附件7

**农村宅基地和住宅建设（规划许可）审批流程表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 步骤 | 主体、流程、要求 | |
| 一、申请 | 申请主体 | 农户。 |
| 需提交材料 | 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、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；  4、住宅设计图件（或通用图集）。 |
| 二、审查 | 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。 |
| 资料审查 | 1、申请资料是否齐全；  2、申请人是否属本农村集体经济合作社成员；  3、是否符合分户条件；  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（规划许可）申请表》签署意见；  2、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。 |
| 三、审核 | 实施主体 | 村民委员会。 |
| 完成时限 | 5个工作日内。 |
| 资料审核 | 1、材料是否齐全；  2、有关签章、指模、意见等是否完整。 |
| 签署意见并上报 | 1、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；  2、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。 |
| 四、审批 | 实施主体 | 乡镇人民政府（街道办事处） |
| 完成时限 | 乡镇人民政府（街道办事处）明确 |
| 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，是否经过组、村两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安全规定和建筑风格等要求。 |
| 现场勘察 | 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，应按程序报镇人民政府核发《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》。  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》。 |
| 建房验线 | 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》《农村宅基地批准书》、施工图纸等要求施工建设。 |
| 规划核实和竣工验收 | 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。  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。 |
| 五、施工许可 | 主体 | 农户 |
| 办理要求 | 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。 |
| 六、不动产  登记 | 主体 | 农户 |
| 登记办理 | 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，并注销原住宅的不动产权属证书。  多户联合建房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。 |