

广州市南沙区人民政府

行政复议决定书

穗南府行复〔2023〕259号

申请人：黄 XX。

被申请人：广州市南沙区万顷沙镇人民政府。

地址：广州市南沙区万顷沙镇光明路49号（综合楼）。

法定代表人：李秋炳，职务：镇长。

申请人不服被申请人于2023年6月29日作出的《关于XX村村民黄XX申请建设住宅的用地规划审核意见》，向本府申请行政复议，本府依法予以受理，现已审查终结。

申请人请求：

1. 撤销被申请人作出的《关于XX村村民黄XX申请建设住宅的用地规划审核意见》；
2. 责令被申请人重新作出行政审核意见。

申请人称：

申请人自2018年3月申请在南沙区万顷沙镇XX路XX号的土地新建房屋（宅基地房）。2023年6月13日，再次按照南沙区农村建房报建要求，分别提交了《南沙区农村宅

基地审批表》《家庭成员及房屋情况说明》《南沙区农村宅基地申请表》《农村宅基地使用承诺书》《万顷沙镇 XX 村黄 XX 村宅基地建房申请公示及情况说明》《万顷沙镇 XX 村村民代表大会会议纪要》《建筑四邻无异议证明》《南沙区万顷沙镇 XX 村 XX 路（黄 XX）用地规划图》、家庭成员户口及身份信息、《广州市自然人不动产（土地、房屋类）信息查询结果》《农村地籍调查数据核查情况说明》《情况证明》等报建材料。被申请人于 2023 年 6 月 29 日以 2006 年村庄规划为据，认为申请人建房选址用地为农林用地（详见“万顷沙镇住宅报建核规表”），作出认为申请人用地红线范围不符合村庄规划，无法办理农村宅基地审批手续的审核意见。

2022 年 6 月，申请人向广州市规划和自然资源局调取了《广州市南沙区万顷沙镇 XX 村村庄规划（2013—2020）公告》，此村庄规划公告足以证明申请人建房选址用地完全符合村庄规划，属于 XX 村的集体建设用地，且成片用地范围内被申请人均已审批给其他村民建房，与申请人相邻的村民亦已建好宅基地房屋。

申请人认为其已符合南沙区农村建房报建各项要求，理应审批许可申请人建造宅基地房屋。申请人依据《中华人民共和国行政复议法》第九条及相关规定，申请行政复议，恳请依法查清相关事实与证据，责令被申请人重新作出行政审核意见。

被申请人答复称：

一、被申请人具有作出《关于 XX 村村民黄 XX 申请建设

住宅的用地规划审核意见》的法定职权。

依据《中华人民共和国土地管理法》第六十二条第四款、《广东省城乡规划条例》第五条第三款、第五十一条第一款以及《广州市乡村建设规划许可证实施办法》(穗府办规[2020]17号)第三条第三款的规定,被申请人具有作出用地规划审核意见的法定职权。

二、被申请人作出的《关于XX村村民黄XX申请建设住宅的用地规划审核意见》程序合法,认定事实清楚,证据确凿,适用依据正确。

(一)被申请人作出的《关于XX村村民黄XX申请建设住宅的用地规划审核意见》程序合法。依据《南沙区农村宅基地审批管理工作指引》(穗南农[2021]36号)第三条宅基地审批程序规定,被申请人自2023年6月13日收到申请人材料,2023年6月29日作出审核意见并于次日送达申请人,被申请人作出意见的程序合法。

(二)被申请人作出的《关于XX村村民黄XX申请建设住宅的用地规划审核意见》认定事实清楚,证据确凿,适用依据正确。

2023年6月13日,被申请人经由XX政务中心收到申请人提交的《南沙区农村宅基地审批表》《家庭成员及房屋情况说明》《农村宅基地使用承诺书》《万顷沙镇XX村黄XX村民宅基地建房申请公示》《关于万顷沙镇XX村黄XX村民宅基地建房申请公示的情况说明》等申请材料。

2023年6月19日,前述申请材料经由XX政务中心流转

至万顷沙镇经济发展和市场监管办公室，核查是否符合一户一宅，经核查，申请人符合“一户一宅”条件。

2023年6月27日，申请材料经由万顷沙镇经济发展和市场监管办公室流转至被申请人，核查是否符合规划。被申请人将申请人提交的用地红线上传至南沙国土规划空间一体化平台予以审核，得出《关于XX村村民黄XX申请建设住宅的用地规划审核意见》的附件用地规划示图。附件示图显示：黄XX村民拟建用地土地利用总体规划在园地范围内，黄XX村民拟建用地村庄规划在农林用地范围内，均不属于建设用地，申请人拟建用地不符合土地利用总体规划和村庄规划。依据《广州市乡村建设规划许可证实施办法》（穗府办规〔2020〕17号）第三条第三款、第十六条，被申请人遂出具不符合规划的意见。

经过前述核查后，被申请人于2023年6月29日作出《关于XX村村民黄XX申请建设住宅的用地规划审核意见》，并由XX政务中心移交申请人，与申请人的其他申请材料一同由申请人所在村委的村务助理黄XX签收。如前所述，被申请人作出《关于XX村村民黄XX申请建设住宅的用地规划审核意见》符合《南沙区农村宅基地审批管理工作指引》（穗南农〔2021〕36号）等规定，且认定事实清楚，证据确凿，适用依据正确。

三、申请人所提交的《万顷沙镇住宅报建核规表》显示的土地利用总体规划为2006至2020年，但该表并非被申请人所作且无被申请人签章。

四、2023年7月6日，被申请人将申请人用地红线提交至广州市自然资源局南沙区分局咨询，经核查得知，申请人用地属于非建设用地，土地利用总体规划、村庄规划都不符合规划要求。

综上所述，被申请人作出的《关于XX村村民黄XX申请建设住宅的用地规划审核意见》程序合法，认定事实清楚，证据确凿，适用依据正确，故依据《中华人民共和国行政复议法》第二十八条规定，望依法予以维持。

本府查明：

2023年6月13日，申请人向被申请人提交《南沙区农村宅基地申请表》《家庭成员及房屋情况说明》《建筑四邻无异议证明》、XX工程勘察设计院有限公司作出的《广州市南沙区万顷沙镇XX村XX1路XX1号(黄XX住宅)规划用地图》、广州市南沙区万顷沙镇XX村民委员会作出的《万顷沙镇XX村黄XX村民宅基地建房申请公示》《关于万顷沙镇XX村黄XX村民宅基地建房申请公示的情况说明》《万顷沙镇XX村村民代表大会会议纪要》等申请材料，申请办理《农村宅基地批准书》。

2023年6月27日，广州市南沙区万顷沙镇人民政府经济发展和市场监管办公室经核查，认为申请人符合《南沙区农村村民“一户一宅”核定工作指引》规定的“一户一宅”核定条件。同日，广州市南沙区万顷沙镇人民政府城乡建设和管理办公室（下称万顷沙镇建设办）将申请人提交的《广州市南沙区万顷沙镇XX村XX1路XX1号（黄XX住宅）规划

用地图》上传至南沙国土规划空间信息一体化平台核实规划情况。根据该平台核实结果显示，申请人申请用地的红线范围土地利用规划属性显示期末规划分类名称（三级）为“园地”、期末规划分类名称（二级）为“园地”；村庄规划属性值显示“E2-农林用地”“广州市南沙区万顷沙镇XX村村庄规划（2013-2020）”。

2023年6月29日，万顷沙镇建设办作出《关于XX村村民黄XX申请建设住宅的用地规划审核意见》（下称《用地规划审核意见》），载明：“黄XX：你于万顷沙镇XX1路XX1号申请建设住宅的资料收悉。经我办审核，该位置用地红线范围不符合村庄规划（详见附图），故无法办理农村宅基地审批手续。”《用地规划审核意见》的附件《用地规划示图》记载“黄XX村民拟建用地土地利用总体规划（在园地范围内）”“黄XX村民拟建用地村庄规划（在农林用地范围内）”并附有南沙国土规划空间信息一体化平台核实结果截图。上述《用地规划审核意见》及农村宅基地审批资料退件（原件）于2023年6月30日由广州市南沙区万顷沙镇XX村民委员会村务助理黄XX代为签收。

另查明，申请人于2023年9月19日补充提交宅基地新址、旧址视频各一个及宅基地新址现状照片两张。其中，宅基地新址视频及宅基地新址现状照片显示，与申请人拟申请宅基地审批的地块相邻一侧为另一块空地，另一侧为其他村民建成的住房。

再查明，万顷沙镇建设办系被申请人的内设机构。

2023年7月27日，申请人不服被申请人作出的《用地规划审核意见》，向本府申请行政复议。

上述事实有下列证据予以证实：申请人提供的《南沙区农村宅基地申请表》《广州市南沙区万顷沙镇XX村XX1路XX1号（黄XX住宅）规划用地图》《家庭成员及房屋情况说明》《万顷沙镇XX村黄XX村民宅基地建房申请公示》《关于万顷沙镇XX村黄XX村民宅基地建房申请公示的情况说明》《万顷沙镇XX村村民代表大会会议纪要》《建筑四邻无异议证明》、宅基地新址和旧址视频各一个、宅基地新址现状照片两张，被申请人提供的《南沙区万顷沙镇农村宅基地审批管理实施办法》《关于XX村村民黄XX申请建设住宅的用地规划审核意见》及送达凭证、《南沙区农村宅基地审批表》、核查规划视频、《办理〈农村宅基地批准书〉政务窗口收件（存根）》、万顷沙镇经济发展和市场监管办公室签收XX村村民黄XX报建资料复核一户一宅的时间凭证、万顷沙镇城乡建设和管理办公室报建案件签收表等。

本府认为：

一、广州市南沙区万顷沙镇人民政府系本案适格被申请人。

《中华人民共和国行政复议法实施条例》第十四条规定：“行政机关设立的派出机构、内设机构或者其他组织，未经法律、法规授权，对外以自己名义作出具体行政行为的，该行政机关为被申请人。”本案中，万顷沙镇建设办系被申请人的内设机构，其以自己名义作出《用地规划审核意见》，

设立万顷沙镇建设办的广州市南沙区万顷沙镇人民政府系本案适格被申请人。

二、被申请人具有作出《用地规划审核意见》的法定职权。

《中华人民共和国土地管理法》第六十二条第四款规定：“农村村民住宅用地，由乡（镇）人民政府审核批准；其中，涉及占用农用地的，依照本法第四十四条的规定办理审批手续。”本案中，申请人申请办理《农村宅基地批准书》的农村宅基地用地红线范围位于南沙区万顷沙镇XX村，属于被申请人行政管辖范围，因此，被申请人具有作出《用地规划审核意见》的法定职权。

三、被申请人作出的《用地规划审核意见》认定事实清楚，证据充分，适用法律正确。

《中华人民共和国土地管理法》第六十二条第三款规定：“农村村民建住宅，应当符合乡（镇）土地利用总体规划、村庄规划……”本案中，申请人向被申请人提交办理《农村宅基地批准书》的申请材料，被申请人经核查，查明申请人拟建用地的土地利用总体规划在园地范围内、拟建用地的村庄规划在农林用地范围内，均非建设用地。故，申请人拟建用地红线范围不符合土地利用总体规划和村庄规划规定用途。申请人关于其建房选址用地完全符合《广州市南沙区万顷沙镇XX村村庄规划（2013—2020）公告》，属于集体建设用地，且成片用地范围内与申请人相邻的村民亦已建好宅基地房屋的主张于法无据，本府不予支持。据此，被申请人作

出《用地规划审核意见》，告知申请人因其用地红线范围不符合村庄规划，无法为其办理农村宅基地审批手续，合法有据，本府予以认可。

四、被申请人作出《用地规划审核意见》程序合法。

《南沙区农村宅基地审批管理工作指引》（穗南农〔2021〕36号）第三条第三项规定：“（三）镇（街）审批。镇（街）收到村民委员会（村集体经济组织）提交申请资料后，由镇（街）组织相关部门进行审核后，作出审批意见，符合条件、资料齐全的，自收到申请资料之日起20个工作日内由镇（街）核发《农村宅基地批准书》和规划设计条件。……”本案中，申请人于2023年6月13日向被申请人申请办理农村宅基地批准手续，被申请人于2023年6月29日向申请人作出《用地规划审核意见》并于次日送达申请人，程序合法。

本府决定：

根据《中华人民共和国行政复议法》第二十八条第一款第一项的规定，维持被申请人于2023年6月29日作出的《关于XX村村民黄XX申请建设住宅的用地规划审核意见》。

申请人如对本决定不服，可以自收到本《行政复议决定书》之日起15日内，向广州铁路运输法院起诉。

本件与原件核对无异

二〇二三年九月二十二日