

东莞市人民政府关于印发《东莞市农民安居房管理办法》的通知

东府规〔2026〕1号

各镇人民政府（街道办事处），市政府直属各单位：

现将《东莞市农民安居房管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

东莞市人民政府

2026年3月24日

东莞市农民安居房管理办法

第一章 总则

第一条 为规范农民安居房建设，节约集约利用土地，改善乡村人居环境，根据有关法律法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内的农民安居房（以下简称“农房”）的建设、登记管理，适用本办法。本办法所称的农房是指在经批准的农村宅基地上建设的住房。农房的建设行为包括改建、重建、新建。

对因“村改居”形成的在国有划拨土地上建设的单家独栋式私人住房，其建设、登记参照本办法管理。

第三条 农房建设管理应当遵循以下原则：

（一）坚持“一户一宅”。严控新增单家独栋宅基地，严禁占用耕地建设农房及超标准使用宅基地。鼓励集中上楼和旧村连片改造，对宅基地和农房实行台账管理。

（二）坚持合理保障。保障农村村民合法合理居住需求，镇人民政府（街道办事处）在充分尊重农村村民意愿的基础上，可以采取其他保障措施，实现农村村民户有所居。严禁城镇居民到农村购买农房、宅基地，严禁退休干部到农村占地建房。

（三）坚持安全主体责任。农房用作经营活动应当符合相关安全要求，坚持“谁拥有谁负责，谁使用谁负责”，产权人和使用人要严格落实经营性自建房安全管理相关规定，在开展经营活动前确保房屋具备安全使用条件。

第二章 职责分工

第四条 市住房城乡建设局负责建立农房建设的全流程管控机制，建立完善全市农房管理台账，指导镇街农房建设过程质量监管和验收工作。

市农业农村局负责完善宅基地管理制度和全市宅基地底数台账，指导镇街做好主体资格和宅基地用地标准审核、表决公示等工作。指导镇街做好农村村民非法占用土地建住宅行为的行政执法工作。

市自然资源局负责国土空间总体规划和土地利用计划等工作，指导镇街对农房建设是否符合国土空间总体规划等法定规划进行审查，指导镇街划定农房禁建区、限建区和可建区，指导镇街审查农房是否满足建筑退缩相关规定，指导镇街根据市乡村风貌导则编制农房设计通用图集。协调市不动产登记中心落实农房不动产登记等工作。

市城市管理综合执法局负责指导镇街落实农房新增违法建设处置工作，指导镇街审查申请人是否存在新增违建行为。

市政务和数据局负责完善和管理农民安居房审批管理系统工作。

市水务局负责指导镇街水务主管部门对涉及河道管理范围内的农房建设进行审查,指导镇街供水部门在农房建设过程做好用水管理工作。

其他有关部门按照部门职能分工,协助做好农房管理有关工作。

第五条 镇人民政府(街道办事处)是农房管理的责任主体,负责属地农房建设的审核批准,落实农房建设分区划定及管控工作,落实村庄规划、申请条件、审批程序、审批结果、投诉举报方式“五公开”制度,落实建房申请审查到场、批准后丈量批放到场、建成后核查到场“三到场”制度,加强对农村村民非法占用土地建住宅行为的行政执法力度,加强对农房建设全流程监管。

各村(社区)在镇人民政府(街道办事处)指导下配合开展属地农房建设的申请审查。各村(社区)应建立健全农房管理制度,指导和监督村(居)民依法建设农房。

第三章 申请条件和规划管控

第六条 申请农房建设的,应当符合以下条件:

- (一) 申请建设的地块应符合国土空间总体规划等法定规划要求;
- (二) 申请人属于本农村集体经济组织成员,或符合《中华人民共和国农村集体经济组织法》“应当确认为农村集体经济组织成员”条件的人员;
- (三) 申请人已依法取得宅基地使用权属证书;
- (四) 符合“一户一宅”原则。

第七条 本办法“一户一宅”含义如下:

(一) “一户”的认定以户籍登记为基准。子女年满18周岁前,与父母共同为一户;年满18周岁后,可单独为一户;结婚后,夫妻双方为一户。

(二) “一宅”是指每户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宅基地批准用地面积的4倍。农民公寓、拆迁安置房及因“村改居”形成的在国有划拨土地上建设的单独独栋式私人住房,纳入“一户一宅”核算范围。

(三) 符合本条第(一)项规定的分户条件,但未分开居住的,其实际使用宅基地面积及农房建筑面积未超分户后可使用的宅基地面积和建筑面积总和的,可认定为“一户一宅”。“一户一宅”标准以镇街为范围进行核定。

第八条 存在以下情形之一的,不予批准农房建设:

- (一) 不符合“一户一宅”原则的;
- (二) 有违法用地或违法建设行为未经处理的;
- (三) 原有宅基地或住房被依法征收后,已得到住房安置、货币补偿或其他合理安置的。

在维护宅基地使用权人合法权益的前提下,鼓励通过有偿转让、有偿收回等方式,引导宅基地有序规范退出,按国家有关规定执行。

第九条 各镇街应当划定辖区农房禁建区、限建区和可建区,向市自然资源局备案划定内容后,由镇街对外公示。其中:

禁建区原则上包括市镇中心区、重点土地收储整备区、近期计划实施拆迁型城市更新项目等需要节约集约用地的片区。禁建区范围内原则上禁止改建、重建或新建农房。

限建区原则上为目前实施拆迁型城市更新条件尚不成熟、但未来具备实施拆迁型城市更新潜力的区域。限建区范围内原则上只允许经批准改建或重建农房,建设标准按本办法第十二条第(六)项执行。

可建区即除禁建区和限建区以外的其他区域,原则上允许经批准改建、重建或新建农房。

第十条 申请人名下只有1宗位于禁建区或限建区内的宅基地,且为无房、简易房、危房或属于住房困难家庭的,可按本办法第十二条第(六)项要求申请改建或重建。其中:无房是指因自然灾害或人为原因造成住房损毁的;简易房是指砖瓦平房、铁皮房等简陋房屋;危房是指现有住房经专业机构鉴定安全等级属C级或D级的,或已存在明显开裂、倾斜、变形等情况,存在明显安全隐患的;住房困难是指符合我市公租房政策中本市户籍住房困难家庭认定条件。

对于确需新建的，镇人民政府（街道办事处）应综合核实以下情况，提出是否同意按原面积在可建区置换新批宅基地意见：

- （一）申请人与本村集体经济组织签订退回原宅基地协议；
- （二）原宅基地“三区”划定情况、所在村组是否具备新增置换地块条件；
- （三）申请人的家庭住房困难情况、房屋状况。

核实同意的，镇人民政府（街道办事处）向市农业农村局、市自然资源局申请建设用地指标，按规定办理农转用等手续后，依据宅基地审批有关政策审批。获批后，村组应同步按程序收回原宅基地，办理权属注销手续。

第四章 建设标准和风貌管控

第十一条 各镇街应根据市自然资源局编制的乡村风貌导则，结合本镇街实际编制农房设计通用图集，免费供建房人使用。鼓励村（社区）通过“村规民约”引导村民采用设计通用图集。鼓励自建和统建相结合，由各镇街、村（社区）积极引导推动农房统一规划、统一建设，打造高品质的连片农房小区。

第十二条 农房建设应当符合以下建设标准：

（一）每户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批准用地面积的 4 倍，农房建筑正射投影不得超出拟建批准用地红线；

（二）建筑层数原则上不得超过 4 层，首层高度不得超过 4.5 米，二层及以上每层不超过 4 米，总建筑高度不得超过 16 米。首层及以上楼层主动退让用于院落、绿地、停车设施等的，在总建筑面积符合本条第（一）项规定的前提下，允许建筑层数限制放宽至不超过 6 层，总建筑高度不超过 23 米；

（三）允许建设顶层梯房，其建筑面积不得超过 30 平方米，建筑高度不得超过 3 米（需安装电梯设备的区域不超过 4.5 米），可不计入建筑层数。对采用农房设计通用图集推荐设计方案的，梯房的建筑面积和建筑高度不计入总建筑面积和总建筑高度；对不采用的，梯房的建筑面积和建筑高度须计入总建筑面积和总建筑高度；

（四）建筑形式原则上应采用坡屋顶或半坡屋顶，高度不计入总建筑高度；

（五）建筑（含投影范围）不得占用消防通道，鼓励与相邻建筑预留一定间距，保证通风、采光和管道、设备的安装。临街道路农房应当退让道路红线，并满足我市城市规划管理的相关规定；

（六）限建区原则上总建筑面积不得超过用于建设农房的宅基地批准用地面积的 2 倍，建筑层数不得超过 2 层。其他建设标准按照本条前述规定执行。

第十三条 允许通过自愿联合的方式，利用现有相邻宅基地共同建设联户农房。

（一）参与联户农房建设的原则上不超过 3 户，每户原则上只允许参与一次联户农房建设，联户农房总用地及建筑面积不得突破第十二条规定的单户标准，每户均需符合“一户一宅”原则。

（二）申请建房前，宅基地权利人应共同提交共有份额协议及宅基地使用权属证书等文件，按规定向镇人民政府（街道办事处）申请宅基地宗地合并。联审通过的，出具宅基地宗地合并批准文件，并在批准文件中明确权利共有情况。

（三）权利人取得合并批准文件后，应共同向属地镇街不动产登记部门申请变更登记，取得宅基地不动产权证后可申请建房。

第五章 审批程序和施工管理

第十四条 申请建设农房的，应以户为单位向农村集体经济组织提交建房书面申请及拟建房屋建设方案图。

农村集体经济组织收到申请后，对申请材料进行初审，将申请理由、拟用地位置、面积、层

数、层高、是否属于或应当确认为本集体经济组织成员、是否符合“一户一宅”及是否征求相邻权利人意见等内容，在本集体经济组织范围内公示不少于5个工作日。

公示期内，相邻权利人或本村集体经济组织成员提出异议的，村集体经济组织进行处理，异议成立则驳回申请；无异议或异议不成立，则将申请材料 and 公示材料等材料提交村（居）民委员会审查。村（居）民委员会审查后出具意见，通过东莞市农房建设审批管理系统报镇人民政府（街道办事处）审批。

第十五条 各镇人民政府（街道办事处）应建立多部门联审联办的农房建设审批制度，建立审批管理台账并归档留存。联审通过的，由镇人民政府（街道办事处）出具农房建设批准文件，并予以公开。

第十六条 申请人凭农房建设批准文件、完整的施工图纸以及施工合同等办理建设工程质量安全监管手续。申请人要落实“亮牌”机制，在施工现场明显位置树立“农房建设公示牌”，自觉接受和配合有关部门的监督。镇人民政府（街道办事处）有关部门应当加强关键节点检查。

农房建设完工后，由申请人组织相关单位进行竣工验收形成验收报告，并由镇人民政府（街道办事处）出具农房建设验收意见文件并督促权利人办理房地一体确权登记。

第十七条 申请人应在取得农房建设批准文件1年内开工，3年内竣工验收。施工单位需严格按农房建设批准文件内容施工。1年内未开工的，须按程序重新提出建房书面申请；3年未竣工或施工中需变更批准内容的，向镇人民政府（街道办事处）申请，按建设工程质量安全监管要求办理延期或变更手续。

第十八条 未办理农房建设申请审批的，限制其临时水电设施的安装；未完成竣工验收的，限制其正式水电设施的安装，供电、供水部门可暂缓其报装直至整改完成。

第六章 不动产登记

第十九条 农房验收后符合相关规定的，应凭宅基地使用权属证书、农房建设批准文件、农房建设验收意见文件等向不动产登记部门申请办理房地一体确权登记。联户农房办理不动产登记确权的，应提供宅基地宗地合并批准文件，房屋所有权共有情况与宅基地使用权共有情况一致。

第二十条 转让宅基地使用权及地上农房所有权符合相关规定的，可办理不动产转移登记。

联户农房共有人处分共有不动产申请登记的，应当由占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人共同申请，但共有人另有约定的除外。联户农房按份共有人转让其享有的不动产份额，应当与受让人共同申请转移登记。

第七章 监督管理和责任追究

第二十一条 各镇街城管、自然资源、农林水务、住建、综合执法等部门要将农房违建纳入镇街违法用地、违法建设台账，建立多部门的联合巡查制止和快速处置机制、违建施工限制供水供电机制。各镇人民政府（街道办事处）要定期摸查农房新增违建的有关情况，并依法处理。

第二十二条 依托我市现有二维航拍地图数据，市城市管理综合执法局建立对比抽查和依法处置机制。对出现农房新增违建的镇街、村（社区），严肃追究相关领导责任。对存在审批、监管不严等问题的责任人员，视情况予以通报、从严处理。

第八章 附则

第二十三条 本办法由市住房城乡建设局、市农业农村局、市自然资源局、市城市管理综合执法局、市不动产登记中心等部门依职责负责解释。

第二十四条 本办法自2026年3月24日起实施，有效期至2031年3月23日。