

“百县千镇万村高质量发展工程”技术指引之七

# 农村村民建房指引

广州市规划和自然资源局（广州市海洋局）

“统筹乡村基础设施和公共服务布局，**建设宜居宜业和美乡村**。深化农村土地制度改革，赋予农民更加充分的财产权益。”

——党的二十大报告

“积极盘活存量集体建设用地，优先保障农民居住、乡村基础设施、公共服务空间和产业用地需求，**出台乡村振兴用地政策指南**。

**支持农村危房改造和抗震改造**，基本完成农房安全隐患排查整治，建立全过程监管制度。**开展现代宜居农房建设示范**。”

——中共中央 国务院关于做好2023年全面推进乡村振兴重点工作的意见

“**强化农房规划建设管控**，坚决遏制新增农村违法违规建房行为。

塑造广府、客家、潮汕及少数民族等别具风格的**特色乡村风貌**，加强古树名木、**特色民居和传统村落保护利用**，守住乡村文化根脉。”

——中共广东省委关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的决定

# 目录

## 01 农村村民建房有什么基本要求

- 1-1 不同区域村民建房的建设管理要求及程序
- 1-2 村民申请建房的条件
- 1-3 什么是一户一宅

## 02 农村村民如何申请建房

- 2-1 村民建房整体流程
- 2-2 村民申请建房的程序
- 2-3 申请建房的材料准备
- 2-4 村民建房流程中其他注意事项

## 03 农村村民建房有什么建设标准

- 3-1 农村村民建房建设标准
- 3-2 农村村民建房风貌指引

## 04 农村村民建房有什么保障

- 4-1 用地保障
- 4-2 组织保障
- 4-3 资金保障
- 4-4 措施保障

## 05 农村村民建房相关问题答疑

### 附录 村民建房指引相关政策





番禺区沙湾北村

# 01

## 农村村民建房有什么 基本要求





# 1-1 不同区域村民建房的建设管理要求及程序

## 因地制宜，分类施策



### 3种类型

本指引只针对第1类情形的农村村民宅基地建房

#### 1 暂未纳入城市更新三年行动计划 位于城镇开发边界外的

主要实施空心村改造和零星建房管理  
鼓励建设公寓式住宅和联排式住宅

依据村庄规划审批村民个人住宅，  
核发乡村建设规划许可证

#### 2 暂未纳入城市更新三年行动计划 位于城镇开发边界内的

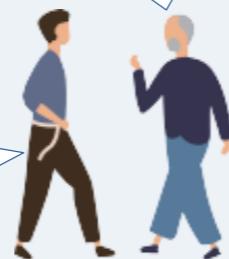
新增分户	有证存量住宅
建设公寓式或联排式住宅	加建、原址重建或改建
不得新建单家独院式住宅	

#### 3 已纳入城市更新三年行动计划

改造实施方案已经批准的		改造实施方案批准前	
住房需求	存量住宅		
建设公寓式住宅	原状维修	◆ 危房允许原址重建	
不得新增村(居)民住宅用地		◆ 保护建筑(不可移动文物或历史建筑、传统风貌建筑、预先保护对象等)应实施危房治理及保护修缮	

我的房子旧了，想改善一下。是维修还是改建、加建呢？能再新建吗？……  
能建成什么样的？独栋？公寓？  
我喜欢独栋的，就建独栋的……

这需要看你哪个区域，都有不同的管理要求的，不是随意建设的哦！  
广州现在分3种区域类型管理农村建房。



# 1-2 村民申请建房的条件

## 村民申请建房的条件是什么？

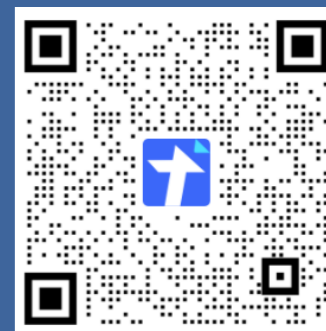
- ◆ 申请人符合“一户一宅”；
- ◆ 申请人具备本村农村集体经济组织成员资格；
- ◆ 申请地块须符合国土空间总体规划、村庄规划等相关规划。

## 村民到哪里申请办理建房手续？

- ◆ 个人非公寓式住宅在属地镇政府（街道办）申请办理；
- ◆ 农村公寓式住宅需要到区规划和自然资源部门申请办理。

## 村民想建个人非公寓式住宅，如何知道是否需要申请办理《乡村建设规划许可证》？

可扫描查询右图二维码，属于名单内的村庄村民建个人非公寓式住宅需要办理《乡村建设规划许可证》。



广州市办理《乡村建设规划许可证》范围

注：名单会结合国土空间规划编制动态更新

## 1-3 什么是“一户一宅”？

### “一户”的认定

#### 4种情形符合其一即可

- ◆ 夫妻与未达到法定婚龄子女同住的为一户。
- ◆ 有兄弟姐妹的，其中一人应与其父母为一户，其余兄弟姐妹达到法定婚龄或结婚后可申请分户。
- ◆ 是独生子女的，结婚后可以继续与父母为一户，也可单独立户。
- ◆ 离异后无房一方再婚且配偶无房的可为一户。

### “一宅”的认定

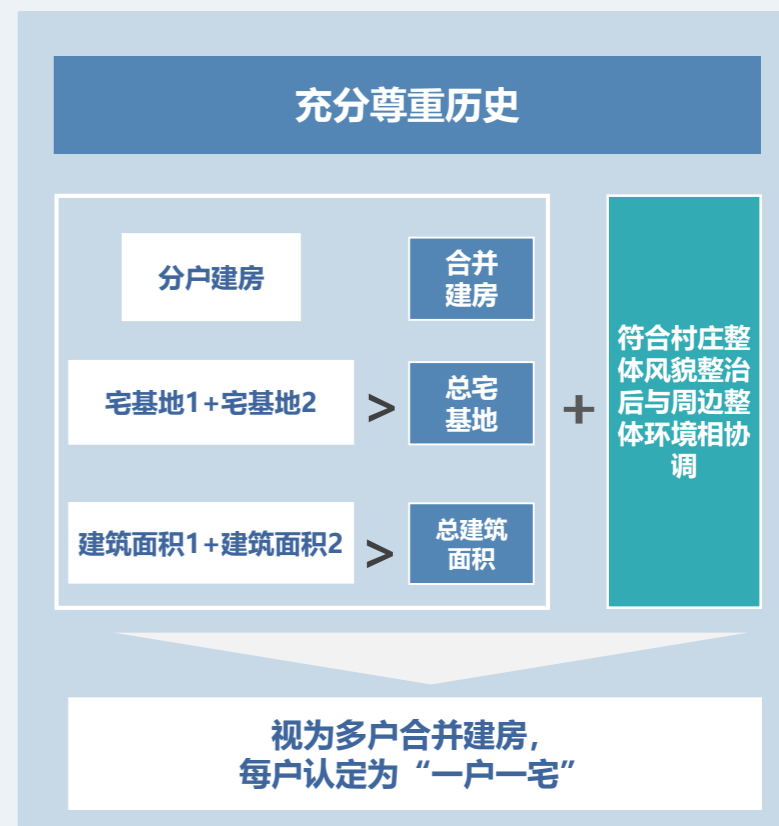
- ◆ 由村（居）民自行向村委会（村集体经济组织）申报，经村委会（村集体经济组织）组织公示后无异议的，由村委会（村集体经济组织）出具意见，并报镇人民政府或街道办事处（以下简称镇街）审核确认。
- ◆ 各区人民政府要按照“以成员认定、以户取得”的原则，进一步完善以户为单位取得宅基地分配资格的具体条件和认定规则，不以户籍分户登记作为宅基地分配的前置条件。



## 1-3 什么是“一户一宅”？

### 其他情形

符合分户建房条件，但未分开居住的，其实际使用的宅基地没有超过分户后建房用地合计面积标准，且实际使用的建筑面积没有超过分户后建房合计建筑面积标准的住宅，在符合村庄整体风貌或整治后与周边整体环境相协调的情况下，**视为多户合并建房，每户可认定为“一户一宅”。**



### 宅基地建房负面清单

存在以下情形之一的，不得再申请新建农村住宅或购买村民公寓式住宅：

- ◆ 不符合分户条件的；
- ◆ 存在“一户多宅”情形的；
- ◆ 将原有住宅出卖、出租、赠与他人的；
- ◆ 已视为多户合并建房，并认定为“一户一宅”的每一单户；
- ◆ 违反“建新拆旧”政策，未将旧宅基地退回给集体经济组织的。





从化区米埗村

# 02

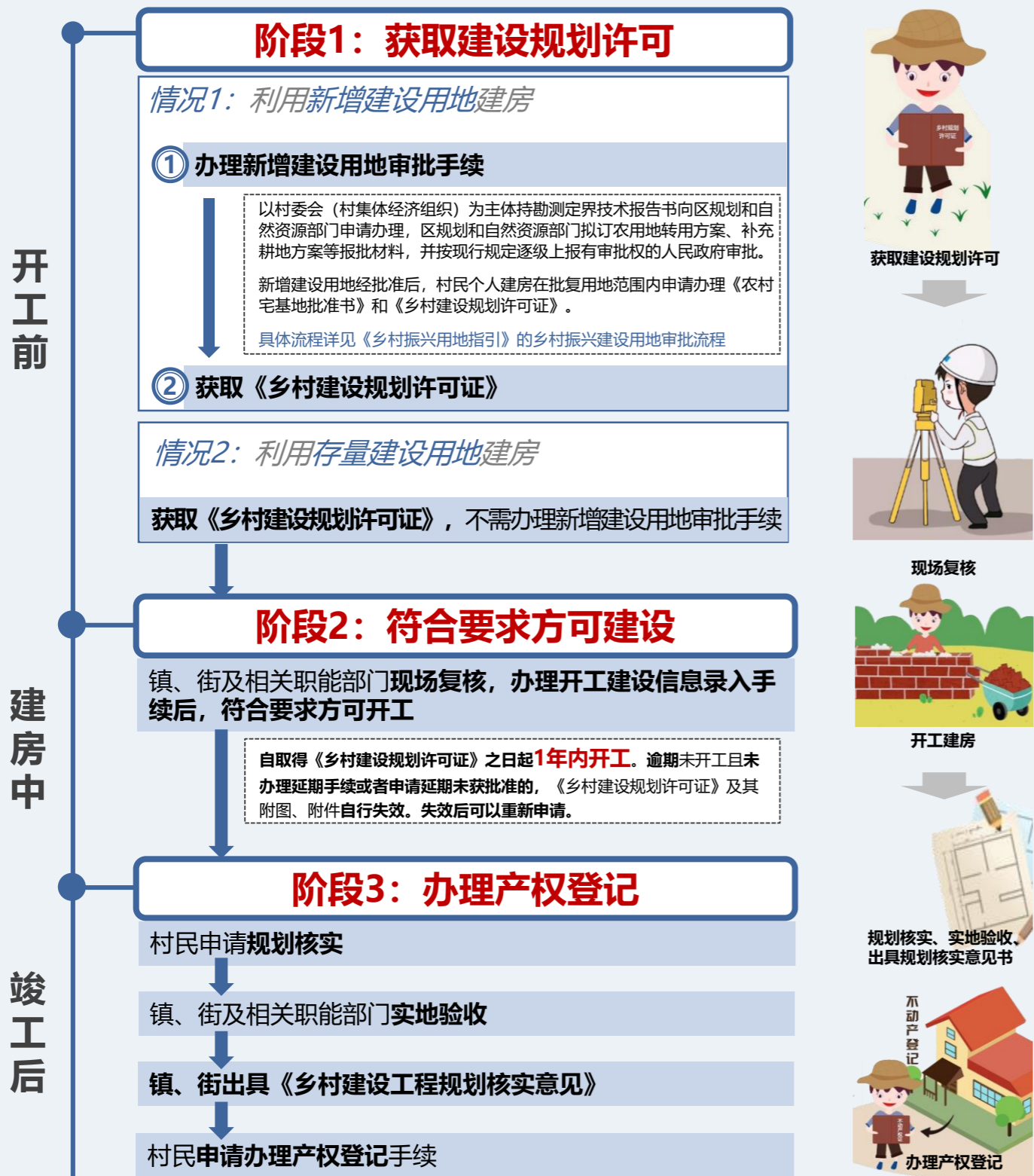
## 农村村民如何申请建房





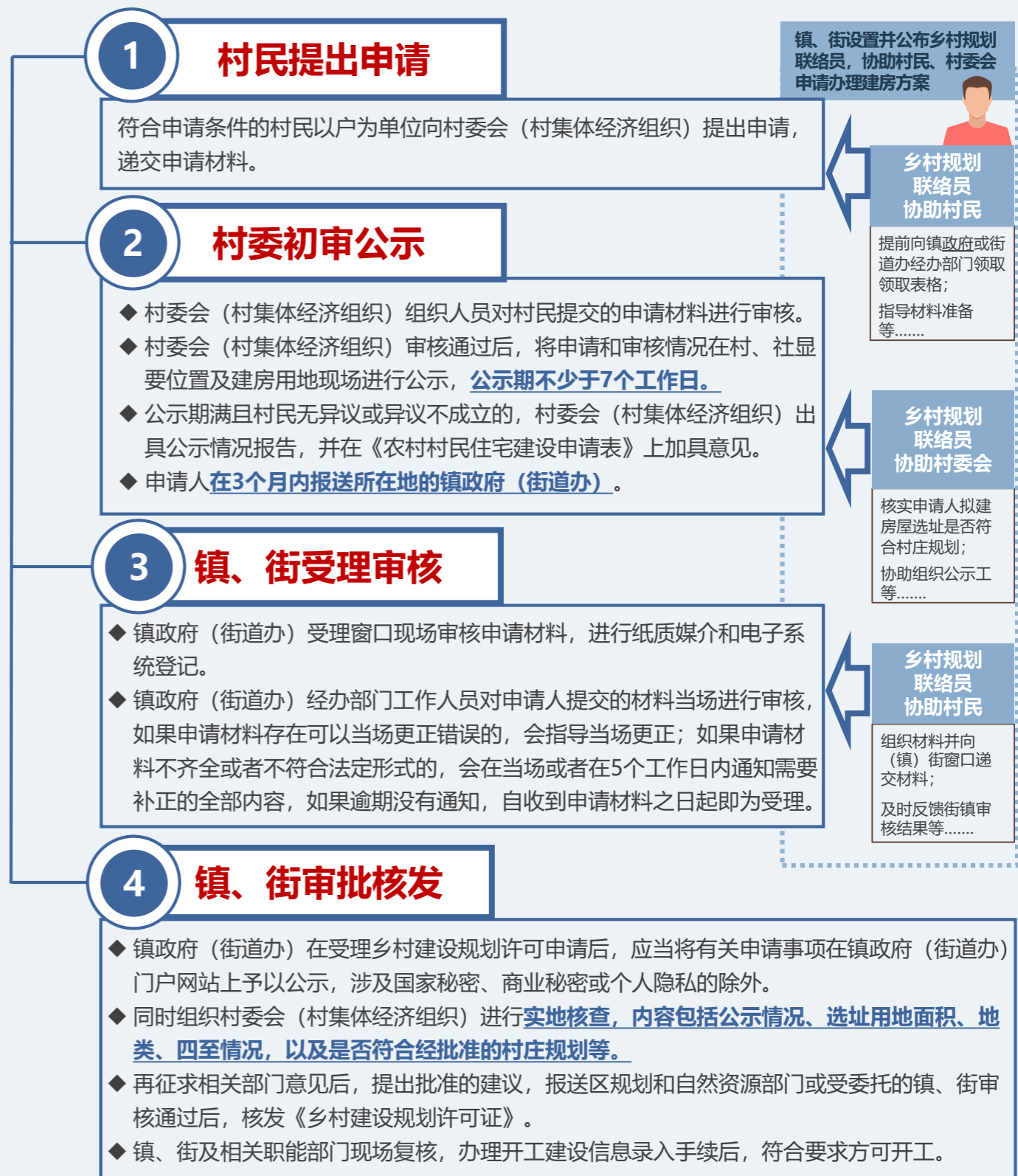
## 2-1 村民建房整体流程

### 许可、建设、登记三大主要阶段



## 2-2 村民申请建房的程序

### 怎么获取乡村建设规划许可证？



注：具体程序以各区乡村建设规划许可实施细则为准

乡村建设规划许可证模板

中华人民共和国  
乡村建设规划许可证

乡字第 XXXXXXXXXXXXXXXX  
穗规划资源村建证 [2020]xxxx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 广州市规划和自然资源局  
日期 二〇二〇年十月十三日

建设单位(个人)	XXX
建设项目名称	XX项目
建设位置	广州市XX区XX镇XX村XX社
建设规模	住宅楼X栋, 建筑层数X层(加梯间), 建筑高度XX米, 基底面积XX平方米, 建筑面积XX平方米。

附图及附件名称  
一、附图: 建筑设计图1份  
二、附件: 《放线测量记录册》1份  
三、备注:

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、本证所需附图与附件由发证机关依法确定, 与本证具有同等法律效力。



## 2-2 村民申请建房的程序

### 村民需要提交什么材料?



#### 村民提出申请阶段

#### 村民需要准备什么材料?

- 户口簿、家庭成员身份证;
- 《农村村民住宅建设申请表》;
- “一户一宅”承诺书;
- 能够反映拟用地位置、面积与四至间距的地形图
- 存量用地建房需权属证明材料 (建设用地批准书或村镇建房许可证、宅基地证、房屋产权证等)。



#### 镇、街受理审核阶段

#### 村民需要递交什么材料?

- 有村委会 (村集体经济组织) 加具意见的《农村村民住宅建设申请表》;
- 申请人的户口簿、各位家庭成员身份证复印件;
- 申请人出具的且经村委会 (村集体经济组织) 核实的“一户一宅”承诺书;
- 能够反映拟用地位置、面积与四至间距的地形图;
- 村委会 (村集体经济组织) 盖章及负责人签名的公示情况报告;
- 设计方案, 应当标明是否选用《美丽乡村民居设计图集》中的设计方案;
- 存量用地建房需权属证明材料 (建设用地批准书或村镇建房许可证、宅基地证、房屋产权证等);
- 新增用地建房需用地批复意见。

## 2-2 村民申请建房的程序

### 村委会、镇、街需要审核什么材料?



#### 村委会初审公示阶段

#### 村委会审什么?

- 申请材料是否属实;
- 申请人是否符合“一户一宅”规定;
- 拟建房屋选址是否符合村庄规划;
- 是否符合已通过的本村宅基地使用方案。
- 新建用地建房还应经村民会议或者农村集体经济组织成员大会讨论同意。



#### 村委会初审公示阶段

#### 村委会公示什么?

- 申请人基本情况, 包括户主姓名、出生年月, 家庭成员姓名、出生年月等;
- 申请人家庭成员现居住情况;
- 申请人符合“一户一宅”的承诺书;
- 能够反映拟用地位置、面积与四至间距的地形图。
- 存量用地建房需权属证明材料 (建设用地批准书或村镇建房许可证、宅基地证、房屋产权证等)

公示期满且村民无异议或异议不成立的

- 村委会 (村集体经济组织) 出具公示情况报告, 并在《农村村民住宅建设申请表》上加具意见。



#### 镇、街审批核发阶段 核发《乡村建设规划许可证》条件

- 符合“一户一宅”的规定;
- 符合国土空间规划和村庄规划;
- 建筑基底面积、建筑面积、建筑间距、建筑外立面、建筑高度以及房屋使用功能等应符合国家、省、市等有关法律、法规及规章的规定。

## 村民提出申请阶段

## 农村村民住宅建设申请表填写内容

农村村民住宅建设申请表 (范例)				
编号: _____				
申请人姓名	性别	所属村社		
身份证号码	联系电话			
用地类别	<input type="checkbox"/> 原址拆建 <input type="checkbox"/> 使用存量土地 <input type="checkbox"/> 使用新增建设用地 <input type="checkbox"/> 加建			
户籍所在地				
家庭人口情况	姓名	出生年月	性别	与申请人关系
申请人与家庭成员现居住情况	现住房地址	现住房数量	现住房面积	现住房产权人
原屋建筑情况 (原址拆建需填写)	结构	层数	基底面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)
	拟选址用地位置		四至地形图 编号	
申请新建房屋情况 (加建的填写加建后房屋情况)	东至西(米)		南至北(米)	占地面积(平方米)
	用途	层数	建筑面积(平方米)	结构
1.按照新建住宅申请核定的建房标准和设计图施工。若违反规定将自行按照要求拆除或自愿接受综合执法部门的强制拆除,因拆除或整改所产生的费用和造成的一切后果由本人承担。 2.按照有关法律、法规的要求使用预拌混凝土或散装水泥及新型墙体材料等合格、合法建筑材料进行施工。若违反规定,自觉接受综合执法部门等相关部门依法作出的处罚决定。 3.聘请有资质的施工单位进行施工,严格按照安全施工的有关规定进行施工并做好安全防护措施,对在施工过程中发生的一切安全事故,由本人负责。 4.服从村委会等有关部门对建筑材料堆放、建筑余泥排放的管理,并按要求妥善处理。 5.若有违反规定发生邻里纠纷,保证先停工并主动协调解决纠纷,否则,造成的一切后果由本人负责。 6.本人对申请材料实质内容的真实性负责并承担一切法律后果。 申请人承诺 承诺人(签名): _____ 日期: 年 月 日				
合作社、村委会 审核意见 _____ 单位盖章 年 月 日				
镇街经办部门 审查意见 _____ 单位盖章 年 月 日				
镇街审批 意见 _____ 单位盖章 年 月 日				

## “一户一宅”承诺书怎么写?

“一户一宅”承诺书 (范例)	
本申请人×××,身份证号码:×××,系×××村(经济联社)×××村民小组(合作社)村民,申请农村建房报建手续,现自愿作出如下申明及保证: 1.本申请人申请建房属于□原址拆建/□使用存量建设用地/□使用新增建设用地/□加建,原宅基地□有/□无权属证书,其证号为×××,占地面积×××(平方米)。 2.本申请人户籍所在为×××(以户口本为准),符合“一户一宅”建房申请条件。 3.本申请人填报的内容和提交的证件、文件是真实、合法、有效的,如有欺瞒等虚假行为,本人愿承担由此产生的一切法律责任。 附:□有/□无旧房照片,权属证书复印件 申请人(签名): _____ 申请人(按指印): _____ 日期: _____ 合作社(盖章): _____ 村委会(盖章): _____ 日期: _____ 日期: _____	

## 村民申请建房的材料

- 户口簿、家庭成员身份证;
- 《农村村民住宅建设申请表》;
- “一户一宅”承诺书;
- 能够反映拟用地位置、面积与四至间距的地形图
- 存量用地建房需权属证明材料(建设用地批准书或村镇建房许可证、宅基地证、房屋产权证等)

注:《建房申请表》和《一户一宅承诺书》可由各区结合实际情况自行制定

## 村委会初审公示阶段

## 村民个人建房规划报建公示些什么内容?

村民个人建房规划报建公示 (范例)																																						
申请人基本情况	“一户一宅”保证书	用地位置图	其他公示事项																																			
申请人姓名: 家庭成员和房屋情况表 <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>户主</th> <th>配偶</th> <th>子</th> <th>女</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>姓名</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>出生年月</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>户口所在地</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>住宅处数</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>住宅地址</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>产权证号</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		户主	配偶	子	女	姓名					出生年月					户口所在地					住宅处数					住宅地址					产权证号							<b>原住宅情况</b> 建成年代: _____; 结构: _____; 层数: _____; 面积: _____; 用地证(宅基地证或集体土地使用证): _____; 建设地址: _____; 建设规模: _____层_____平方米。
	户主	配偶	子	女																																		
姓名																																						
出生年月																																						
户口所在地																																						
住宅处数																																						
住宅地址																																						
产权证号																																						
公示期限: _____年_____月_____日 — _____年_____月_____日; 意见反馈方式: ① 投诉电话: _____; ② 邮寄地址: _____; ③ 电子邮件: _____。																																						
备注: 1. 其他公示事项主要包括原址拆建时宅基地的权属证明、现住宅各立面照片等以及其他需要公示的事项; 2. “一户一宅”保证书、用地位置图直接复印张贴。																																						

## 关于村民申请建房进行公示的报告怎么写?

关于村民申请建房进行公示的报告 (范例)	
×××镇人民政府(或街道办事处): 我村村民×××为解决住房困难,申请在拆除旧房重建(新建、加建)1栋_____层_____平方米的住宅。村委会(经济联社)已对其及其户籍内家庭成员居住情况及申请建房情况审核并进行了公示,公示时间:_____年_____月_____日—_____年_____月_____日。公示期间没有收到异议。 专此报告。 附件:公示现场照片 村委会(经济联社)(盖章) 年 月 日	

## 村委会公示的材料

- 申请人基本情况,包括户主姓名、出生年月,家庭成员姓名、出生年月等;
- 申请人家庭成员现居住情况;
- 申请人符合“一户一宅”的承诺书;
- 能够反映拟用地位置、面积与四至间距的地形图。
- 存量用地建房需权属证明材料(建设用地批准书或村镇建房许可证、宅基地证、房屋产权证等)



利用存量用地建房需要提供的权属材料示意一

### 农村宅基地批准书

农宅字 XXXXXXXXXXXXXXXX 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。请严格按照批准书要求使用宅基地。

填发机关(章) 月 日

户主姓名	XXX
批准用地面积	80 平方米
其中：房基地	80 平方米
土地所有权人	广州市 XX 区 XX 镇 XX 村 XX 股份经济合作社
土地用途	农村宅基地
土地坐落 (详见附图)	广州市 XX 区 XX 镇 XX 村 XX 股份经济合作社
四至	东 XXX 南 空地 西 XXX 北 XXX
批准书有效期	自 2022 年 9 月至 2023 年 9 月
备注	

### 农村宅基地批准书(存根)

农宅字 XXXXXXXXXXXXXXXX 号

户主姓名	XXX
批准用地面积	80 平方米
其中：房基地	80 平方米
土地所有权人	广州市 XX 区 XX 镇 XX 村 XX 股份经济合作社
土地用途	农村宅基地
土地坐落 (详见附图)	广州市 XX 区 XX 镇 XX 村 XX 股份经济合作社
四至	东 XXX 南 空地 西 XXX 北 XXX
批准书有效期	自 2022 年 9 月至 2023 年 9 月
备注	

宅基地坐落平面位置图

农宅字 XXXXXXXXXXXXXXXX 号

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。

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位数字表示街道（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。

备注

注：历史上权属证明由各区核发，以上所列仅作为参考，具体样式可由各区自行明确

利用存量用地建房需要提供的权属材料示意二

### 农村(墟镇)宅基地使用证

穗字第 XXXXXX 号

广州市白云区宅基地情况表

使用人姓名	XXX
宅基地	乡 村 委 号
座落	人和区新力村东生产队
东至	10.7米
西至	南至北 5.4米 8.9米
建筑种类	结构：砖木 层数：1
建筑面积	82.00 平方米
发证机关	(盖章)
发证日期	1988年9月7日

### 说 明

- 在农村(墟镇)内个人建房，必须办理申请，领取宅基地使用证。
- 使用人对宅基地只有依照规定使用的使用权，没有所有权。
- 凡发现买卖、出租和转让建房用地者，土地收归集体，取消宅基地使用证。
- 使用人迁居拆除房屋后的宅基地，应当交回发证单位。
- 经批准使用宅基地，由发证日期起两年内不使用者，本证无效。
- 如有变更使用人，必须凭有关证明及时办理更名手续。

利用存量用地建房需要提供的权属材料示意三

### 花 旗 组 用 证

土地使用权人	远
土地所有权人	
座落	
地类(用途)	住宅
使用权类型	划拨
使用权面积	99 M <sup>2</sup>
取得价格	
终止日期	
其中	独用面积 99 M <sup>2</sup>
	分摊面积 - M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

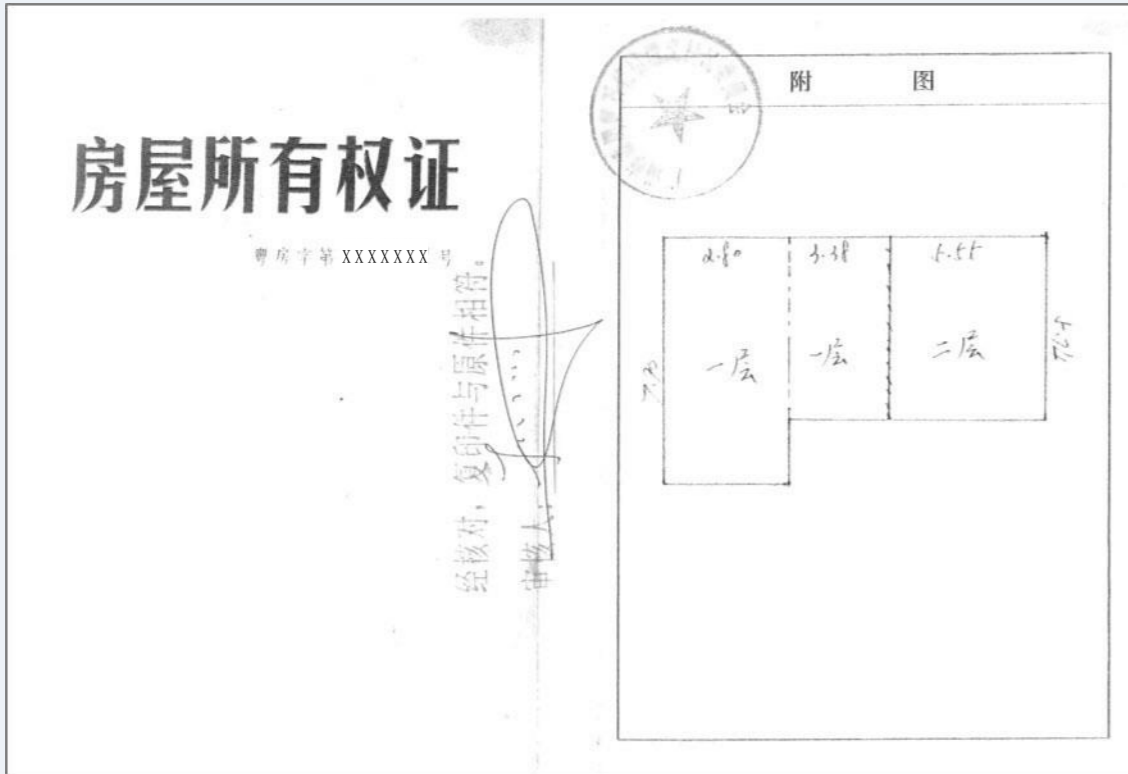
人民政府(章)  
2015年10月20日

### 记 事

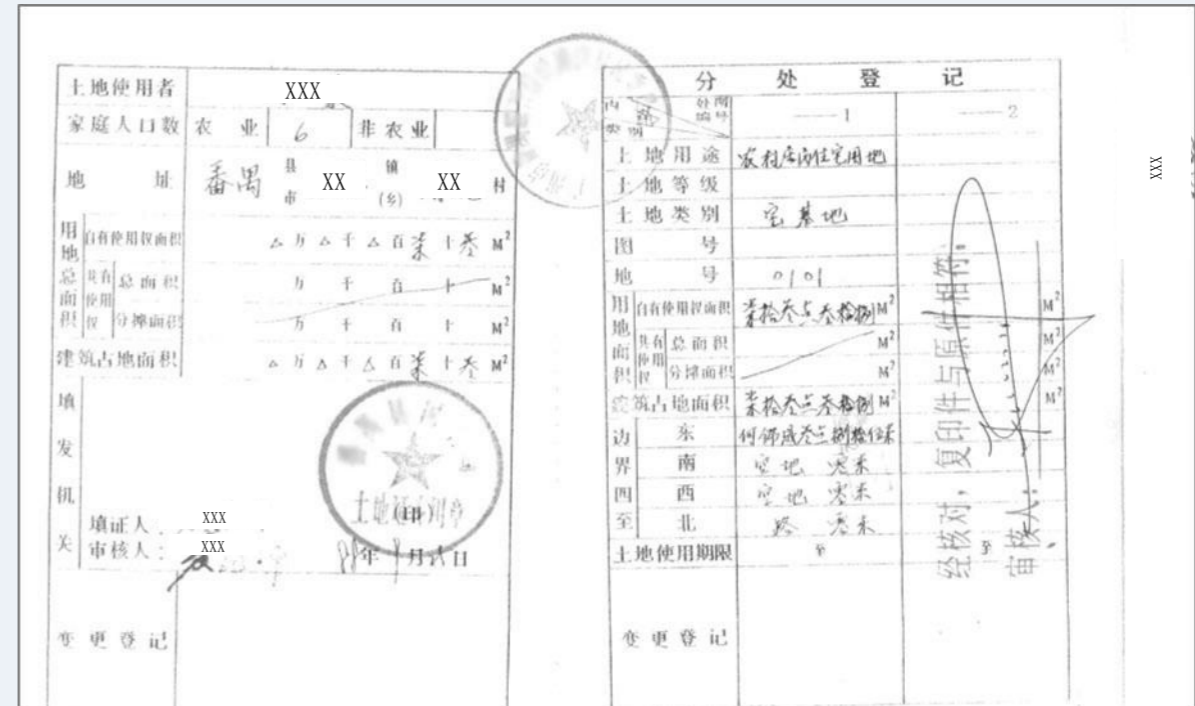
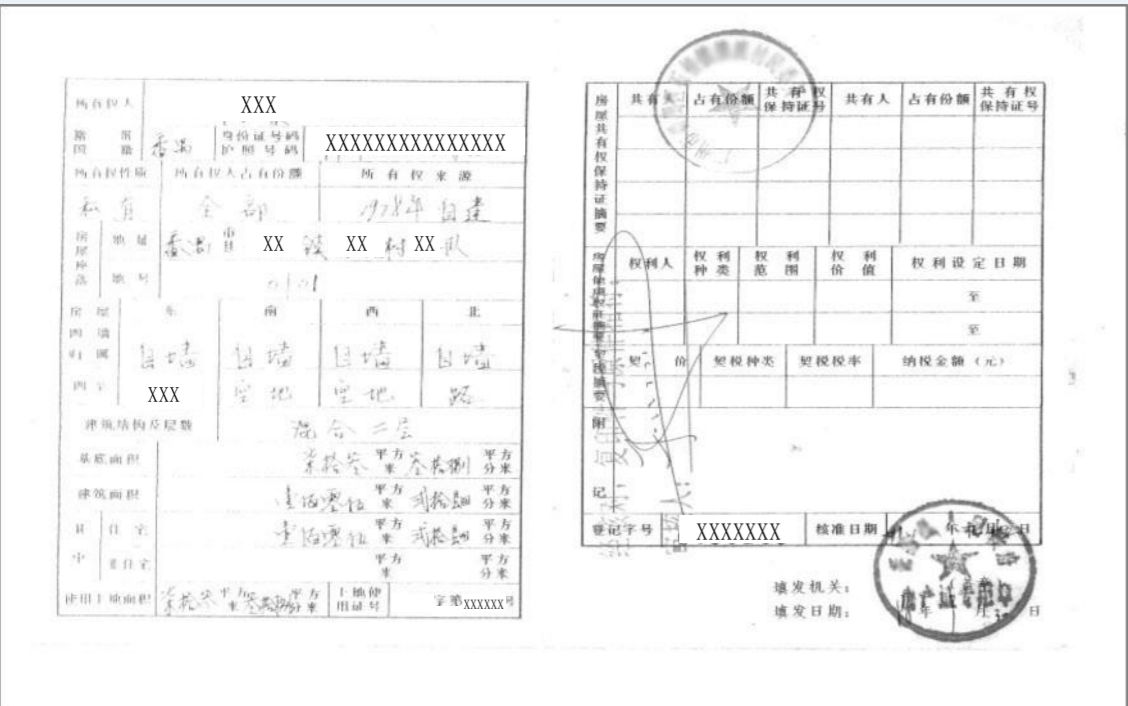
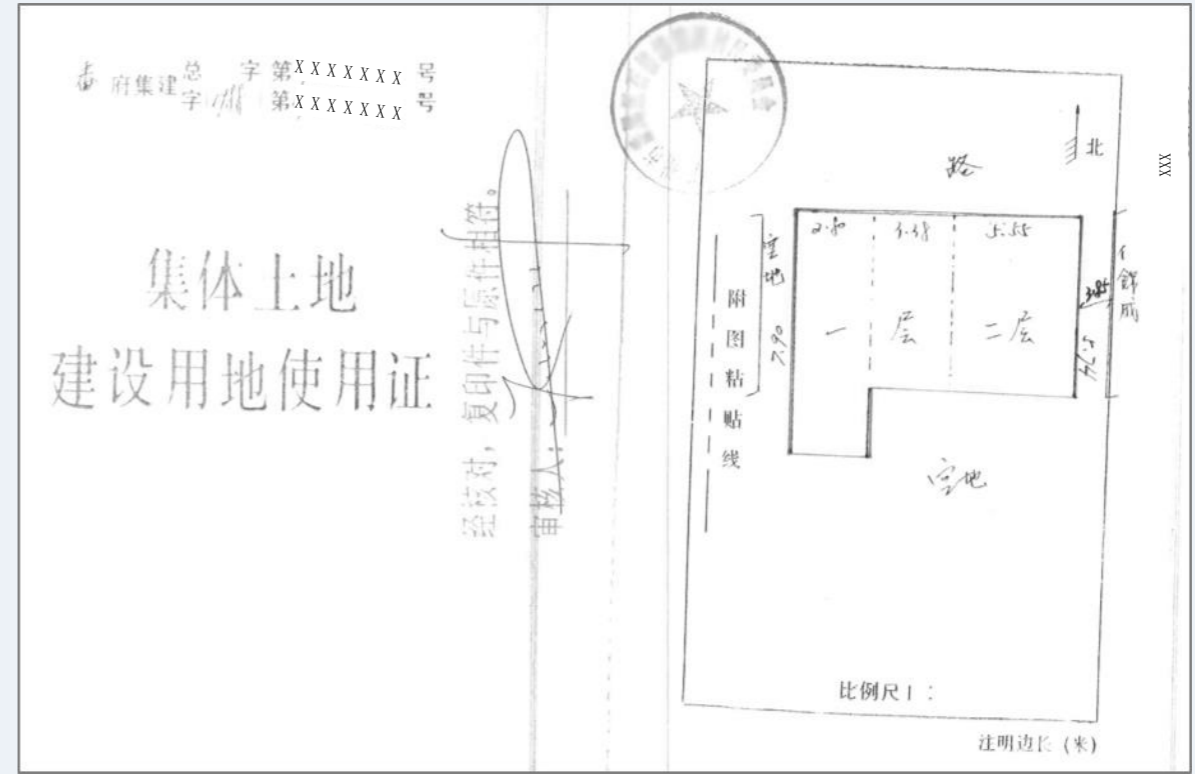
遗失登记

注：历史上权属证明由各区核发，以上所列仅作为参考，具体样式可由各区自行明确

利用存量用地建房需要提供的权属材料示意四



利用存量用地建房需要提供的权属材料示意五



注：历史上权属证明由各区核发，以上所列仅作为参考，具体样式可由各区自行明确

注：历史上权属证明由各区核发，以上所列仅作为参考，具体样式可由各区自行明确



镇、街审批核发阶段

反映拟用地位置、面积与四至间距的图纸是怎么样的？

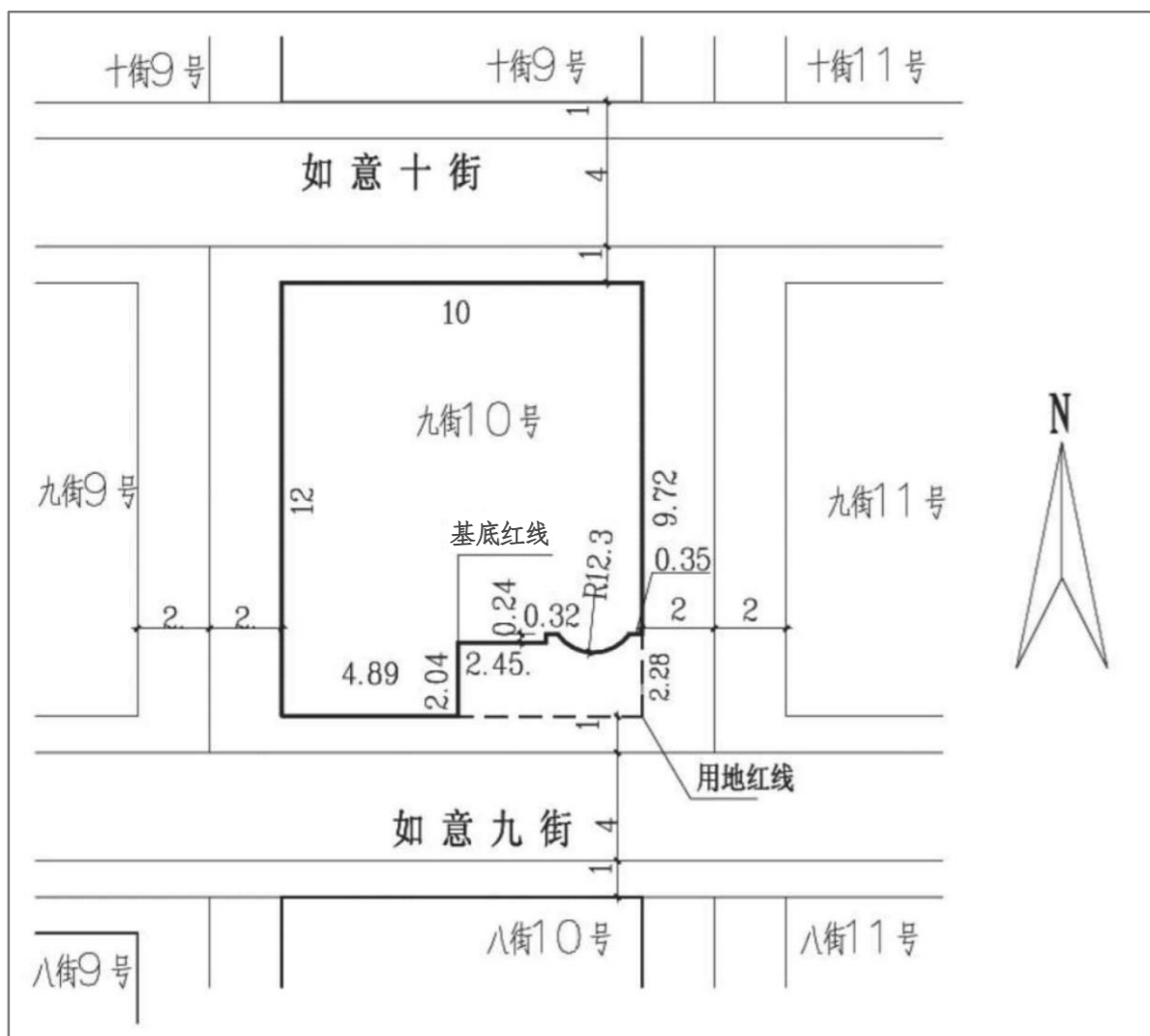
现场勘察记录表

(范例)

建设人:

建设位置:

一、位置及示意图(单位:米)



镇、街审批核发阶段

核查拟建住宅的选址用地情况、合规情况具体包括哪些信息？

二、四至具体情况

1. 项目(工程) 已建 部分已建 未建 旧房改造

2. 四周道路情况

四周道路情况	方位	道路名称	道路现宽	道路控宽	项目边界到路边距离	备注
	东					
	南					
	西					
	北					

3. 该项目(工程)临面的河(涌), 离河(涌)边\_\_米, 河(涌)宽\_\_米, 防洪堤不准建筑控制区\_\_米, 水利部门同意 不同意;

4. 该项目(工程)临面的高压线\_\_伏, 距离高压边线\_\_米, 供电部门同意 不同意;

5. 该项目(工程)临面的古树名木木冠边缘\_\_米;

6. 该项目(工程)临面的文物或历史建筑\_\_米;

7. 四至与土地证不符; 用地类型不符; 土地证登记时错漏;

8. 四至建筑物情况

	东	南	西	北
层数				
间距				
自用地界线退缩				
用途				

现场勘察人:

日期: 年 月 日

村民建房分为**利用存量建设用地**和**利用新增建设用地**两种，两者在程序和提交材料上有以下不同：

- 1. 申请程序：**利用新增建设用地需办理新增建设用地审批手续后申请办理《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》；利用存量建设用地直接申请办理《乡村建设规划许可证》
- 2. 提交材料：**

**村民提交申请阶段：**利用存量建设用地建设**还需提供权属证明材料**（建设用地批准书或村镇建房许可证、宅基地证、房屋产权证等）

**村委会审核阶段：**利用新建建设用地的审核内容还包括**应经村民会议或者农村集体经济组织成员大会讨论同意**

**镇、街受理审核阶段：**提交立案材料除必须提供的共同材料外，**利用存量**建设用地建设的**还需提供权属证明材料**；**利用新增**建设用地建设的**还需提供用地批复意见**

村民获得《乡村建设规划许可证》后注意事项：

应当按照《乡村建设规划许可证》许可的内容进行建设。

**自取得《乡村建设规划许可证》之日起1年内开工，逾期未开工且未办理延期手续或者延期未获批准的，《乡村建设规划许可证》及其附图、附件自行失效。**失效后可以重新申请。

- 1. 许可的变更**
  - 面积、高度、间距等确需变更：**应当按照申请规划许可规定程序申请，办理变更手续**
  - 许可证中姓名、地名等的变更：凭有关部门的证明文件**直接向作出乡村建设规划许可决定的机关申请变更。**
- 2. 许可的延期**

需要延长《乡村建设规划许可证》期限的，**应当在期限届满30日前向原许可机关提出申请办理延期手续，经批准延期的，延期不得超过6个月。**

村民在申请建房时需要帮助的，可以**寻找乡村规划联络员**进行协助

《关于试行乡村规划师和乡村规划联络员制度的通知》（穗规资资源字〔2020〕21号）

- ◆ 乡村规划联络员由村自主报送，可由村两委干部、乡贤、大学生村官兼任
- ◆ 纳入村庄规划管理的行政村配备**1名乡村规划联络员**，历史文化名村、传统村落、乡村振兴重点发展村可酌情增加配备
- ◆ 镇政府、街道办事处负责组织各村上报乡村规划联络员的名单并根据需要对乡村规划联络员进行培训，指导乡村规划联络员开展工作



#### 乡村规划联络员(报建员)职责

- 协助开展现状资料收集、村庄规划编制工作，宣传村庄规划成果和相关政策法规要求；
- 收集传递建房意愿，推荐使用农房建设标准图纸；收集报建资料、整理和递交报建材料；
- 配合做好历史文化名村、传统村落保护相关工作；协助开展村庄规划编制与建房报建的申请材料组织、初步审核和村内公示工作；
- 协助开展批后跟踪与实施管理工作，包括放线验线等到场监督及竣工后的规划核实工作；
- 引导建房户依法建设，做好信息沟通反馈工作；
- 对本村的建设活动进行动态巡查，实时监管。及时发现、劝阻、制止各类建设违法行为。

#### 南沙区乡村规划联络员(报建员)的探索实践



广州市南沙区在村民建房管理实践中，以乡村规划联络员(报建员)实现村民足不出村即可办证。

即在农村设立事权，由了解本村情况的村民担任村民建房报建员，负责收集村民建房意愿，收集、递交村民用地、报建材料，配合上级政府现场勘查，申报下发规划、用地的相关审核意见及许可证件等工作，实现村民足不出村即可完成相应手续。

横沥镇村民建房小组专门印制了《南沙区横沥镇村民建房办事指南》，制作了村民报建流程图和建房报建须知，明确了申报程序、“一户一宅”原则、每户宅基地面积、村民住宅建设及竣工规划验收要求等，防止村民因缺乏引导而违法占地、未报先建。





从化区南平村

03

## 农村村民建房有什么 建设标准





### 3-1 农村村民建房建设标准

#### 个人非公寓式住宅能建多高？能建多大？

#### 个人非公寓式住宅建房高度、建筑基底面积、建筑面积标准

建房类型	建筑高度(米)	建筑基底面积(平方米)	建筑面积(平方米)	
新建	≤11 (设梯间和功能用房的≤14)	≤80	≤280	<p>不设梯间和功能用房的</p> 
拆建改建	≤14	已有证的可按原用地面积建设	≤280	<p>设梯间和功能用房的</p> 
其他	人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地区，各区可根据辖区实际制定建筑层数、建筑高度控制标准			

### 3-1 农村村民建房建设标准

#### 个人非公寓式住宅建筑间距、朝向、外立面有什么建设标准？

#### 个人非公寓式住宅建筑间距、朝向、外立面建设标准

- ◆ **新规划村民住宅，主要朝向的建筑间距应不小于6米，次要朝向的建筑间距应不小于2米（建设联排式住宅的除外）。**建筑成组布置总长超过45米或者因交通、防火需要的，应当预留不小于6米的公共通道。
- ◆ **现状村民住宅改建、扩建，不得影响邻屋安全，临路方向退缩建筑间距不少于2米（以道路中心线为基准），其他方向退缩建筑间距不少于0.6米（以用地边界为基准，建设联排式住宅的除外）。**
- ◆ **最小间距范围内，不得设置阳台、飘窗、雨蓬、花槽、台阶等。住宅次要朝向外墙应当为防火墙。**
- ◆ **新规划村民住宅区应规划设置组团道路，临城市道路的住宅退让道路边线应当符合《广州市城乡规划技术规定》第三十七条的要求。**



## 3-2 农村村民建房风貌指引

### 可以建成什么样?

#### 突出岭南文化特色，体现适用、经济、节能、美观

- ◆ 新建农房尽量使用原有的宅基地和村内空闲地建设，形成自然、紧凑、有序的农房群落
- ◆ 新建农村住房建设要先精心设计，后按图建造。鼓励村民个人建房设计方案选用广州市住房和城乡建设主管部门制定的《广州市美丽乡村民居设计图集》
- ◆ 应当突出岭南乡村建筑风格和当地文化传统特色，尽量做到外立面、色彩等一致。体现宜居的人性化特点，重点发掘与培育地域风格，保障合理的日照与通透的视野
- ◆ 新建建筑位于不可移动文物与历史建筑周边，不允许随意改变原有建筑及周边历史环境要素，应与周边历史文化环境相协调

#### 设计方案案例示意

以下案例选自《广州市美丽乡村民居设计图集》，如需选择其他设计方案可详看图集

#### 独栋式



#### 双拼式



#### 联排式



#### 混合式



详情请查阅  
《广州市美丽乡村民居设计图集》

## 3-2 农村村民建房风貌指引

### 不可以建成什么样?

#### 村民建房负面清单

严禁违反乡村建设规划许可、农房建设管理要求



农房建设的高度、体量等违反乡村建设规划许可管理要求

不应对农房外立面过度“涂脂抹粉”，不应使用大红大黄等色彩鲜艳、反光率高的涂料及面砖饰面



外墙颜色过于艳丽，与乡村风貌不协调

严禁违规通过挖山填湖、推坡削山等方式以及在自然灾害与地质灾害易发地段建设农村住房



违规削坡建房对后山山体结构造成破坏

涉及文物保护单位保护范围、建设控制地带的按照文物保护单位相关规定办理。不应随意拆除、改建



在核心保护区范围内，进行大量改建改建

不应简单照搬外国、外省建筑风格

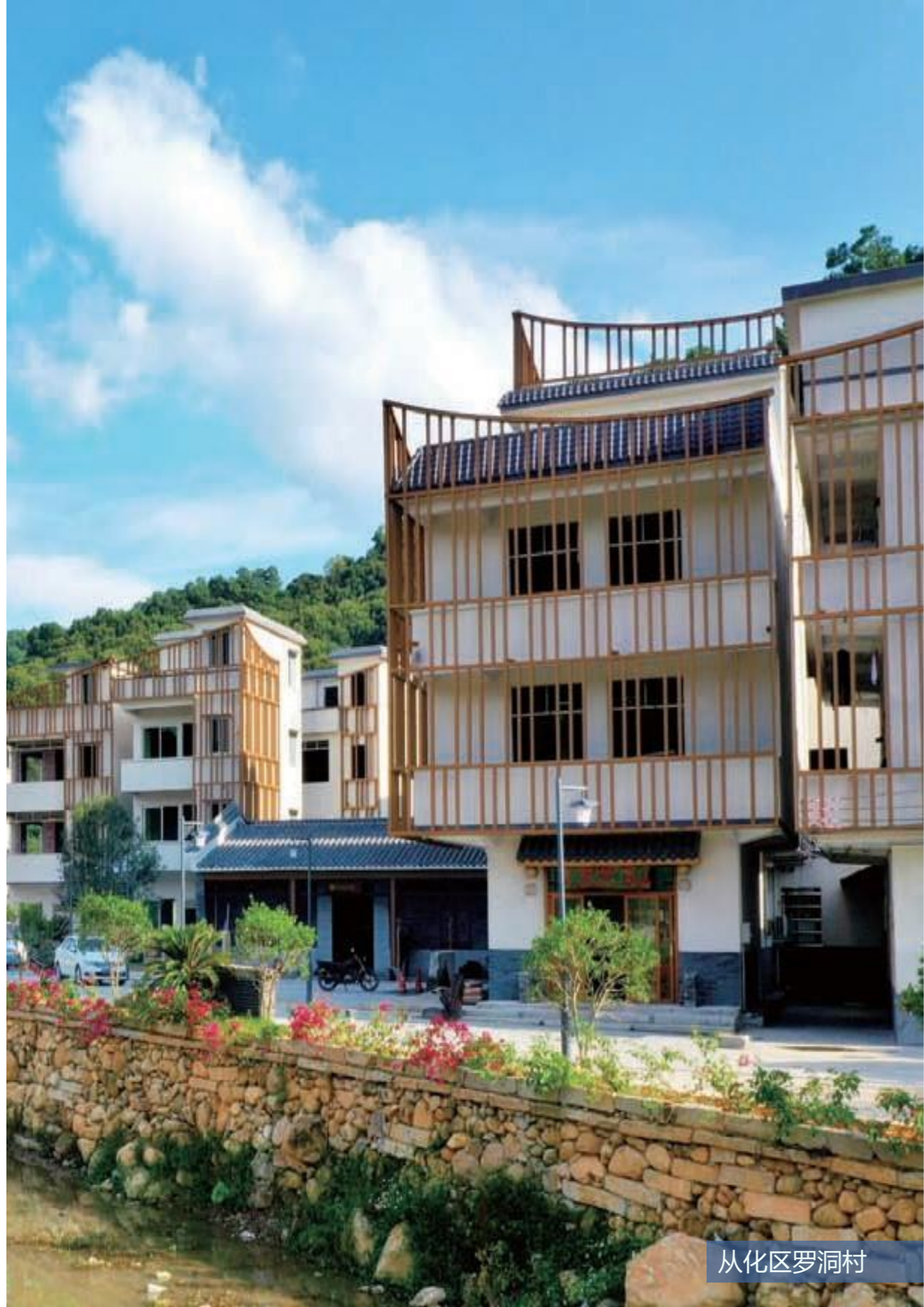


盲目采用徽派马头墙，与广州乡村风貌不符



详情请查阅《广州市乡村风貌修复提升指引和负面清单》





从化区罗洞村

# 04

## 农村村民建房有什么保障





## 4-1 用地保障

计划指标单列专项保障，实报实销

### 新增农村村民住宅建设用地规模保障

预留用地规模	预留规划层级
预留一定比例	区级国土空间规划和村庄规划

### 新增农村村民住宅建设用地指标保障

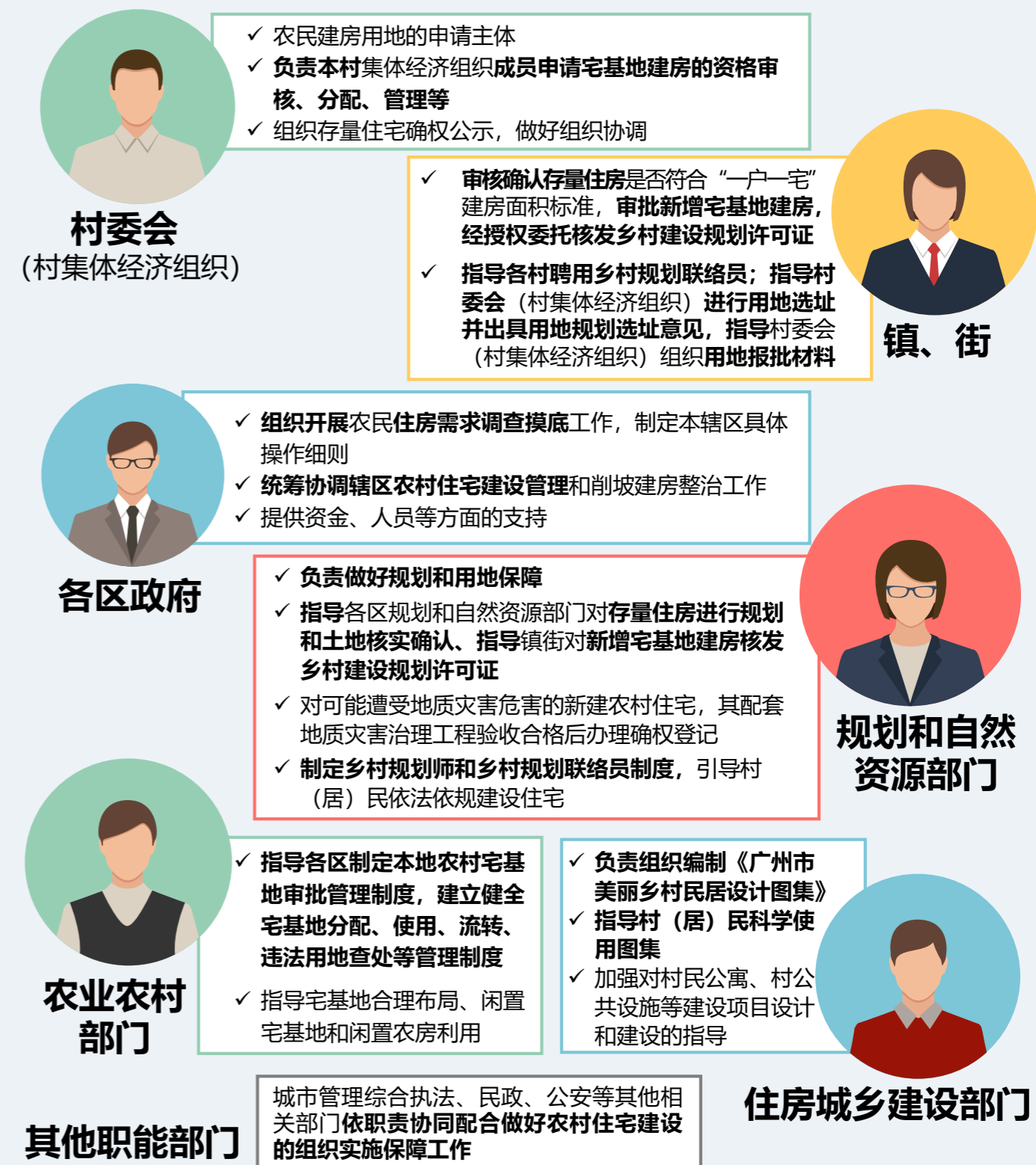
- ◆ 国家单列农村村民住宅建设用地计划，专项用于符合“一户一宅”和国土空间规划要求的农村村民住宅建设。
- ◆ 单独组卷报批，实施实报实销。

### 新增农村村民住宅建设项目用地报批方式

- ◆ 单独组卷报批。
- ◆ 多户集中建设包含相关配套的基础设施和公共服务设施用地的，需提供县级自然资源、农业农村部门联合出具的审查意见，审查意见应包括户数、用地总面积、房基占地面积、地类面积、基础设施和公共服务设施用地面积等内容。

## 4-2 组织保障

联动配合、各司其职





## 4-3 资金保障

### 多渠道统筹农村住宅建设资金



#### 各区人民政府安排资金投入

##### 区级财政预算保障及补助

- ◆ 保障：村民个人申请建设非公寓式住宅涉及的现状地形图规划核查、规划放线、规划核实测量等费用。
- ◆ 补助：符合条件的农村建设住房设计费用和建筑风貌补助。

##### 资金支持建村民公寓“上楼”

- ◆ 对建设村民公寓“上楼”居住的，节余用地优先安排村公共服务设施后，可以作为村集体经济发展用地，并给予一定的资金支持。
- ◆ 具体标准各区人民政府可结合辖区实际制定。



#### 推进农村住房建设金融创新

##### 加快农村信用体系建设

- ◆ 推进小额贷款公司和村镇银行发展，拓展农村建房融资渠道。

##### 探索创新抵押贷款制度

- ◆ 探索建立利用农村集体建设用地使用权、农村住房所有权及所占宅基地使用权抵押贷款制度，帮助农民将土地和住房转化为财产。

## 4-4 措施保障

### 联合协同、公示公开

#### 构建“市主导、区主责、镇街主抓、村社主体”工作机制

- ◆ 建立联席工作会议制度、工作规则、部门分工和联合协同工作机制，整合资源，督促检查、推动落实。



农村住宅建设管理工作格局

#### 推行农村住宅建设“六公开”制度

- ◆ 充分发挥基层自治，运用村集体经济组织成员代表大会、村内公示等方式实施规范管理。
- ◆ 推行农村住宅建设“六公开”制度（村庄规划公开、审批程序公开、申请条件公开、建房名单公开、审批结果公开、投诉举报方式公开），农村建房现场必须挂施工公示牌，公布建房楼层、面积、彩色立面图、材质等信息，自觉接受政府和村（居）民监督。



全流程公示公开，接受群众监督检查





从化区西和村

# 05

## 农村村民建房问题答疑





### ◆ 个人非公寓式住宅建房的政策依据是什么？

答：《广州市城乡规划技术规定》、《广州市乡村建设规划许可证实行办法》（穗府办规〔2020〕17号），各区可根据辖区实际情况及有关政策判定。

### ◆ 建房分为利用存量建设用地和新增建设用地两种情形，什么是存量建设用地和新增建设用地？

答：存量建设用地是指已办理土地使用权登记或依法取得建设用地批准文件（包括建设用地批准书、村镇建房许可证、宅基地证等）的土地；**新增建设用地**是指除上述土地使用权证和用地批准文件用地范围外，**需依法办理新增建设用地审批手续的土地。**

### ◆ 申请办理《乡村建设规划许可证》需要什么费用？

答：**办理该项业务不收费。**但在办理《乡村建设规划许可证》过程中涉及的测量放线、规划验线及不选用市、区、镇（街）提供的建房设计图集自行设计的费用目前需由村民自付。

### ◆ 为什么建议选用设计图集建房？

答：村民建房时选用市、区、镇（街）提供的设计图集方案一方面可以节省设计费用，直接选用设计图集的标准样式建房，简化程序；另一方面可保持区内村庄建筑风貌协调一致。

### ◆ 建房图纸能否自行设计？

答：建房设计图集可选用市、区、镇（街）提供的设计图集方案，如仍不符合村民意愿，村民可自行委托有资质的设计单位设计，但自行设计方案产生的费用，由村民个人承担。

### ◆ 递交了建房申请怎样才算作有效受理？

答：申请人应按照广东政务服务网公布的办事指南的指引递交建房申请，工作人员对申请人提交的材料当场进行审核，如果申请材料存在可以当场更正错误的，会指导当场更正；如果申请材料不齐全或者不符合法定形式的，会在当场或者在5个工作日内通知需要补正的全部内容，如果逾期没有通知，自收到申请材料之日起即为受理。

### ◆ 《乡村建设规划许可证》是否可以延期？怎样延期？

答：**可以延期。**被许可人需要延长《乡村建设规划许可证》期限的，应当在期限届满30日前向原许可机关提出申请办理延期手续，经批准延期的，延期不得超过6个月。申请延期的，申请人应当向属地镇政府（街道办）提交延期申请书和《乡村建设规划许可证》原件，并说明申请延期的事由。



### ◆ 村民住宅建成后能不能马上办理产权证?

答：**不能**。村民住宅建成后，应先向属地镇、街申请规划验收，待镇街出具符合乡村建设规划许可的规划核实意见后方可向区规划和自然资源部门申请办理产权。

### ◆ 建好住宅怎样申请规划核实?

答：村民住宅建设完工后，应当持（一）《乡村建设规划许可证》；（二）具有丁级及以上测绘资质的测绘机构出具的验收测量记录册，验收测量记录册应符合房地产测绘相关标准；（三）规划核实申报表向属地镇政府（街道办）申请规划核实。15个工作日内镇政府（街道办）完成审核，出具是否符合乡村建设规划许可的规划核实意见。

### ◆ 怎样办理房屋产权登记?

答：申请人可持申请书、身份证明（含自然人身份证明、户口簿、申请人属于房屋所在地集体经济组织成员的证明）、土地权属来源证明（含乡村建设规划许可证，以及村民委员会或集体经济组织出具的申请人符合“一户一宅”要求的证明）、房屋平面附图、规划核实意见书、房屋门牌证明材料等资料向区规划和自然资源部门申请办理产权登记。

### ◆ 未按照《乡村建设规划许可证》审批要求建设会有什么后果?

答：未按照《乡村建设规划许可证》审批要求建设的，无法取得符合乡村建设规划许可的规划核实意见，**不得办理房屋产权证。同时，对于违法建设部分须依法处理。**

### ◆ 已取得宅基地证的房屋原址拆建是否需要办理报建?

答：**需要**。无论是新建或是拆除重建，都需要向镇、街申请办理报建手续，待取得镇街核发的《乡村建设规划许可证》后方可开工建设。

### ◆ 原宅基地上房屋已私下卖与他人，现可以回村重新申请建房吗?

答：**不可以**。将原有住房出卖、出租或赠与他人的村民，一律不得申请。

### ◆ 对于农村部分村民违法建设怎么处理?

答：部分村民无视规划，不懂政策，擅自抢建、乱建等违法违规建设的，**由城管执法部门和属地镇街依法处理。**



## 附录 村民建房指引相关政策

广州市人民政府办公厅 关于印发广州市乡村建设规划许可证实施办法的通知  
穗府办规〔2020〕17号



广州市人民政府办公厅 关于加强农村住宅建设管理的实施意见  
穗府办规〔2020〕18号



广东省人民政府关于全面推进农房管控和乡村风貌提升的指导意见  
粤府〔2020〕43号

