

上杭县临城镇人民政府文件

城政〔2021〕60号

临城镇人民政府关于规范农村 宅基地审批管理的通知

各村民委员会、镇直等有关单位：

为贯彻落实新修订的《土地管理法》有关规定及国家机构改革有关精神，根据《福建省农业农村厅 福建省自然资源厅 福建省住房和城乡建设厅关于规范农村宅基地审批管理的通知》（闽农综〔2020〕45号）、《龙岩市人民政府办公室关于印发龙岩市加强和规范农村宅基地审批管理实施方案（试行）的通知》（龙政办〔2020〕56号）、《上杭县人民政府办公室关于规范农村宅基地审批管理的通知》（杭政办〔2020〕51号）要求，进一步深化“放管服”改革，加强部门协作配合，建立健全我镇农村宅基地和村民住宅建设管理工作协调机制，现就我镇规范农村宅基地（以下简称“宅基地”）用地建房审批有关事项通知如下：

一、规范宅基地审批管理流程

（一）严格宅基地申请对象资格条件

农村村民申请的宅基地，是指农村集体经济组织成员以户为单位，在乡镇、村庄规划区内申请用于建造自主住宅的集体建设用地。农村村民一户只能拥有一处宅基地，每户宅基地面积控制在80平方米至120平方米（即3人以下每户80平方米，4-5人每户100平方米，6人以上每户120平方米）。利用空闲地、荒坡地和其他未利用地建住宅，或者对原旧住宅进行改建的，每户可以增加不超过30平方米的用地面积；独栋式、并联式、联排式自建住宅不得超过三层；建房应符合《福建省农村村民住宅建设管理办法》规定的技术标准。

经批准异地建造住宅的，应严格按照“建新拆旧”要求，新住房建设完成后，要将其原有的宅基地退还村集体，填写《农村宅基地使用承诺书》（见附件3），并按照承诺自行拆除旧房；对逾期不拆除的，由临城镇人民政府依法依规处理。

村民建房申请应当符合下列条件之一：

1. 因无住宅或现有住宅宅基地面积明显低于法定标准，需要新建或扩建住宅的；
2. 同户中兄弟姐妹或者子女已达到法定结婚年龄要求分户的（一户多宅分户是不予安排新宅基地）；
3. 因国家或者集体建设、实施乡镇、村庄规划以及进行公共设施与公益事业建设，需要拆迁安置的；
4. 因发生或防御自然灾害，需要安置的；
5. 原有住宅属D级危房需要拆除重建的；
6. 向中心村、集镇、小城镇或者农村住宅小区集聚的；

7. 法律法规规定的其他情形。

村民建房申请有下列情形之一的，不得批准宅基地：

1. 现有宅基地面积明显低于法定标准，但现有人均住宅建筑面积超过 60 平方米的；

2. 申请人非农村集体经济组织成员或年龄未满 18 周岁的（法律、法规另有规定的除外）；

3. 分户前人均住宅建筑面积已超过 60 平方米的；

4. 不符合乡镇、村庄规划和乡镇土地利用总体规划的；

5. 将原住宅出卖、出租或赠与他人后再申请新宅基地的；

6. 不符合“一户一宅”政策规定的；

7. 农村村民申请异地新建住宅，不同意将旧宅基地退还村集体的；

8. 法律法规禁止的其他情形。

严禁城镇居民到农村购买宅基地，严禁下乡利用宅基地建设别墅大院和私人会馆，严禁借流转之名违法违规圈占、买卖宅基地。

（二）规范村级审查

1. 农村村民申请

符合宅基地申请资格条件的农村村民，经具有宅基地所有权的村民小组同意后，以户为单位，持下列材料向村委会提出申请：

（1）《农村宅基地和建房申请审批表》（见附件 2）；

（2）户口簿及家庭成年成员的身份证影印件；

（3）申请人同意退出原使用的住宅用地并交由村民委员会

后村民小组重新安排使用的承诺书（没有旧住宅的除外）；

（4）属危房改建的，应提供原住宅权属证明以及危房鉴定部门出具的D级危房鉴定书；

（5）拟建房屋与相邻建筑毗邻或者涉及到公用、共用、借墙等关系的，应当取得各所有权人一致同意，并签订书面协议或者在申报图纸（含四至范围）上签字确认，协议应当经过当地村委会见证或者依法公证；

（6）具有相应资质的建筑设计单位、具备注册职业资格的设计人员绘制的设计图，或者选用标准通用图。

2. 村级审议公示

村委会根据村庄规划和要求，与申请建房农户充分沟通，合理安排建房宅基地，并在接到申请之日起7个工作日内，或者每个月集中申请材料，依法召开村委会议或者村民代表会议，对申请材料和村民建房宅基地安排情况进行审议，重点审查申请对象的资格条件是否符合规定要求，提交材料是否真实有效，拟用地位置、用地面积是否符合规定要求，有无影响相邻权利人利益，旧宅处置方式等。审议结果形成会议纪要，同意申请对象申请的，在本村张榜公布，征求本村村民意见。自张榜公布之日起15个工作日内，本村村民未提出异议或异议不成立的，村委会及申请对象所在小组负责人分别在《农村宅基地和建房申请审批表》中“村民小组意见”“村委会意见”一栏中签署意见，连同会议纪要、公示和申请人承诺书、相邻权利人意见等材料报送临城镇人民政府。

(三) 规范乡镇审核批准

1. 乡镇部门联审

宅基地审批服务事项入驻乡镇综合便民服务中心。依托便民服务中心设立宅基地申请受理的审批窗口，由该窗口负责宅基地申请过程中的材料接收和出具工作。自然资源所、经管站、村建站等部门成立领导小组（见附件1），负责具体审查。联审程序如下：

(1) 农业农村部门：负责宅基地资格条件具体审查，主要包括申请对象的资格条件、旧宅处理方式等是否符合规定要求，是否依法召开村委会或村民代表会议审议，村委会的意见、会议纪要、公示材料和《农村宅基地使用承诺书》等材料是否齐全。审查通过的由农业农村部门经办人员在“资格条件审查意见”一栏签字。

(2) 自然资源部门：负责国土空间规划及用地审查，主要包括拟用地的用地位置是否符合国土空间规划、村庄规划、用途管制和是否地质灾害隐患区等要求；拟建层数和层高、建筑面积是否符合规定；拟用地的用地面积、用地权属和地类性质是否符合规定。审查通过的由自然资源所经办人员在“乡镇自然资源部门意见”一栏签字并加盖部门印章。

(3) 村建部门：负责农房建设审查，主要包括建筑风貌是否符合规定，建房方案是否选用省级或当地建设主管部门编印的村镇住宅建设通用图集；自行设计的，方案是否委托有资质的单位或专业技术人员编制。审查通过的由村建站经办人员在“农房

建设审查意见”一栏签字。

(4) 其他相关部门：拟申请宅基地涉及林业、水利、交通运输、文体旅游、供电等单位的，由相关部门审核并签署意见。

2. 乡镇政府审批

临城镇人民政府根据联审结果依法作出审批，审批备案区分以下情形进行办理：

(1) 如拟申请用地属于旧宅基地或存量建设用地的：在申请对象所提交的材料通过乡镇各部门联审后，由乡镇人民政府于“乡镇政府审查审批意见”一栏签署意见并加盖单位公章，核准《农村宅基地和建房申请审批表》并向申请人核发《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》。前述程序在收到申请材料后的 10 个工作日内办结。

(2) 如拟申请用地涉及占用农用地的：应在接到申请材料后的 10 个工作日内完成乡镇部门联审，并由乡镇人民政府签署意见，将相关材料报送县自然资源局提出申请。经上杭县自然资源局、上杭县人民政府、龙岩市人民政府审批批准同意后，由临城镇人民政府核发《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》，并按规定程序公布。

二、加强宅基地用地建房管控

(一) 严格村庄规划和用地计划。村民建房应当符合规划，严格村庄土地用途管制，遵循“先规划、后建设”原则。不符合乡镇国土空间规划、村庄规划或者国土空间用途管制的，不得审批村民建房和住宅用地。新增宅基地应避开地质灾害威胁范围，

不得占用永久基本农田。鼓励农户通过改造原有住宅，解决新增住房用地；村庄整治、宅基地整理等新增建设用地指标，优先保障农村新增宅基地需求，确保农民建房刚性需求。

（二）严格“一户一宅”政策。宅基地是农村村民用于建造住宅及附属设施的集体建设用地，包括住房、附属用房和庭院等用地。农村宅基地分配使用严格贯彻“一户一宅”的法律规定，农村村民一户只能拥有一处宅基地，面积继续沿用省市规定的面积标准。农村村民应严格按照批准面积和建房标准建设住宅，禁止未批先建、超面积占用宅基地。经批准易地建造住宅的，应严格按照“建新拆旧”要求，将原宅基地交还村集体。

（三）强化农房质量风貌管控。村民建房应当委托有资质的设计单位或者具备注册职业资格的设计人员设计，或者选用省级和当地自然资源或建设主管部门编印的村镇住宅建设通用图集，按规定程序办理规划许可审批手续。农村住宅施工质量和安全由建房村民和参与建设各方共同负责，参与农房建设的勘察、设计、施工、监理单位和建筑工匠依法对农村住宅项目质量和施工安全承担相应法律责任。

（四）严格用地建房全程管理。全面落实村民住宅建设“四到场”制度，即农村宅基地申请审查到场、批准后丈量批放到场、施工关键节点巡查到场、村民住宅竣工验收到场。受理宅基地申请后，实地调查申请对象的资格条件，核实拟用地是否符合国土空间规划、村庄规划及用途管制等要求。宅基地经依法批准后，申请人应向乡镇人民政府农村宅基地受理窗口预约申请放样。乡

镇人民政府应当自收到放样申请之日起 5 个工作日内，及时组织相关人员到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，打桩放线，确定建房位置，明确四至边界后，方可开工建设。施工关键节点加大巡查力度，住宅建设现场须悬挂施工公示牌，公示审批文件编号、建房村民姓名、宅基地面积和四至、建房层数、举报电话等信息。村民住宅建成后，建房农户应在一个月内向乡镇人民政府申请竣工验收。乡镇人民政府应及时组织验收，实地核实是否按照批准的用地面积、四至等要求使用土地，建筑层数和层高、建筑面积和建筑风貌等是否符合要求。通过验收的，乡镇人民政府出具《农村宅基地用地和建房验收意见》（见附件 4）。建房村民凭此验收意见及其他相关材料向不动产登记部门申请办理不动产登记；未通过验收的，由乡镇人民政府下达整改通知书，限期整改。

三、严格宅基地监管执法

（一）落实动态巡查责任。各村村主干每周组织村两委干部和宅基地协管员开展一次农村用地建房巡查，驻村工作队每月开展一次巡查，挂村领导每季度开展一次巡查，及时发现和处置涉及宅基地使用和建房规划的各类违法违规行为，做到早发现、早制止、早教育、早拆除。对于巡查工作不到位、报告不及时、制止不得力的依规追究相关责任人的责任。畅通信访举报渠道，将农民违法占地建房行为发现在初始、解决在萌芽。

（二）建立联合执法机制。对违法占地建房，特别是占用永久基本农田建房、国道两侧乱占滥建、严重影响村庄规划、群众

信访反映强烈的违法用地建房行为，及时牵头组织开展综合执法，依法处置违法行为，拆除违法建筑，恢复土地原状。对案情重大、执法难度大的土地违法案件，及时上报上杭县人民政府，依法组织联合执法。

附件：1. 临城镇农村宅基地和村民住宅建设管理工作
领导小组成员名单

上杭县临城镇人民政府

2021 年 8 月 26 日

附件 1

临城镇农村宅基地和村民住宅建设 管理工作领导小组

组 长：	傅友文	党委书记
副组长：	丘立平	党委副书记、镇长候选人
成 员：	李树兴	党委副书记
	严开锋	政府副镇长
	李万生	乡村振兴服务中心主任
	傅明达	城区自然资源所所长
	罗 荣	村镇建设干事
	潘礼文	林业站站长
	吕新洪	综合执法队队长
	曹盛鑫	便民服务中心主任
	赖贵青	农技干事
	邱建钧	农技干部
	傅月英	农技干事
	何龙仁	司法所所长

领导小组下设办公室，负责主持和处理宅基地和村民住宅建设审批管理日常工作，办公室地点设在镇乡村振兴服务中心（老农技站），办公室主任由严开锋同志兼任，人员有赖贵青、邱建钧、傅月英、陈烨、罗荣。