

附件 2:

《雷州市农村宅基地和住宅建设管理暂行办法》修改情况对照表

序号	原文内容	修改后内容	修改原因	修改依据
1	<p>第二条城镇开发边界内的农村宅基地和住宅建设，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。.....</p>	<p>第二条城镇开发边界内的农村宅基地和住宅建设，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。国家法律、法规、规章或上级规范性文件另有规定且与上位法无抵触的，从其规定。.....</p>	<p>明确上位法兜底，提高合法性。</p>	
2	<p>第四条镇人民政府应当充实力量，.....定期向市农业农村局和市自然资源局报送农村宅基地和住宅审批数据。.....</p>	<p>第四条镇人民政府应当充实力量，.....定期向市农业农村局和市自然资源局以及市住房和城乡建设局报送农村宅基地和住宅审批数据。.....</p>	<p>“住房和城乡建设部门”作为农村住宅建设管理部门之一，补充其作为乡镇政府数据报送单位。</p>	
3	<p>第五条市农业农村主管部门负责农村宅基地改革和管理有关工作，指导农村宅基地分配、使用、流转以及闲置农村宅基地和闲置农村住宅利用、农村宅基地违法用地查处等；..... 市自然资源主管部门负责国土空间总体规划和详细规划、年度土地利用计划和相关规划许可等工作，.....</p>	<p>第五条市农业农村部门负责农村宅基地改革和管理有关工作，指导农村宅基地合理布局、分配、使用、流转以及闲置农村宅基地和闲置农村住宅利用、农村宅基地违法用地查处等；..... 市自然资源部门负责编制国土空间总体规划和详细规划、年度土地利用计划和相关规划许可等工作，.....</p>	<p>根据农经发〔2019〕6号文规定，增加农业农村部门指导农村宅基地合理布局职责；同时对自然资源部门职责进行规范表述。</p>	<p>《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)规定：农业农村部门负责.....指导宅基地合理布局、闲置宅基地和闲置农房利用；</p>

4	<p>第六条 市农业农村、自然资源、住房城乡建设等部门、镇人民政府和村民委员会、农村集体经济组织应当组织开展农村宅基地和住宅建设政策法规的宣传教育。</p> <p>任何单位和个人应当遵守农村宅基地和住宅建设相关法律法规，并有权举报相关违法行为。</p>	<p>第六条 市农业农村、自然资源、住房城乡建设等部门、镇人民政府和村民委员会应当组织开展农村宅基地和住宅建设政策法规的宣传教育。</p> <p>任何单位和个人应当遵守农村宅基地和住宅建设相关法律法规，并有权举报相关违法行为。</p>	<p>无依据增加农村集体经济组织义务。 删除“、农村集体经济组织”。</p>	<p>《中华人民共和国农村集体经济组织法》第五条对农村集体经济组织义务作出规定，不包括此件义务。</p>
5	<p>第七条 位于城镇开发边界外的村庄，应当根据村庄类型、国土空间开发保护的实际情况以及农村村民的实际建设住宅需求，纳入市、镇级国土空间总体规划进行管控，或编制村庄规划等详细规划，统筹安排农村宅基地规模和布局，为农村村民住宅建设用地预留空间，满足农村村民住宅建设合理用地需求。</p> <p>地质灾害易发区内的村庄规划应当对规划区地质灾害危险性进行评估，应将灾害影响范围和安全防护范围、综合防灾减灾的目标以及预防和应对措施等内容纳入村庄规划。</p> <p>涉及自然保护地的村庄规划在审批前应当征求自然保护地主管部门意见。</p> <p>位于城镇开发边界内的村庄，在依法编制城镇控制性详细规划时，应当对农村住宅布局和用地规模作出适当安排。</p>	<p>第七条 位于城镇开发边界外的村庄，应当根据村庄类型、国土空间开发保护的实际情况以及农村村民的实际建设住宅需求，纳入市、镇级国土空间总体规划进行管控，并编制村庄规划，统筹安排农村宅基地规模和布局，为农村村民住宅建设用地预留空间，满足农村村民住宅建设合理用地需求。对于不编制或暂不编制村庄规划的村庄，可结合本地实际制定“通则式”规划管理规定，依法报批后作为乡村规划建设管理依据。</p> <p>位于城镇开发边界内的村庄，在依法编制城镇控制性详细规划时，应当对农村住宅布局和用地规模作出适当安排。</p> <p>地质灾害易发区内的村庄规划应当对规划区地质灾害危险性进行评估，应将灾害影响范围和安全防护范围、综合防灾减灾的目标以及预防和应对措施等内容纳入村庄规划。</p> <p>涉及自然保护地的村庄规划在审批前应当征求自然保护地主管部门意见。</p>	<p>增加不编制或暂不编制村庄规划的村庄要求，并将第四款调整为第二款。</p>	<p>《自然资源部 中央农村工作领导小组办公室关于学习运用“千万工程”经验提高村庄规划编制质量和实效的通知》（自然资发〔2024〕1号）明确：从实际出发，分类有序推进村庄规划编制。……其他村庄可制定“通则式”规划管理规定，……，依法报批后作为乡村规划建设管理依据。</p>

6	<p>第十五条 农村集体经济组织成员符合下列条件之一的，可以以户为单位（以下称农户）申请使用农村宅基地：</p> <p>（一）农户在本集体经济组织没有取得农村宅基地的；</p> <p>（二）因发生或者防御自然灾害、实施村庄规划及进行镇村公共设施和公益事业建设，农户需要搬迁安置的；</p> <p>（三）因危房改造、村庄布局调整，或者取得的农村宅基地面积明显少于县限额标准等原因，需异址新建、原址重建、改扩建，且农户不存在一户多宅情形的；</p> <p>（四）本市或上级人民政府规定的其他情形。</p>	<p>第十五条 农村集体经济组织成员符合下列条件之一的，可以以户为单位（以下称农户）申请使用农村宅基地：</p> <p>（一）农户在本集体经济组织没有取得农村宅基地的；</p> <p>（二）因发生或者防御自然灾害、实施村庄规划及进行镇村公共设施和公益事业建设，农户需要搬迁安置的；</p> <p>（三）因危房改造、村庄布局调整，或者取得的农村宅基地面积明显少于县限额标准等原因，需异址新建、原址重建、改扩建，且农户不存在一户多宅情形的；</p> <p>（四）法律、法规规定的其他情形。</p>	<p>存在不当扩大市、县两级政府权力嫌疑。</p> <p>将“（四）县级以上人民政府规定的其他情形。”修改为“（四）法律、法规规定的其他情形”。</p>	
---	--	--	--	--

7	<p>第十六条 农户申请农村宅基地和规划建房许可应当以书面形式向本农村集体经济合作社提出，填报《农村宅基地和住宅建设（规划许可）申请表》、签署《农村宅基地使用承诺书》，并提交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、住宅设计图件（或通用图集）等资料。</p> <p>多个农户联合建设住宅的，由联合建房的农户共同提出申请。</p> <p>各地可结合本地区实际情况，对本实施意见《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》等附件进行优化、规范。</p>	<p>第十六条 农户申请农村宅基地和规划建房许可应当以书面形式向本农村集体经济组织提出，填报《农村宅基地和住宅建设（规划许可）申请表》、签署《农村宅基地使用承诺书》，并提交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、住宅设计图件（或《湛江市农房设计通用图集》）等资料。</p> <p>多个农户联合建设住宅的，由联合建房的农户共同提出申请。</p> <p>各地可结合本地区实际情况，对本暂行办法《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》等附件进行优化、规范。</p> <p>没有分设农村集体经济合作社的，可向所在村民小组或村民委员会提出申请，并依照本条及第十七条规定的程序办理。</p>	<p>规范相关表述，并明确没有分设农村集体经济合作社的申请程序。</p>	<p>《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：“（二）规范村级审核。……如果没有组级集体经济组织的，则由村民向村民小组提出申请，依照上述程序办理。没有分设村民小组或宅基地和建房申请等事项已由村级组织办理的，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，报送乡镇政府。</p>
---	--	---	--------------------------------------	---

<p>8</p>	<p>第十七条 农村集体经济合作社接到申请后，应当在 10 个工作日内组织对农户申请进行审查。审查内容包括：</p> <p>……</p> <p>(四) 审核上报。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，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。</p> <p>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。</p> <p>村民委员会应当在 5 个工作日内对农村集体经济合作社提交的申请材料进行审核，重点审核《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)等材料是否齐全，有关签章、指模、意见等是否完整。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，连同相关申请材料一并报镇人民政府审批。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。</p> <p>没有分设农村集体经济合作社的，可向所在村民小组或村民委员会提出申请，并依照上述程序办理。</p> <p>农村集体经济组织或村民委员会逾期不按本暂行办法出具审查审核意见和报送申请材料的，由镇人民政府责令改正。</p>	<p>第十七条 农村集体经济合作社接到申请后，应当在 10 个工作日内组织对农户申请进行审查。审查内容包括：</p> <p>……</p> <p>(四) 审核上报。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，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《湛江市农房设计通用图集》)等材料一并上报镇人民政府审批。</p> <p>公示有异议的，应在公示期内向农村集体经济组织提出。农村集体经济组织应当依照上述程序进行重新审查。</p> <p>农村集体经济组织或村民委员会逾期不按本暂行办法出具审查审核意见和报送申请材料的，由镇人民政府责令改正。</p>	<p>无依据设置村民委员会审核环节，不应增加基层负担。</p> <p>将第“(四)”款中“提交所在的村民委员会审核”修改为“上报镇人民政府审批”，同时删除“村民委员会应当在 5 个工作日内对农村集体经济合作社提交的申请材料进行审核，重点审核《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)等材料是否齐全，有关签章、指模、意见等是否完整。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，连同相关申请材料一并报镇人民政府审批。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。”</p>	<p>《中华人民共和国土地管理法实施条例》第三十四条规定：农村村民申请宅基地的，应当以户为单位向农村集体经济组织提出申请，没有设立农村集体经济组织的，应当向所在的村民小组或者村民委员会提出申请。宅基地申请依法经农村村民集体讨论通过并在本集体范围内公示后，报乡(镇)人民政府审核批准。</p>
----------	--	---	--	---

9	<p>第十九条 镇人民政府收到农村宅基地和住宅建设（规划许可）书面申请后，应及时组织镇农业、规划建设等部门按照如下要求在 20 个工作日内完成审批工作：</p> <p>（一）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，申请是否经过公示无异议，是否经过组、村两级审查审核并签署“同意”意见和盖章（未分设组级的，审查是否经过村民委员会审核并签署“同意”意见和盖章）。</p>	<p>第十九条 镇人民政府收到农村宅基地和住宅建设（规划许可）书面申请后，应及时组织镇农业、规划建设等部门按照如下要求在 20 个工作日内完成审批工作：</p> <p>（一）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，申请是否经过公示无异议，是否经过审查审核并签署“同意”意见和盖章（未分设组级的，审查是否经过村民委员会审核并签署“同意”意见和盖章）。</p>	<p>对应条十七条修改，删除第“（一）”款中“组、村两级”。</p>	
10	<p>第二十一条 农户申请农村宅基地建设农村住宅，有下列情形之一的，不予批准：</p> <p>……</p> <p>（九）农户已参与农村集体建房，居住权益已得到保障的；</p> <p>（十）本市或上级人民政府规定的其他情形。</p> <p>镇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。</p>	<p>第二十一条 农户申请农村宅基地建设农村住宅，有下列情形之一的，不予批准：</p> <p>……</p> <p>（九）农户已参与农村集体建房，居住权益已得到保障的；</p> <p>（十）法律、法规规定不予批准的其他情形。</p> <p>镇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。</p>	<p>存在不当扩大市、县两级政府权力嫌疑。将“（十）本市或上级人民政府规定的其他情形”，修改为“（十）法律、法规规定不予批准的其他情形”。</p>	
11	<p>第三十条 低层农村住宅建设应委托经过培训、具备相应技能的乡村建筑工匠承建；非低层农村住宅建设应当选择具备相应资质的施工单位承建。</p> <p>……</p> <p>市住房城乡建设主管部门应当组织乡村建筑工匠培训。</p>	<p>第三十条 低层农村住宅建设应委托经过培训、具备相应技能并取得培训合格证的乡村建筑工匠承建；非低层农村住宅建设应当选择具备相应资质的施工单位承建。</p> <p>……</p> <p>市住房城乡建设部门应当组织乡村建筑工匠培训。</p>	<p>一是根据住建部门工作开展，增加取得培训合格证要求；二是将“乡村建筑工匠”修改为“乡村建设工匠”的规范表述。</p>	

12	<p>第三十一条 镇人民政府指导农户与工匠签订施工合同，明确工程质量和安全责任。承建方不得使用不符合工程质量和安全要求的建筑材料、建筑构配件和设备，应当按图施工，遵守操作规程，落实施工安全防护措施，及时发现和消除安全隐患。</p>	<p>第三十一条 镇人民政府指导农户与工匠签订施工合同和质量安全承诺书，明确工程质量和安全责任。承建方不得使用不符合工程质量和安全要求的建筑材料、建筑构配件和设备，应当按图施工，遵守操作规程，落实施工安全防护措施，及时发现和消除安全隐患。</p>	<p>根据住建部门工作部署，增加要求签订质量安全承诺书。</p>	
13	<p>第三十二条 农村住宅建设竣工后，住宅建设农户应当向所在镇人民政府提出规划核实申请。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。</p> <p>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。镇人民政府和市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。</p> <p>规划核实和竣工验收通过的，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》，报送市农业农村局、市自然资源局、市住房和城乡建设局等单位备案，并告知公安机关编制门牌和房屋地址名称。</p> <p>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。</p> <p>农村住宅未经验收合格的，不得投入使用。</p>	<p>第三十二条 农村住宅建设竣工后，住宅建设农户应当向所在镇人民政府提出规划核实和竣工验收申请。镇人民政府应当在收到申请之日起 20 个工作日内，组织相关部门开展并完成规划核实和竣工验收工作。</p> <p>规划核实和竣工验收通过的，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》，报送市农业农村局、市自然资源局、市住房和城乡建设局等单位备案，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不通过的，应书面通知农户，提出整改措施。</p> <p>农村住宅未经验收合格的，不得投入使用。</p>	<p>原文规定与《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)要求不符。将第三十一条内容作调整表述。</p>	<p>《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)规定：……农户建房完工后，乡镇政府组织相关部门进行检查农户是否按照批准面积、四至等要求使用宅基地，是否按照批准面积和规划要求建设住房，并出具《农村宅基地和建房(规划许可)验收意见表》。通过验收的农户，可以向不动产登记部门申请办理不动产登记。</p>

14	<p>第三十七条 符合下列情形之一的农村集体经济组织成员，可以户为单位申请参与农村集体建房：</p> <p>（一）户内未取得农村宅基地的；</p> <p>（二）与本农村集体经济组织协商一致，自愿退出原有农村宅基地的；</p> <p>（三）原农村住宅不符合村庄规划或者因国家、集体建设需要搬迁的，或者因自然灾害等原因需要集中安置的；</p> <p>（四）本市及上级人民政府规定的其他情形。</p>	<p>第三十七条 符合下列情形之一的农村集体经济组织成员，可以户为单位申请参与农村集体建房：</p> <p>（一）户内未取得农村宅基地的；</p> <p>（二）与本农村集体经济组织协商一致，自愿退出原有农村宅基地的；</p> <p>（三）原农村住宅不符合村庄规划或者因国家、集体建设需要搬迁的，或者因自然灾害等原因需要集中安置的；</p> <p>（四）法律、法规规定的其他情形</p>	<p>存在不当扩大市、县两级政府权力嫌疑，将“（四）本市及上级人民政府规定的其他情形”，修改为“（四）法律、法规规定的其他情形”。</p>	
15	<p>第三十八条 集体建房按下列规定办理：</p> <p>……</p> <p>（三）农村集体经济组织应当将表决通过的建房方案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。公示结束后提交村民委员会，村民委员会对材料的真实性、是否经过民主表决及公示程序、房屋分配对象是否适格等出具书面意见及建议后上报镇人民政府。</p> <p>……</p>	<p>第三十八条 集体建房按下列规定办理：</p> <p>……</p> <p>（三）农村集体经济组织应当将表决通过的建房方案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。公示结束后上报镇人民政府。</p> <p>……</p>	<p>无依据设置村民委员会审核环节，不应增加基层负担。删除第“（三）”款中“提交村民委员会，村民委员会对材料的真实性、是否经过民主表决及公示程序、房屋分配对象是否适格等出具书面意见及建议后”，</p>	<p>《中华人民共和国土地管理法实施条例》第三十四条规定：农村村民申请宅基地的，应当以户为单位向农村集体经济组织提出申请，没有设立农村集体经济组织的，应当向所在的村民小组或者村民委员会提出申请。宅基地申请依法经农村村民集体讨论通过并在本集体范围内公示后，报镇人民政府审核批准。</p>

16	<p>第四十一条 …… （一）符合市、镇国土空间总体规划和村庄规划；</p>	<p>第四十一条 …… （一）符合国土空间总体规划和村庄规划；</p>	规范表述。	
17	<p>第四十三条 有下列情形之一的，农村宅基地所属的农村集体经济组织报经原批准用地的机关批准，可以收回农村宅基地： …… （四）为了公共利益需要使用原农村宅基地或者原农村住宅所占用的土地，所在的农村集体经济组织已给予原农村宅基地使用权人合理的货币补偿、已异地安排农村宅基地重建农村住宅、已提供安置房或者已参加农村集体建房安置的； （五）经依法批准取得农村宅基地使用权，《乡村建设规划许可证》或《农村宅基地批准书》有效期届满仍未开工建设且没有按规定申请延期的； （六）农村住宅灭失后，该农村住宅占用的农村宅基地二年以上未重新建设农村住宅的； （七）法律、法规、规章规定的其他情形。</p>	<p>第四十三条 有下列情形之一的，农村宅基地所属的农村集体经济组织报经原批准用地的机关批准，可以收回农村宅基地： …… （四）为了公共利益需要使用原农村宅基地或者原农村住宅所占用的土地，所在的农村集体经济组织已给予原农村宅基地使用权人合理的货币补偿、已异地安排农村宅基地重建农村住宅、已提供安置房或者已参加农村集体建房安置的； （五）法律、法规、规章规定的其他情形。</p>	第（五）、（六）款规定，上位法律法规政策依据不足。删除第“（五）、（六）”款内容。	

18	<p>第四十六条 镇人民政府应当对本行政区域内农村宅基地和住宅建设活动进行监督检查，建立健全动态巡查和网格化管理制度，探索建立镇村干部年度绩效、评先评优与其所负责片区村民用地建房情况相挂钩的管理制度，落实农村宅基地申请审查到场、批准后丈量批放到场、住宅建成后核査到场要求，及时发现、处置农村村民非法占用土地建设住宅和未报批擅自施工的行为。</p> <p>农村集体经济组织、村民委员会应当引导村民依法实施用地建房活动，及时发现和劝阻违法建设行为，并向镇人民政府报告。</p> <p>市农业农村、自然资源、住房城乡建设等部门依据法定职责加强指导。</p>	<p>第四十六条 镇人民政府应当对本行政区域内农村宅基地和住宅建设活动进行监督检查，建立健全动态巡查和网格化管理制度，探索建立镇村干部年度绩效、评先评优与其所负责片区村民用地建房情况相挂钩的管理制度，落实农村宅基地申请审查到场、批准后丈量批放到场、住宅建成后核査到场要求，及时发现、处置农村村民非法占用土地建设住宅和未报批擅自施工的行为。</p> <p>村民委员会应当引导村民依法实施用地建房活动，及时发现和劝阻违法建设行为，并向镇人民政府报告。</p> <p>市农业农村、自然资源、住房城乡建设等部门依据法定职责加强指导。</p>	无依据增加农村集体经济组织义务，删除“农村集体经济组织、”。	《中华人民共和国农村集体经济组织法》第五条对农村集体经济组织义务作出规定，不包括此件义务。
19	<p>第四十七条 ……</p> <p>村民委员会、农村集体经济组织履行监管职责不力，未能依相关规定及时发现、制止、报告农村宅基地违法用地行为，达到问责标准的，由有权限单位依法问责。</p> <p>……</p>	<p>第四十七条 ……</p> <p>村民委员会履行监管职责不力，未能依相关规定及时发现、制止、报告农村宅基地违法用地行为，达到问责标准的，由有权限单位依法问责。</p> <p>……</p>	无依据增加农村集体经济组织义务，删除“、农村集体经济组织”。	《中华人民共和国农村集体经济组织法》第五条对农村集体经济组织义务作出规定，不包括相关义务。
20	将所有条文中的“农业农村主管部门”“自然资源主管部门”“住房和城乡建设主管部门”，统一修改为“农业农村部门”“自然资源部门”“住房和城乡建设部门”。		规范表述。	