

梅州市农村村民建房 工作指引



梅州市自然资源局
欢迎您扫码关注



梅州市自然资源局 编
2024年3月

目录

1. 农村村民建房有什么基本要求.....	1
1-1 建设管理原则及机制.....	3
1-2 村民申请建房的条件.....	4
1-3 什么是一户一宅.....	5
2. 农村村民如何申请建房.....	7
2-1 村民建房整体流程.....	9
2-2 村民申请建房的程序.....	11
2-3 申请建房的材料准备.....	13
2-4 村民建房流程中其他注意事项.....	22
3. 农村村民建房有什么建设标准.....	23
3-1 农村村民建房建设标准.....	25
3-2 农村村民建房风貌指引.....	27
4. 农村村民建房有什么保障.....	29
4-1 用地保障.....	31
4-2 组织保障.....	32
4-3 资金保障.....	33
4-4 措施保障.....	34
5. 农村村民建房相关问题答疑.....	35
附录：村民建房指引相关政策.....	41

“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



南口镇侨乡村

01

农村村民建房有什么 基本要求

1-1 建设管理原则及机制

(一) 原则

农村宅基地管理和使用应当遵循**规划先行、一户一宅、集约节约、标准控制、依法审批**的原则。

(二) 机制

建立“**县级主导、镇街主责、村级主体**”的宅基地管理机制。



1-2 村民申请建房的条件

村民申请宅基地建房的条件是什么？

- ◆ 申请人符合“一户一宅”。
- ◆ 申请人具备宅基地申请资格。
- ◆ 申请地块须符合国土空间总体规划、村庄规划等相关规划。
- ◆ 申请程序须符合当地宅基地建房审批等相关办法要求。

村民到哪里申请办理建房手续？

- ◆ 村民向属地镇人民政府（街道办事处、高管会）申请办理。
- ◆ 镇级人民政府建立农村宅基地和建房一站式服务窗口。



1-3 什么是“一户一宅”？

“一户”的认定

5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。
- ◆ 各县（市、区）出台的认定标准等按离异后无房一方再婚且配偶无房的可为一户。
- ◆ 按各县（市、区）出台的认定标准等。

“一宅”的认定

- ◆ 由村民自行向村委会（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）、高管会审核确认。
- ◆ 各镇人民政府要按照“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。

“一宅”认定流程



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。
- ◆ 各县（市、区）出台的政策规定的其他情形。



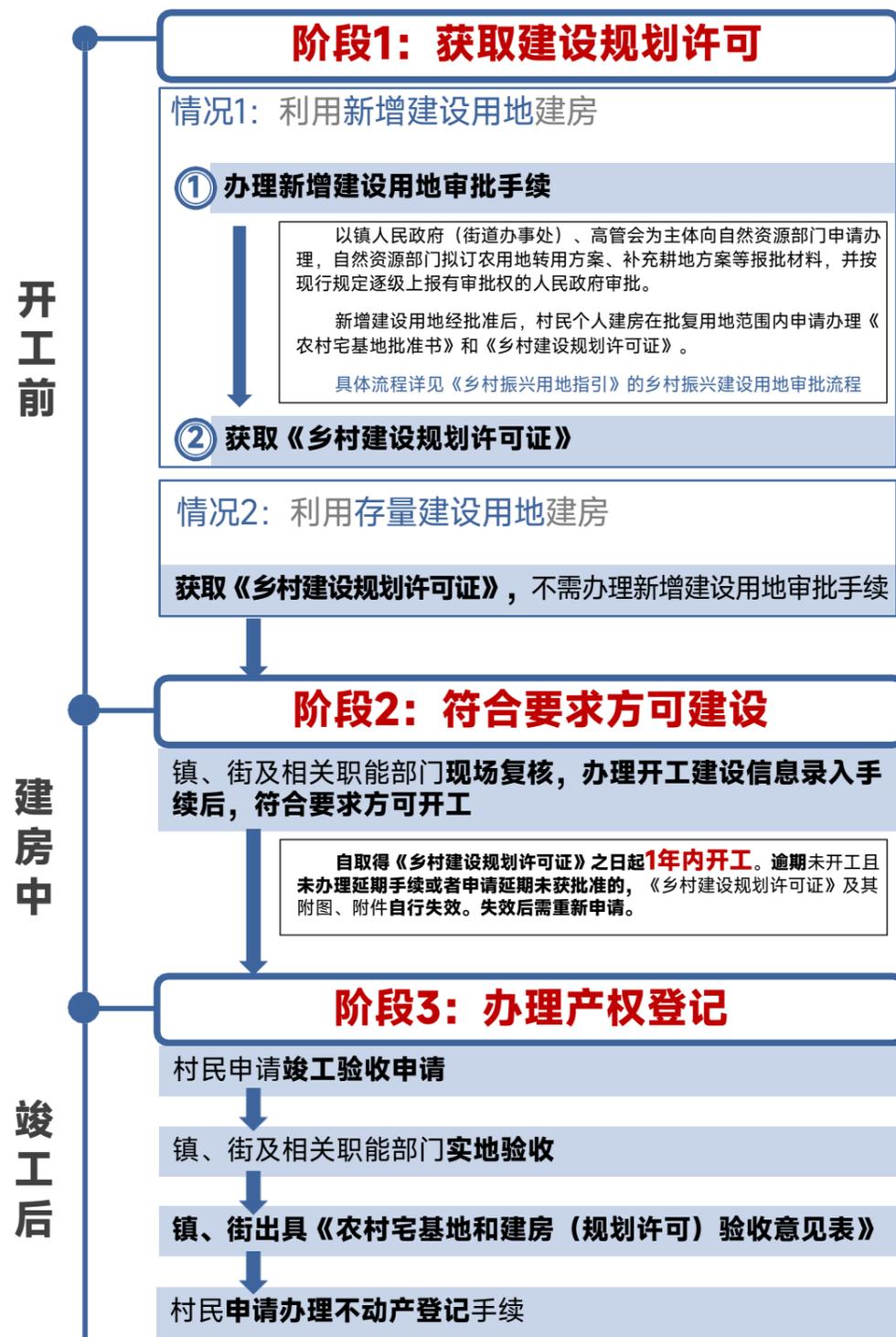
雁洋镇对坑村

02

农村村民如何申请建房

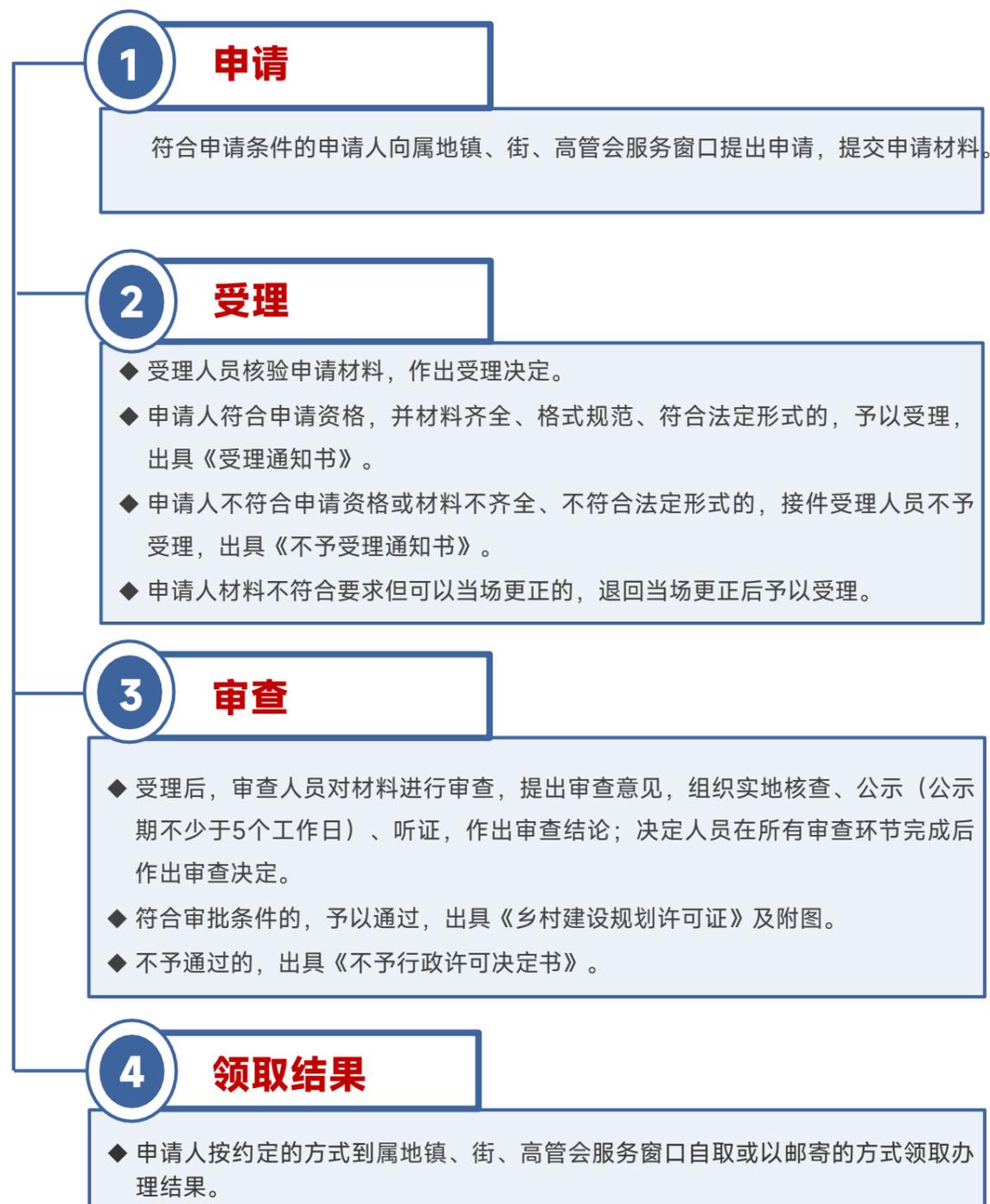
2-1 村民建房整体流程

许可、建设、登记三大主要阶段



2-1 村民建房整体流程

怎么获取乡村建设规划许可证？



注：具体程序以各县（市、区）镇村乡村建设规划许可实施细则为准

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。
- 《农村宅基地和建房（规划许可）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《农村宅基地和建房（规划许可）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各县（市、区）制定的农房设计图集中的设计方案，或自行委托有资质的设计单位设计。
- 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、不动产登记证等）。
- 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国土空间规划和村庄规划。
- 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会议讨论同意。

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。

镇区审批核发阶段 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。

2-3 申请建房的材料准备

村民提出申请阶段

农村宅基地和建房（规划许可）申请表

附件 1:

XXX 农村宅基地和建房（规划许可）申请表

申请户主信息	姓名		性别		年龄	岁	联系电话	
	身份证号				户口所在			
家庭成员信息	姓名	年龄	与户主关系	身份证号	户口所在地			
现宅基地及建房情况	宅基地面积	m ²	建筑面积	m ²	权属证书号			
	现宅基地处置情况	1.保留 (m ²); 2.退给村集体; 3.其他 ()						
拟申请宅基地及建房（规划许可）情况	宅基地面积	m ²		房基占地面积	m ²			
	地址							
	四至	东至:	南至:			建房类型: 1.原址翻建 2.改扩建 3.异址新建		
		西至:	北至:					
地类	1.建设用地 2.未利用地 3.农用地(耕地、林地、草地、其它_____)							
住房建筑面积	m ²		建筑层数	层	建筑高度	米		
是否征求相邻权利人意见: 1.是 2.否								
申请理由	申请人: _____ 年 月 日							
组集体经济组织意见	(盖章) 负责人: _____ 年 月 日							
村集体经济组织意见	(盖章) 负责人: _____ 年 月 日							

- 11

2-3 申请建房的材料准备

村民提出申请阶段

农村宅基地使用承诺书

附件 2:

XXX 农村宅基地使用承诺书

因(1.分户新建住房 2.按照规划迁址新建住房 3.原址改、扩、翻建住房 4.其他)需要,本人申请在_____ (镇、街道) _____村 _____组使用宅基地建房,现郑重承诺:

一、本人及家庭成员符合“一户一宅”申请条件,申请材料真实有效;

二、宅基地和建房申请经批准后, _____日内拆除旧房,并无偿退出原有宅基地;

三、宅基地和建房申请经批准后,我将严格按照批复位置和面积动工建设,在批准后 24 个月内建成并使用。

如有隐瞒或未履行承诺,本人愿承担一切经济 and 法律责任。

承诺人:

年 月 日

- 12

2-3 申请建房的材料准备

审核、审查阶段

农村宅基地和建房（规划许可）审批表

附件 3:

XXX 农村宅基地和建房（规划许可）审批表

申请户主信息	姓名	性别	身份证号码	家庭住址	申请理由
拟批准宅基地及建房情况	宅基地面积	m ²	房基占地面积	m ²	地址
	四至	东至: _____ 南至: _____		性质: 1.原址翻建 2.改扩建 3.异址新建	
		西至: _____ 北至: _____			
	地类	1.建设用地 2.未利用地 3.农用地(耕地、林地、草地、其它_____)			
住房建筑面积	m ²	建筑层数	层	建筑高度	m ²
镇(街道)规划建设办公室意见	(盖章) 经办人: _____ 年 月 日 分管领导: _____ 年 月 日				
镇(街道)农业农村办公室意见	(盖章) 经办人: _____ 年 月 日 分管领导: _____ 年 月 日				
其他部门意见	(盖章) 负责人: _____ 年 月 日				
镇政府(街道办事处)审核批准意见	(盖章) 负责人: _____ 年 月 日				

- 13

2-3 申请建房的材料准备

审核、审查阶段

农村宅基地和建房（规划许可）审批表

宅基地坐落平面位置图		
	现场踏勘人员: _____ 年 月 日	
	制图人: _____ 年 月 日	
	备注	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。

- 14

2-3 申请建房的材料准备

审批阶段

中华人民共和国乡村建设规划许可证

附件 4:

中华人民共和国 乡村建设规划许可证

乡建字第_____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：

日期：

2-3 申请建房的材料准备

审批阶段

中华人民共和国乡村建设规划许可证

建设单位(个人)	
建设项目名称	
建设位置	
建设规模	

附图及附件名称

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、本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

2-3 申请建房的材料准备

审批阶段

农村宅基地批准书

农村宅基地批准书

农宅字_____号

附件 5:

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。请严格按照本批准书要求使用宅基地。

填发机关(章):
20__年__月__日

农村宅基地批准书 (存根)

农宅字_____号

户主姓名	
批准用地面积	平方米
房基占地面积	平方米
土地所有权人	
土地用途	
土地坐落	
四至	东 南 西 北
批准书有效期	自 20__年__月至 20__年__月止
备注	

2-3 申请建房的材料准备

审批阶段

农村宅基地批准书附图

附图: 农宅字_____号

宅基地坐落平面位置图	
备注	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。

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,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。

2-3 申请建房的材料准备

验收阶段

农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

附件 6:

XXX 农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

申请户主			身份证号		
乡村建设规划许可证号					
农村宅基地批准书号					
开工日期			竣工日期		
批准宅基地面积	m ²	实用宅基地面积	m ²		
批准房基占地面积	m ²	实际房基占地面积	m ²		
批建层数/高度	层/米	竣工层数/高度	层/米		
拆旧退还宅基地情况	1.不属于 2.属于,已落实 3.属于,尚未落实				
竣工平面简图 (标注长宽及四至)	经办人:				
验收单位意见	镇(街道)农业农村办公室意见:		镇(街道)规划建设办公室意见:		
	(盖章) 经办人: 年 月 日		(盖章) 经办人: 年 月 日		
镇(街道)验收意见	(盖章) 负责人: 年 月 日				
备注					

- 18

2-4 村民建房流程中注意事项

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、不动产权证等)。

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逾期未获批准的, 《乡村建设规划许可证》及其附图、附件自行失效。失效后需重新申请。

- 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。**



上举镇畚脑村

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？

鉴于梅州市各县（市、区）已出台宅基地管理相关政策文件，个人非公寓式住宅建房高度、建筑基底面积、建筑面积标准，按各地规定执行。以梅江区为例：

建房类型	建筑高度 (含楼梯间)	建设用地面积	建筑面积	备注
新建	≤15米	≤120平方米	≤450平方米	不设梯间和功能用房的 
拆建改建	≤15米	不超过原有宗地面积	≤450平方米	设梯间和功能用房的 
其他	① 人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地区，鼓励各镇可根据辖区实际制定建设用地面积、建筑层数、建筑高度等控制标准。 ② 在城镇规划控制区内使用原有宅基地进行农村村民住宅建设的，按照市有关规定办理规划许可。			

3-1 农村村民建房建设标准

个人非公寓式住宅有什么建设标准？

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，住宅建筑之间、住宅建筑与其它建筑之间应留足间距，满足日照、通风、安全等要求。主要朝向间距不少于8米，侧向山墙之间不少于4米。
- ◆ 距公路用地边界外缘，高速公路不少于30米，国道不少于20米，省道不少于15米，县道不少于10米，乡道不少于5米；距铁路边轨不少于50米；距山体护坡边沿不少于6米；距河溪边沟不少于15米，距江河等重要河道河堤边沟不少于30米。
- ◆ 最小间距范围内，不得设置阳台、飘窗、雨篷、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规划道路，临道路的住宅退让道路边线应当参照《梅州市区建设用地规划管理技术规定》第十九条的要求执行。

3-2 农村村民建房风貌指引

可以建成什么样？

突出客家文化特色，体现适用、经济、绿色、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。引导村民个人建房设计方案选用各县（市、区）制定的农房设计图集或梅州市住房城乡建设、自然资源、农业农村主管部门印发的《梅州市农村建筑风貌提升指引（村民建房参考图集）》、《梅州客家风格建筑参考图集I》
- ◆ 应当突出客家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《梅州市农村建筑风貌提升指引（村民建房参考图集）》、《梅州市客家风格建筑参考图集I》，如需选择其他设计方案可详看图集

独栋式



双拼式



联排式



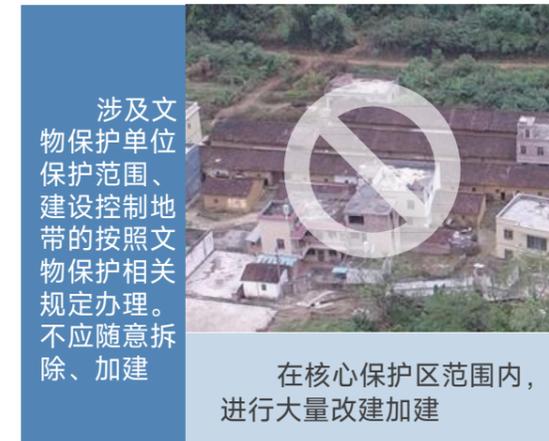
混合式



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





三角鎮泮坑村

04

农村村民建房有什么保障

4-1 用地保障

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	县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

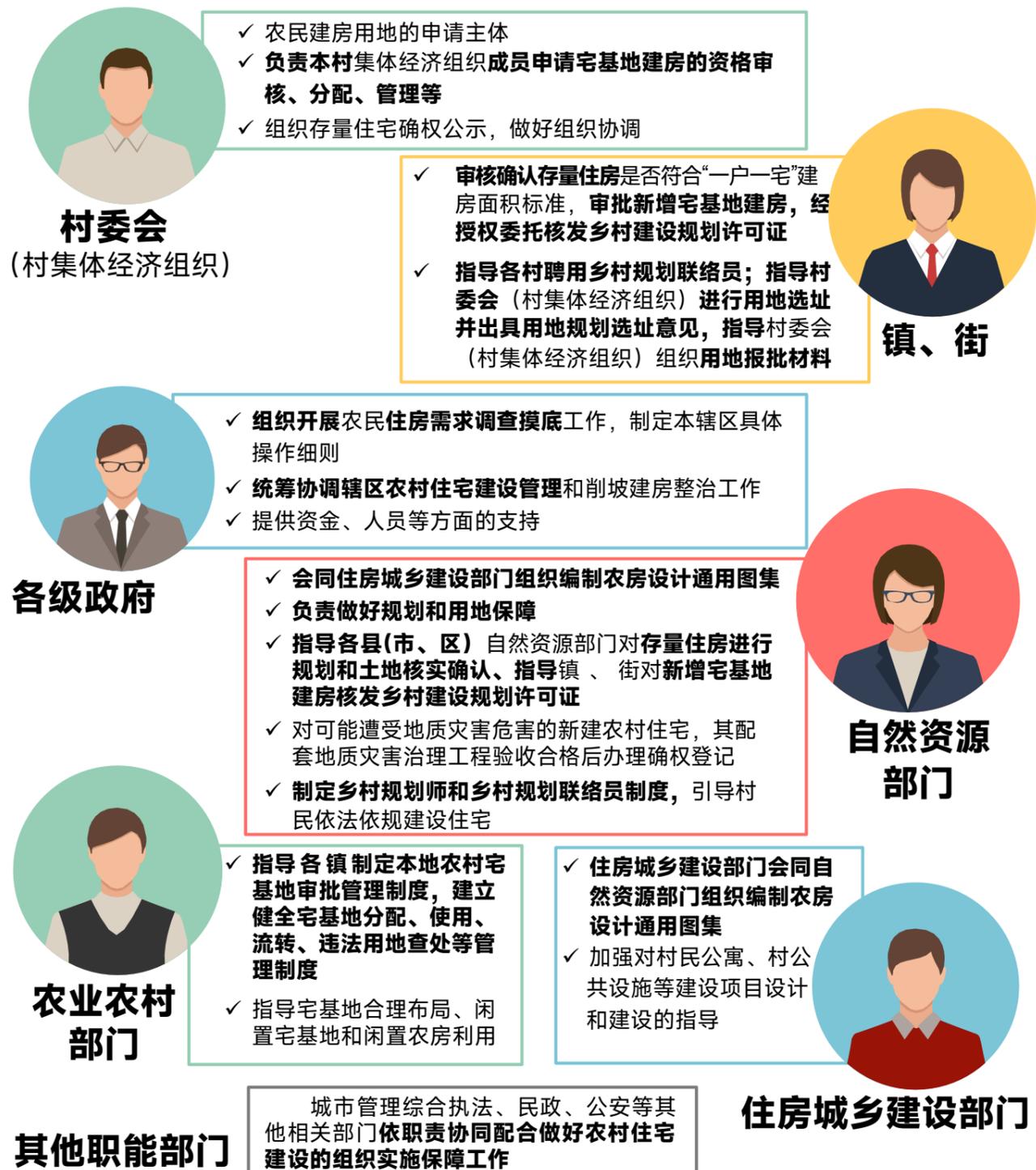
- ◆ 国家单列农村村民住宅建设用地计划，专项用于符合“一户一宅”和国土空间规划要求的农村村民住宅建设。
- ◆ 单独组卷报批，实施实报实销。

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

政府安排资金投入

县级财政预算保障及补助

- ◆ 保障：将政府对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、规划核实测量等行政服务列入财政预算费用。
- ◆ 补助：有条件的地方可结合地方实际，对符合条件的农村建设住房设计费用和建筑风貌给予补助。

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，可以作为村集体经营性建设用地，并给予一定的资金支持。
- ◆ 具体标准各县（市、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

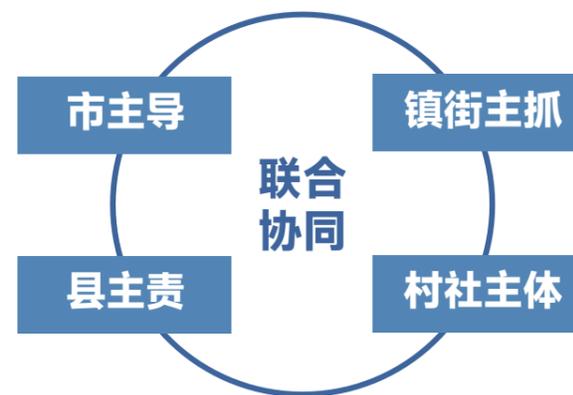
- ◆ 探索建立利用农村集体建设用地使用权、农村住房所有权及所占宅基地使用权抵押贷款制度，帮助农民将土地和住房转化为财产。

4-4 措施保障

联合协同、公示公开

构建“市主导、县主责、镇街主抓、村社主体”工作机制

- ◆ 建立联席会议制度、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，自觉接受政府和村民监督。



全流程公示公开，接受群众监督检查



大麻镇小留村

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：梅州市农业农村局、梅州市自然资源局《关于加强宅基地管理相关工作的通知》（梅市农农字〔2020〕49号），各县（市、区）镇村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、建房设计方案由村民自付。建议地方印制通用设计图集供村民免费使用。

◆ 为什么建议选用设计图集建房？

答：村民建房时选用市、区、镇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：对于新规划的村民自建区和村民集中建设区，需选用统一的规划设计图纸方案；对于符合规划的原址改建/拆建、扩建的，建房设计方案可选用市、县（市、区）、镇提供的设计图集方案，如不符合村民意愿，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，应先向属地镇申请规划验收，待镇出具符合乡村建设规划许可的规划核实意见后方可向自然资源部门申请办理产权。

◆ 建好住宅怎样申请农村宅基地和建房（规划许可）验收？

答：村民住宅建设完工后，应当持

（一）《乡村建设规划许可证》。

（二）具有丙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测绘相关标准。

（三）农村宅基地和建房（规划许可）申请表向属地镇政府申请验收。15个工作日内镇政府完成审核，出具是否符合乡村建设规划许可的验收意见。

◆ 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、《农村宅基地和住房（规划许可）验收意见表》、房屋门牌证明材料等资料向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证的规划核实意见，**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，都需要向镇申请办理报建手续，待取得镇核发的《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、乱建等违法违章建设的，**由城管执法部门和属地镇依法处理。**

附录 村民建房指引相关政策

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



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



附录 村民建房指引相关政策

梅州市人民政府办公室关于印发梅州市自建房安全管理办法（试行）的通知



关于印发梅州市农业农村局、梅州市自然资源局《关于加强宅基地管理相关工作的通知》（梅市农农字〔2020〕49号）

