

东莞市农民安居房报建办事指南

一、办理依据

《中华人民共和国土地管理法》、《关于规范农村宅基地审批管理的通知》、《东莞市农民安居房管理办法》。

二、适用范围

东莞市区域内的农房新建、改建、拆建。

三、申请条件

（一）报建地块须具备集体土地使用权证/不动产权证

报建地块应已取得集体土地使用权证/不动产权证。

未取得集体土地使用权证/不动产权证的，应根据我市农村宅基地用地审批有关规定，办理不动产权证补办手续后，再行申请农房报建。

（二）报建申请人须符合“一户一宅”原则

“一户”是指可申请农房建设的建房户，按以下方式进行认定：夫妻双方及其未成年子女共同作为一个建房户；成年子女可单独作为一个建房户。

“一宅”是指每户建房户可享受的农房保障权益上限，即：用于建设农房的宅基地用地面积合计不得超过 150 平方米，总建筑面积不得超过用于建设农房的宅基地用地面积的 4 倍。农民公寓面积、因村改居等历史原因在登记为国有划拨土地的宅基地上建设的独栋私人住房面积，需纳入农房保障权益核算范

围，其中农民公寓的占地面积需根据建筑面积和项目容积率进行换算。

“一户一宅”政策是指同一家庭户（以公安机关户籍登记为准）内所有建房户的户均宅基地用地面积和农房建筑面积不得超过“一宅”规定上限。

建房户申请建设农房时，镇街审批部门需通过全市农房台账对所属家庭宅基地使用和农房建设的情况进行核查。

四、申请流程

农房报建实行全程网上审批。

（一）前期审批

1、前期准备。

申请人应根据申请建房的宅基地红线图进行农房建筑设计。注：建筑方案须符合《东莞市农民安居房设计若干注意事项》的要求，建筑风格可参考《东莞市农房建设通用图集》。

特殊情况：对申请联户建房的，申请人须向镇街自然资源、不动产登记部门申请办理宅基地宗地合并手续，确定权益分配方式（按份共有或共同共有）。注：每宗联户建房的规模不得超过3户。

2、提出申请。申请人登录农房建设审批管理系统（广东政务网—东莞—其他特色服务或建设工程项目审批）上传资料提交建房申请。相关手续如存在疑问，可到当地村委会或镇街住房城乡建设部门咨询。

3、核查发证。经核查符合条件的，镇政府核发《农房建设批准书》，审批结果以短信形式通知村及申请人，并在属地镇街的政务网公布。对经核查不符合条件的，一次性告知存在问题。申请人可凭《农房建设批准书》向供水、供电部门申请安装临时水电设施。

(二) 施工报建

1、报建准备。申请人根据农房建设审批方案，委托具有相应资质的设计单位出具施工图纸，与具有相应资质的施工企业签订施工合同。施工企业应完善农房建设的质量安全管理措施，包括配备技术人员、购买工伤保险和建筑工程安全生产责任险、配备安全防护用品等。

2、提交申请。申请人向镇街住房城乡建设部门受理窗口提交申请。

3、批准施工。镇街住房城乡建设部门收到申请后应出具受理回执，对符合条件的，核发施工现场公示牌，标明农房工程基本情况并附信息核查二维码，交申请人在施工现场悬挂；不符合条件的，一次性告知所有缺失资料和存在问题。施工现场在申请人取得施工现场公示牌后方可通水通电。

(三) 监管验收

1、竣工验收。农房工程完工后，申请人应组织设计、施工单位进行竣工验收，形成工程竣工验收报告。

2、验收备案。

申请人向镇街住房城乡建设部门受理窗口提交工程竣工验收报告，申请验收备案。镇街受理窗口出具受理回执。建设情况与审批内容相符的，向申请人出具《农房验收意见表》。

五、申请资料清单

（一）前期审批申请资料：

- 1、申请人身份证；
- 2、家庭户口本；
- 3、土地权属证明材料（集体土地使用权证或不动产权证）；
- 4、用地红线图（要有各点地理坐标，新编制的红线图还需提供电子文档）；
- 5、拟建房屋建筑方案图（包括：拟建房屋与宅基地坐落总平面图、每层平面图、前后左右立面图等，提供 PDF 版图形文件）。

（二）报建审批申请资料：

- 1、农房建设申请表（网上下载或到村委会取）；
- 2、施工图纸；
- 3、施工合同；
- 4、工伤保险及建筑工程安全生产责任险；
- 5、设计单位营业执照、资质证书（盖公章）；
- 6、施工企业营业执照、资质证书、安全生产许可证，生产员、施工员证书（盖公章）。

（三）验收备案申请资料：工程竣工验收报告

六、办理时限

(一) 前期审批共 25 个工作日 (村 10 个工作日 (含公示), 镇街 15 个工作日);

(二) 报建审批共 5 个工作日;

(三) 验收备案共 10 个工作日。

七、办理机构

镇街住房城乡建设部门

八、其他事项

(一) 申请人可凭《农房验收意见表》向供水、供电部门申请安装正式水电设施。

(二) 申请人可将《农房建设批准书》、《农房验收意见表》作为权属来源证明材料, 向不动产登记部门申请办理不动产登记手续。

附件:《东莞市农民安居房设计若干注意事项》