请后应出具受理回执，注明办结时限。

申请人凭《农村宅基地批准书》《乡村建设规划许可证》

向供水、供电部门申请报装临时水电设施，在取得施工现场公示牌后方可通水通电。

第二十六条 竣工验收。房屋竣工(完成外装修)后，建房户应当在3个月内向镇(乡)人民政府申请竣工验收。镇(乡)人民政府在7个工作日内，组织属地规划建设部门、农业农村部门的工作人员和村级组织、农村集体经济组织(村民小组)人员到实地对建房位置、用地面积、建筑层数、建设户型以及原宅基地退出情况进行验收，验收合格的，填报《农村宅基地和建房(规划许可)验收意见表》。

申请人可凭《农村宅基地和建房(规划许可)验收意见表》向供水、供电部门申请安装正式水电设施。

农村村民申请易地新建住房的，除依法不需拆除原宅基地上建筑物的情形外，在住房验收合格后应当履行承诺，在一年内自行拆除原宅基地上的建筑物。原宅基地由具有所有权的农村集体经济组织收回后统一安排使用。

第二十七条 登记发证。村民应当于住宅竣工验收合格后，凭《乡村建设规划许可证》《农村宅基地和建房(规划许可)验收意见表》《清远市限额以下工程验收备案告知书》和其他相关材料向连州市不动产登记中心申请办理不动产登记，符合登记条件的，由连州市不动产登记中心办理登记，核发不动产权证书。

第二十八条 建房申请自镇(乡)人民政府批准之日起，超过2年未办结建房审批手续的，建房户应向属地镇(乡)

人民政府提交续期申请，有效期延续2年，镇（乡）人民政府应先确认建房情况是否违反规定再批准续期。

第二十九条 镇（乡）人民政府应当建立宅基地用地建房审批管理台账，加强宅基地档案管理，依法及时将宅基地申请审批材料立卷归档。

第五章 退出和流转

第三十条 有下列情形之一的，经村民会议或者村民代表会议通过后，并报原批准用地的人民政府批准，拥有宅基地所有权的集体经济组织可以收回宅基地使用权：

（一）建设乡村公共设施和公益事业需要占用的宅基地；

（二）村民因继承等原因享有的一户一处以外的宅基地，宅基地上房屋灭失的；

（三）新批宅基地时向村民委员会承诺建新拆旧，新建住宅竣工后一年内不兑现承诺的；

（四）经批准实施旧村改造或移民的村，已迁入新居（村）居住的原宅基地的；

（五）其他应收回宅基地使用权情形的。

依照前款第（一）项规定收回宅基地使用权的，应当对原宅基地使用权人给予适当补偿。

收回集体经营性建设用地使用权，依照双方签订的书面

合同办理，法律、行政法规另有规定的除外。

第三十一条 宅基地可以转让给具备宅基地申请人资格的本集体经济组织的农户，并按照本办法规定的程序办理宅基地使用权变更手续。

第三十二条 对进城落户的村民，在自愿的前提下，村集体经济组织可以以有偿的形式回购其宅基地或宅基地上房屋。

第三十三条 鼓励村集体和村民盘活利用闲置宅基地和闲置住宅，通过自主经营、合作经营、委托经营等方式，依法依规发展农家乐、民宿、乡村旅游等。城镇居民、工商资本等租赁农房居住或开展经营的，要严格遵守民法典的规定，租赁期限不得超过二十年。

第三十四条 在尊重村民意愿并符合规划的前提下，鼓励村集体积极稳妥开展闲置宅基地整治，整治出的土地优先用于满足村民新增宅基地需求、村庄建设和乡村产业发展。闲置宅基地盘活利用产生的土地增值收益全部用于村庄发展。

第三十五条 农村宅基地不能继承，村民住房可以依法继承。华侨祖屋房产继承权、具有历史文化和民族传承的农房依法受保护。

第三十六条 转让、赠与、互换的宅基地应符合以下条件：

（一）符合镇国土空间总体规划和村庄规划；

（二）宅基地使用权及地上房屋所有权无权属争议；

（三）转让人转让、赠与宅基地后，能够保障基本居住需要的；

（四）受让人、受赠人、互换人应为在本集体经济组织符合宅基地申请条件的人员；

（五）法律法规规定或者经县级以上人民政府认定的其他情形。

第三十七条 转让、赠与、互换的程序：

（一）转让、赠与、互换宅基地的双方当事人应当同时向所在农村集体经济组织申请，经成员（代表）会议同意后，由所在农村集体经济组织将双方的相关信息公示不少于5个工作日，公示无异议或者异议不成立的，报送村级组织审核。

（二）村级组织审核通过的，报送镇（乡）人民政府审批。

（三）审批。镇（乡）人民政府派员调查，符合条件的，采取集体决策方式集中审批，审批结果予以公示，公示期限不少于5个工作日。

（四）签订协议。经镇（乡）人民政府批准后双方签订协议。

（五）转移登记。以转让、赠与、互换方式流转的，当事人应当按照相关要求办理不动产转移登记。

第六章 监督和执法

第三十八条 镇（乡）人民政府应推行农村宅基地和建房规划许可申请审批管理“五公开”制度，落实村庄规划、申请条件、审批程序、审批结果、投诉举报方式公开。全面落实“三到场”要求，镇（乡）人民政府应及时组织有关部门进行实地审查，做到申请审查到场、批准后丈量批放到场、住宅建成后核查到场。

第三十九条 严格落实农村乱占耕地建房“八不准”：不准占用永久基本农田建房；不准强占多占耕地建房；不准买卖、流转耕地违法建房；不准在承包耕地上违法建房；不准巧立名目违法占用耕地建房；不准违反“一户一宅”规定占用耕地建房；不准非法出售占用耕地建的房屋；不准违法审批占用耕地建房。

第四十条 镇（乡）人民政府应落实主体责任，加强宅基地管理动态巡查，制止和查处违法占地建设行为和已批宅基地上违法建设行为。

村民在镇、村规划区域内未经批准未获取乡村建设规划许可证的，或者采取欺骗手段骗取批准取得乡村建设规划许可证的，或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的，非法占用土地建住宅的，依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十五条规定，由镇（乡）人民政府责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，可以拆除。

第四十一条 公职人员在农村宅基地和农村住房建设

管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予党纪、政务处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十二条 参建各方依法承担村民住房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予以处罚。

第四十三条 严禁使用宅基地进行任何形式的商品房开发，严禁城镇居民购买宅基地进行任何建设行为。

非法买卖或者以其他形式非法转让宅基地的，依据《中华人民共和国土地管理法》第七十四条的规定处理。非法转让宅基地用于非农业建设的，依据《中华人民共和国土地管理法》第八十二条的规定处理。

第四十四条 因宅基地使用权产生争议的，由当事人协商解决；协商不成的，由镇级以上人民政府处理。当事人对处理决定不服的，可以自接到处理决定通知之日起三十日内，向人民法院起诉。

在争议未解决之前，任何一方不得改变宅基地现状。

第七章 附 则

第四十五条 本办法由连州市住房和城乡建设局、连州市农业农村局、连州市自然资源局负责解释。本办法如与上级有关规定相抵触的，以上级规定为准。

第四十六条 本办法自发布之日起施行，有效期5年，

有关政策法律依据变化或有效期届满，根据实施情况依法评估修订。《连州市农村宅基地审批管理办法》（连农农〔2020〕222号）同时废止。

- 附件：1. 审批流程示意图
2. 连州市农村村民住宅建设申请审批工作流程图
3. 申请表格汇总

《连州市农村宅基地和农村村民住房建设 管理办法》的政策解读

一、文件出台的背景、必要性

为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，统筹协调相关部门、乡镇政府、村级组织依法履行职责，建立完善农村宅基地和住宅建设管理制度体系，进一步规范我市农村宅基地和农村住房建设管理，保障农村村民合法居住权益，促进乡村振兴。

二、实施目标与政策意义

该文件的具体细则进一步规范了本市农村宅基地和住宅建设管理工作。一是严格落实“一户一宅”的法律规定，指导镇（乡）人民政府依法依规实施农村宅基地和住宅建设管理工作，依法依规履行职责，确保宅基地分配使用公开、公平、公正；二是更加严格规范了农村住房建设的安全和质量监管，消除安全隐患和风险；三是引导农村自建房的建设向规范化、标准化方向发展，提高乡村住房建设的整体水平。

三、主要内容解读

《连州市农村宅基地和农村村民住房建设管理办法》（以下简称<管理办法>）的实施能够有效规范农村宅基地和农村住房建设管理，更加严格规范了农村住房建设的安全和

质量监管，消除安全隐患和风险，保障了人民群众的生命财产安全。《管理办法》将引导农村自建房的建设向规范化、标准化方向发展，提高乡村住房建设的整体水平。《管理办法》的实施不仅会在近期内带来一定的社会效益，还将产生深远的影响。首先，该办法的实施将有助于提高农村宅基地和农村住房建设管理水平，推动乡村振兴；其次规范化、标准化的自建房建设和管理将有助于提高房屋的质量和安全性，延长房屋的使用年限，为农村居民提供更加舒适、安全的居住环境。

四、制定或者修订的亮点

一是主要执行“一户一宅、建新拆旧”的原则，根据《土地管理法》第六十二条规定，农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地的面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。根据《中央农村工作领导小组办公室农业农村部关于进一步加强农村宅基地管理的通知》（中农发〔2019〕11号）规定，农村村民应严格按照批准面积和建房标准建设住宅，禁止未批先建、超面积占用宅基地。经批准易地建造住宅的，应当按照“建新拆旧”的要求，将原宅基地交还村集体；二是重点落实“五公开”“三到场”的管理工作要求，根据《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）规定，乡镇政府应推行农村宅基地和建房规划许可申请审批管理“五公开”

制度，全面落实“三到场”要求。三是管控引导农村住房建筑风貌，同步编制和提供便民的农房设计通用图集，进一步提升农房整体风貌。

五、解读工作的组织实施

《管理办法》内容条款符合《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《广东省城乡规划条例》《中央农村工作领导小组办公室农业农村部关于进一步加强农村宅基地管理的通知》（中农发〔2019〕11号）

《农业农村部自然资源部关于规范农村宅基地审批管理的通知》（农经发〔2019〕6号）《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）《清远市村庄规划建设管理条例》文件要求，没有超出制定职权范围，内容不违反法律、法规、规章的规定。

（一）总则：说明《管理办法》制定的目的，说明《管理办法》的适用范围，明确各单位负责本辖区内宅基地及房屋建设管理与分工范围。

（二）规划与利用：明确由镇（乡）人民政府开展宅基地动态管理工作，明确保障村民住宅建设合理用地，明确宅基地上住宅结构设计，明确不得批准宅基地情况，明确执行“一户一宅、建新拆旧”的原则。

（三）用地标准和申请条件：说明每户宅基地面积和住房建设标准执行，实施宅基地分配资格登记台账制度，明确村民申请宅基地需要符合的条件和不予批准的情形。

（四）用地申请与规划许可：明确农户申请程序、村级审核程序、镇（乡）人民政府应设立“农村建房审批”窗口，统一受理农村村民的建房申请；明确各单位落实“三到场”工作步骤。

（五）退出和流转：明确宅基地使用权的退出与流转可否的情况，还明确了转让、赠与、互换的规范程序。

（六）监督与执法：监督管理工作明确将“五公开”“三到场”等要求纳入审批程序当中，全面明晰和规范宅基地申请条件、审批流程和监管要求。查处违法占地建设行为和已批宅基地上违法建设行为的执法监督相关规定。

（七）附则：第四十五条明确与上级有关规定相抵触的，以上级规定为准；第四十六条明确《管理办法》的有效时间，《连州市农村宅基地审批管理办法》（连农农〔2020〕222号）同时废止。

主管主办：广东省连州市人民政府 编辑出版：广东省连州市人民政府办公室
编委会主任：戴少枚
地 址：连州市爱民路 51 路 主 编：陈楚然
联系电话：（0763）6639202 邮政编码：513400
传 真：（0763）6623311
