

# 南安市人民政府文件

南政文〔2021〕108号

---

## 南安市人民政府关于 印发南安市规范农村宅基地 和村民住宅建设管理暂行规定的通知

各乡镇（街道）人民政府（办事处）、雪峰开发区管委会，市直各单位：

《南安市规范农村宅基地和村民住宅建设管理暂行规定》已经市委、市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



（此件主动公开）

# 南安市规范农村宅基地和村民住宅 建设管理暂行规定

为进一步规范农村宅基地和村民住宅建设管理工作，保障农村村民合理居住需求，本着集约节约用地、便民提效服务的原则，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》、《农业农村部 自然资源部关于规范农村宅基地审批管理的通知》（农经发〔2019〕6号）、《福建省农村村民住宅建设管理办法》（闽政办〔2011〕189号）、《中共福建省委农村工作领导小组办公室等四部门关于进一步强化农村宅基地管理的通知》（闽委农办〔2020〕4号）、《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）、《福建省人民政府关于进一步加强农村宅基地和村民住宅建设管理的若干意见》（闽政〔2021〕2号）、《泉州市人民政府办公室关于进一步规范农村宅基地管理的通知》（泉政办〔2020〕31号）等法律法规和文件规定，结合南安市实际，制定本规定。

## 一、总则

（一）本规定适用于本市行政区域内农村宅基地和村民建房的管理。

农村村民申请宅基地，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住住宅的集体建设用地。农村宅基地的所有权属于农民集体所有。

村民建房包括个人建房和集中建房。个人建房是指村民个人自行建设自住住宅的活动，包括在原宅基地上改建（翻建）或扩建、异地新建等。集中建房是指乡镇（街道）人民政府（办事处）、村集体经济组织或村（居）民委员会组织村民集中建设自住住宅的活动，包括统规统建、统规自建和统一旧村改造等方式。城镇开发边界内，以及人均土地少、不能保障“一户一宅”的村庄，鼓励探索通过建设“农民公寓”或“农民住宅小区”等方式，保障农村村民实现户有所居。

**（二）本市行政区域内农村宅基地和村民建房采取“分区管理”方式。**

按照“因地制宜、分区管理、同步推进”的方式，实行差别化居住保障。划分以下三个区域：

1. 中心城区和南翼新城（官桥镇、水头镇、石井镇）的规划核心区，采取“一户一居”的保障方式，只批准统规统建和旧村改造建设单元式住宅小区，由镇（街道）人民政府（办事处）组织实施；其它各镇规划核心区只批准集中建房。

2. 各乡镇（街道）城镇开发边界内（除规划核心区外），以集中建房和个人改建（翻建）为主，严格控制个人异地新建。

3. 各乡镇（街道）城镇开发边界外的区域，以个人建房和集中建房相结合的方式，鼓励采用集中建房的方式。

## **二、审批要求**

**（一）严格执行“一户一宅”制度**

农村村民一户只能拥有一处宅基地，面积不得超过规定限额标准。具有本村户籍，按照“以成员认定、以户取得”原则，以户为单位分配取得农村宅基地，并严格按照批准面积和建房标准建设住宅，经批准异地新建的，严格按照“建新拆旧”要求，将原宅基地交还村集体，由村委会收回统一安排使用。

## （二）用地选址

符合国土空间规划、村庄规划。国土空间规划、村庄规划获批前，在不涉及生态保护红线和永久基本农田的前提下，以现行土地利用总体规划、城乡规划、村庄建设规划和其他专项规划作一致性处理后，可作为农村宅基地和村民建房的审批依据。应避开地质复杂、地基承载力差、地势低洼不易排涝以及易受滑坡和洪水侵袭等自然灾害影响的地段。严禁未经批准占用耕地、林地、严禁占用基本农田。

## （三）宅基地规模

宅基地面积是指住宅建筑物（构筑物）垂直投影范围内的占地面积，其中：

个人建房：家庭人口3人（含3人）以下的，宅基地面积申请批准不得超过80平方米，属利用空闲地、荒坡地和其他未利用地建设住宅，或者对原旧住宅进行改建的，可以增加不超过30平方米，即不超过110平方米；人口3人以上的，申请批准宅基地面积不得超过120平方米，属利用空闲地、荒坡地和其他未利用地建设住宅，或者对原旧住宅进行改建的，可以增加不超过30平方米，即不超过150平方米。

多户合建多层单元式住宅（五户及以下）和集中建房：每户宅基地需符合个人建房宅基地面积控制要求，且每户宅基地面积不得超过 120 平方米。

#### （四）建设规模

村民建房按照“一户一方案”的方式，严格实行带设计方案审批，其中：

个人建房：层数原则不超过三层，风楼或斜屋面不计入层数且建筑面积不超过建筑一层面积的 30%，建筑檐口高度不得超过 15 米。原则上使用省、市、县发布的住宅建设通用图集或立面图集，不使用通用图集的，需委托有资质的单位或专业技术人员编制设计方案，经属地乡镇（街道）人民政府（办事处）确认后实施。

多户合建多层单元式住宅（五户及以下）：层数原则不超过 6 层，风楼或斜屋面不计入层数且建筑面积不超过建筑一层面积的 30%，建筑高度不得超过 24 米；每户建筑面积在 250 平方米以内。需委托有资质的设计单位编制设计方案，经属地乡镇（街道）人民政府（办事处）确认后实施。

集中建房：建设多层单元式住宅的，每户住宅建筑面积控制在 250 平方米以内。需委托有资质的设计单位编制设计方案达到修建性详细规划深度，并经市自然资源局批准后实施；村庄规划中拟集中建房用地已达到修建性详细规划深度的，按村庄规划要求执行。

### （五）建筑质量风貌管控

农村住宅应当委托有资质的设计单位或者专业技术人员设计；或者选用省、市、县发布的村镇住宅建设通用图集，纳入村民住宅建设相关规划许可内容，作为建房日常巡查、竣工验收的建筑风貌管控依据。农村住宅建设一定规模以上（4层及4层以上或者集中统建）的，应由具备相应资质的施工企业承接施工；集中统建的农村住房项目应办理质量安全监督手续，其质量安全管理纳入工程质量安全监督体系；3层及3层以下的由建房村民自行选择有从业资格的农村建筑工匠或具备相应资质的施工企业承接施工；农村建房村民或者组织村民建房的单位应与参与建设各方签订合同，并上报乡镇（街道）人民政府（办事处）备案；多户合建多层单元式住宅（五户及以下）、3层及3层以下的村民自建住宅质量安全管理工作由乡镇（街道）人民政府（办事处）负责。

## 三、审批流程

### （一）提出申请

村民符合宅基地申请资格条件的，经具有宅基地所有权的村民小组同意后，以户为单位，向所在地村委会提出宅基地用地建房书面申请。没有分设村民小组或宅基地和建房申请等事项已统一由村级组织办理的，农户直接向所在地村委会提出申请（申请材料详见附件2）。

### （二）村级审核

村委会应当在接到申请之日起7个工作日内或者每月集中

申请材料，依法组织召开村委会或村民代表会议，对申请材料和村民建房宅基地安排情况进行审议（审议内容详见附件3），审议结果形成会议纪要（记录），同意申请对象申请的，应将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层数、高度和建筑面积等情况在本村张榜公布，征求本村村民意见，公示期为15个工作日，村民未提出异议或异议不成立的，村委会应在《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》中签署具体审查意见，连同相关材料（详见附件2）报送乡镇（街道）人民政府（办事处）。审议后，对村民建房申请不符合申请条件的，7个工作日内书面通知申请人，并说明理由；或者在公示期内，有村民提出异议成立，7个工作日内书面通知申请人，并说明理由。

### （三）镇级审批

乡镇（街道）成立农村宅基地和村民住宅建设管理协调工作领导小组，负责农村宅基地和村民住宅建设管理工作，召集人由乡镇（街道）党委主要负责同志兼任；下设办公室由乡村振兴（社区发展）服务中心、财政经济办公室牵头，自然资源所、规划（城市）建设管理办公室、林业站、综合执法队等组成，承担日常工作，依托乡镇（街道）综合便民服务中心收件，由协调工作领导小组办公室具体审查，经协调工作领导小组集体研究后由乡镇（街道）人民政府（办事处）审批。

乡镇（街道）严格落实“一窗收件、一站服务、一次审批”的审批机制，乡镇（街道）综合便民服务中心设立一个窗口统一对

外受理收件，收到材料 5 个工作日内由协调工作领导小组办公室组织相关人员，对国土空间规划、宅基地审批、农房建设等方面进行具体联审；联审结果经协调工作领导小组集体研究确定。

乡镇（街道）人民政府（办事处）根据联审、研究结果依法作出审批，实行主要领导一支笔审批，同意利用旧宅基地或存量建设用地建设的，10 个工作日内核发《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》，并在乡镇（街道）综合便民服务中心公布。对村民建房申请不予批准的，在收到申请材料之日起 20 个工作日内书面通知申请人，并说明理由。

涉及林业、水利、电力、通讯、文物及历史建筑等部门的，各乡镇（街道）要及时征求相关部门意见，相关部门在收到征求意见书 2 个工作日内给予反馈。涉及占用林地的，由林业局自收到完整林地报批手续起，10 个工作日内给予办结审批手续；涉及占用农用地的，乡镇（街道）人民政府（办事处）根据联审结果组织材料，区分使用“允许建设区”和“有条件建设区”两种类别申报农用地转用，属使用“允许建设区”的，按批次组件上报市自然资源局办理农用地转用手续，市自然资源局 15 个工作日内办结农用地转用批复文件；属使用“有条件建设区”的，市自然资源局 5 个工作日内上报泉州市自然资源和规划局调整规划，乡镇（街道）人民政府（办事处）收到调整规划批复文件后，按使用“允许建设区”上报市自然资源局办理农用地转用手续。

农转批复后 10 个工作日内核发《乡村建设规划许可证》和



《农村宅基地批准书》，并在乡镇（街道）综合便民服务中心公布；经审查不符合农用地转用批准条件的，10个工作日内书面通知申请人，并说明理由。统规统建项目按建设工程申报流程实施，取得施工许可证后方可开工建设。

#### （四）建档备案

乡镇（街道）人民政府（办事处）要建立宅基地用地建房审批管理台账，并做好资料归档留存，做到“一户一档”管理。每月月末将审批情况报市农业农村、自然资源、住建、城管等部门备案。

### 四、批后监管

#### （一）建设要求

村民建房应当严格按照规划许可核准的内容进行建设，不得擅自变更。确需变更的，应当经发证机关同意，并办理变更手续。禁止未批先建、批少建多，禁止移位建设。

村民建房应按规范同步配套建设三格化粪池，建筑质量安全应符合工程抗震设防要求，外立面应装修到位，房前屋后应整洁有序。集中建设住宅小区的，给水排水、污水管道、电力通信、道路、广电、绿化和社区服务等配套设施要同步规划建设。

经批准的个人建房应当自取得《乡村建设规划许可证》之日起一年内实施住宅建设，逾期不建设且未申请延期的，规划许可证自行失效。确需延期的，建设单位或者个人可以在规定期限届满前三十日内，向原审批机关申请延期一次，延长期限不得超过一年。

## （二）建设承诺

各村应制定村民建房村规民约，在获准审批建房后领取规划许可证前，要求建房户与村委会签订《农村宅基地使用承诺书》，应包含对建设周期、外立面装修、建筑垃圾清理、三格化粪池、污水管道、安全承诺等的承诺，同时落实施工人工伤保险。

## （三）现场公示

村民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、网格员姓名、举报电话等信息，并张贴农村自建房（三层以下）质量安全常识“一张图”，接受社会监督。

## （四）一告知四到场

严格按照南安市自然资源局等四部门《关于规范农村建房批后监管工作的通知》（南资源〔2020〕461号）及网格化管理要求，落实批后监管“一告知四到场”工作，即：告知批后监管事项，建筑放样到场、基槽验线到场、施工节点到场、竣工验收到场。

## （五）建成验收

村民住宅建成后，要及时组织验收，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（街道）人民政府（办事处）出具《农村宅基地用地和建房验收意见》，农村村民凭此验收意见及其他相关材料可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（街道）人民政府（办事处）

下达整改通知书，限期整改。

#### （六）“两违”查处

严格落实《国务院办公厅关于坚决制止耕地“非农化”行为的通知》（国办发明电〔2020〕24号），加强农村建设用地审批和乡村建设规划许可管理，坚持农地农用，严守耕地红线。对农村新增违法占用耕地建房“零容忍”，严格执行《自然资源部 农业农村部关于农村乱占耕地建房“八不准”的通知》（自然资发〔2020〕127号），不准占用永久基本农田建房，不准强占多占耕地建房，不准买卖、流转耕地违法建房，不准在承包耕地上违法建房，不准巧立名目违法占用耕地建房，不准违反“一户一宅”规定占用耕地建房，不准非法出售占用耕地建的房屋，不准违法审批占用耕地建房。

发现违法占用宅基地或建房行为，严格按照相关法律、法规、规章和政策文件规定依法予以查处。

#### （七）市级监管

市农业农村局牵头组织市自然资源局、住房和城乡建设局、城市管理局、林业局等相关部门，每季度至少一次，按照各自职责对乡镇（街道）联审联办、一告知四到场等日常工作进行随机抽查、常态化指导监督，并将检查情况向市政府报告。

### 五、职责分工

建立“市级主导、乡镇主责、村级主体”的农村宅基地管理机制。市直部门要增强责任意识和服务意识，按照部门职能和“放

管服”改革要求，在市委市政府的统一领导下，做好工作衔接，依法履职。乡镇（街道）人民政府（办事处）要切实履行属地责任，统筹协调本级相关机构，优化审批流程，提高审批效率，做好批后监管工作。

（一）市农业农村局：负责农村宅基地改革和管理有关工作，建立健全宅基地分配、使用、流转、违法用地查处等管理制度，完善“一户一宅”认定标准，指导宅基地合理布局、闲置宅基地和闲置农房利用；负责对违反农村宅基地管理法律、法规的行为进行监督检查，依法查处农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建住宅的违法行为；牵头建立联席会议制度，做好信息共享互通，研究解决农村宅基地和建房有关问题，及时修订完善我市宅基地管理相关办法；组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查，及时将农民建房新增建设用地需求通报市自然资源局；参与编制国土空间规划；指导、监督乡镇（街道）做好宅基地审批、管理工作；加强调查研究，及时研究解决宅基地改革和管理过程中出现的新情况新问题，总结基层和农民群众创造的好经验好做法。

（二）市自然资源局：负责国土空间规划、用途管制、土地利用计划等工作，在国土空间规划中统筹安排宅基地用地规模和布局，满足合理的宅基地需求；依法办理农用地转用审批手续，落实耕地占补平衡；负责不动产登记有关工作；指导、监督乡镇（街道）做好规划审批、管理工作；指导地质灾害监测、防治等

有关工作；负责对违反土地管理法律、法规的行为进行监督检查，依法查处违反耕地保护、土地用途管制等方面的违法行为。

**（三）市住房和城乡建设局：**负责指导乡镇（街道）开展农村住宅质量安全管理，组织编制推广自建房质量安全常识“一张图”，对集中统建的农村住宅项目质量安全实施监督管理；负责督促指导村庄建筑风貌管控工作，围绕“屋顶、山墙、墙体、门窗、勒脚、色彩、材质”等七要素，明确具有闽南地域特色的农村住宅建设风貌管控要求，编制村镇住宅建设通用图集和立面图集，免费提供农村村民使用；会同市文体旅局负责涉及历史建筑保护的审查职责等。

**（四）市城市管理局：**负责依法查处违反城市、镇规划区内的违法建设行为；牵头对已取得合法土地手续城市、镇规划区内的违法建设行为进行查处；对建设工程设计、施工单位承揽违法建筑的项目设计或者施工的予以处罚；对违法建设，通过调查取证，可书面函商同级资源规划部门认定后依法查处。

**（五）市林业局：**负责涉及占用林地的审批管理等有关工作；依照职责查处非法占用林地建房的违法行为。

**（六）市水利局：**负责涉及河道岸线（防洪岸线、河道管理范围线以及生态保护蓝线等）的审核等有关工作；依照职责查处涉及河道红线范围内未经审批的违法建房行为。

**（七）国网南安市供电公司：**负责对已取得建房审批手续的应及时办理供电手续；对未取得建房审批手续的不得供电；负责

对非法私接电线行为的日常巡查、查处及法律宣传教育工作。

（八）南安农业银行、南安农商银行、南安邮政储蓄银行等银行：制定村民建房金融服务政策，对已取得建房审批手续的农户及时提供金融服务；特别是对困难户，要主动下沉，切实提供帮扶措施。

（九）乡镇（街道）人民政府（办事处）：承担辖区内村民建房的审批、巡查、制止（劝阻）、牵头处置（完善手续、组织拆除等）、批后监管和查处违法违规建房等管理责任；摸排清楚各村（居）建房刚性需求，开展村庄规划编制、乡村建设规划许可及用地审批工作，解决群众合理建房需求，落实建房占用耕地的补充工作；组织地质灾害安全性评估和防护措施落实。健全审批管理队伍，建立国土空间规划、宅基地审批、农房建设、质量安全及风貌管控等联动运行的联审联批机制，完善联审联办制度。建立健全农村宅基地和建房管理动态巡查和责任追究制度，加强日常监管和批后监管，建立健全网格化、片区化、责任化巡查机制，强化驻村领导、驻村工作队、村两委干部的巡查责任。有计划组织辖区内建房户主、施工人员进行安全知识培训。严格执行“一户一宅”制度，采取有效措施防止违反规定以分户名义多次、多处申请宅基地。加强矛盾纠纷调处，及时解决村民合理的信访诉求，维护社会稳定。

（十）村（居）委会：村（居）委会是日常监管的基层组织，履行巡查、报告、劝阻等属地管理直接责任，既要做好村民建房

申请审查服务、矛盾纠纷调处等工作，又要及时发现违法建设行为和质量安全问题，及时劝阻、上报乡镇（街道）人民政府（办事处）。村委会应通过制定村规民约、成立理事会等方式，强化村庄治理、引导农村村民选用住宅设计通用图集，加强村庄风貌引导和管控。

## 六、附则

（一）规划许可证需通过福建省国土空间用途管制管理系统配号。发现违规办理规划许可或宅基地批准的，其批准手续无效，乡镇（街道）人民政府（办事处）应收回规划许可证和宅基地批准书，并由市人民政府对违规办理审批手续的单位给予通报批评；情节严重的，对责任人依法依规予以追究责任；造成经济损失的，由相关责任单位和责任人依法赔偿。

（二）负责农村村民建房监管的部门和工作人员存在玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等情况的，依法依规予以追究责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（三）规划核心区范围由市自然资源局牵头指导各乡镇（街道）划定，并报市农业农村局、市自然资源局、市城市管理局备案。

（四）位于中心城区及各镇镇区规划核心区的，属市政府或市直相关部门确定的计生、残疾、低保、“四帮四扶”和重大安全隐患房屋改建（翻建）等特殊对象，参照有关法律法规规定执行。

（五）本管理暂行规定自印发之日起施行，有效期二年。市

农业农村局、自然资源局、住房和城乡建设局等相关单位对本暂行规定的具体应用问题进行解释。施行后法律、法规或有关政策有新规定的，从其规定。

- 附件：1. 农村宅基地和村民建房申请对象及条件  
2. 农村宅基地和村民建房申报材料清单  
3. 农村宅基地和村民建房审查要点  
4. 农村宅基地和建房（规划许可）申请表  
5. 农村宅基地和建房（规划许可）审批表  
6. 农村宅基地使用承诺书  
7. 中华人民共和国乡村建设规划许可证  
8. 农村宅基地批准书  
9. 农村宅基地用地和建房验收意见  
10. 农村宅基地和建房审批流程图



## 附件 1

# 农村宅基地和村民建房申请对象及条件

**一、申请使用宅基地的村民，一般应为本集体经济组织成员，在本集体经济组织内承担相应义务，并符合下列条件之一的：**

（一）无住宅或现有人均宅基地面积低于 30 平方米，需要新建或扩建住宅；

（二）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；

（三）因国家或者集体建设、实施镇乡、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；

（四）因发生灾毁或防御自然灾害，需要安置的；

（五）原有住宅属 D 级危房需要拆除重建的；

（六）向中心村、集镇、小城镇或者农村住宅小区集聚的；

（七）县（市、区）人民政府规定的其他情形。

经批准回原村庄定居的港、澳、台胞和华侨需要建设住宅的，参照《福建省农村村民住宅建设管理办法》规定办理。

**二、申请宅基地有下列情形之一的，不予批准：**

（一）现有人均宅基地面积虽低于 30 平方米，但现有人均住宅建筑面积超过 60 平方米的；

（二）分户前人均住宅建筑面积已超过 60 平方米的；

(三) 年龄未满 18 周岁的；

(四) 不符合镇乡、村庄规划和镇乡土地利用总体规划的；

(五) 将原宅基地出卖、出租、赠与他人或擅自改作生产经营用途的；

(六) 不符合“一户一宅（居）”政策规定的。

## 附件 2

# 农村宅基地和村民建房申报材料清单

### 一、个人建房申报材料：

（一）《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》（附件 4）（一式五份）；

（二）申请对象户口簿及家庭成年成员的身份证影印件（一式五份）；

（三）农村宅基地使用承诺书（附件 6）（一式五份）；

（四）属危房改建的，应提供原住宅权属证明以及危房鉴定部门或村镇建设管理机构出具的危房鉴定书；

（五）拟建房屋与相邻建筑毗连或者涉及到公用、共用、借墙关系的，应当取得各相邻权利人一致同意，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（一式五份）；

（六）旧房（旧宅基地）土地使用证（产权证）或宅基地权属来源具结书；

（七）申请翻建的应提交旧房现状照片（应体现整体及四周环境）；

（八）具有相应资质的建筑设计单位或专业技术人员绘制的住宅设计图，或者选用住宅标准通用图。

## **二、集中建房申报材料：**

（一）《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》（一式五份）；

（二）户口簿及家庭成年成员的身份证影印件；

（三）农村宅基地使用承诺书；

（四）申请人花名册（申请人数与住宅设计数量需一致）；

（五）建设方案；

（六）集中建房修建性详细规划或达到修建性详细规划的村庄规划（经自然资源局批准）；

（七）集中建房设计方案；

（八）勘测定界图。

## **三、村委会审查后报送乡镇（街道）应包括以下材料：**

（一）申请对象提交的申请材料；

（二）《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》（一式五份）；

（三）村级会议纪要（记录）、公示材料（包括公示内容、公示照片、公示情况说明等）（一式二份）。

注：多户合建参照个人建房提供申请材料

## 农村宅基地和村民建房审查要点

### 一、村（居）委会审查要点

（一）审查申请对象是否本村户籍、属本村集体经济组织成员，提交材料是否真实有效，原住宅情况和家庭成员情况是否符合宅基地和建房申请资格条件；是否符合“一户一宅”，旧宅处置方式是否符合规定，是否签订宅基地使用承诺书等。

（二）审查拟申请的建房用地位置、用地面积、拟建层数和建筑高度是否符合规定要求；用地权属是否清楚，有无影响相邻权利人利益，是否征求了用地建房相邻权利人意见；是否符合国土空间规划、村庄规划。

### 二、乡镇（街道）审查要点

乡镇（街道）农业农村部门负责审查申请对象是否符合申请资格条件，是否符合“一户一宅”，旧宅处理方式是否符合规定；用地面积是否符合规定，用地权属是否清楚；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（记录）、公示材料和《农村宅基地使用承诺书》等材料是否齐全。

乡镇（街道）自然资源部门负责审查建房用地是否符合国土空间规划、村庄规划、用途管制，拟建层数和建筑高度、建筑面积是否符合规定；是否存在或可能造成的地质灾害隐患；明确地

类，是否涉及农用地等；是否属于规划控制区；通过宅基地申请资料和不动产登记信息协助审查村民申请是否符合“一户一宅”。

乡镇（街道）规划建设管理部门负责审查建筑风貌是否符合规定，建房方案是否选用省、市、县发布的住宅建设通用图集或立面图集，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。

乡镇（街道）林业部门负责审查是否涉及林地，是否符合林业主管的相关保护区规划。

乡镇（街道）协调工作领导小组办公室负责具体审批日常工作。组织审批人员开展国土空间规划、宅基地审批、农房建设、质量安全及风貌管控等联审联批工作；对涉及河道岸线（防洪岸线、河道管理范围线以及生态保护蓝线等）的，及时征求水利部门意见；涉及电力、通讯以及文物保护、历史文化名镇名村保护规划要求的，及时征求相关部门意见。

## 附件 4

## 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				户口所在地							
家庭成员信息	姓名	年龄	与户主关系	身份证号	户口所在地							
现宅基地及农房情况	宅基地面积	m <sup>2</sup>		建筑面积	m <sup>2</sup>		权属证书号					
	现宅基地处置情况	1.保留（ m <sup>2</sup> ）； 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 <sup>2</sup>			房基占地面积	m <sup>2</sup>						
	地址											
	四至	东至：	南至：			建房类型： <input type="checkbox"/> 1.原址翻建 <input type="checkbox"/> 2.改扩建 <input type="checkbox"/> 3.异址新建						
		西至：	北至：									
	地类	<input type="checkbox"/> 1.建设用地 <input type="checkbox"/> 2.未利用地										
		<input type="checkbox"/> 3.农用地（耕地、林地、草地、其它_____）										
住房建筑面积	m <sup>2</sup>		建筑层数	层	建筑高度	米						
是否征求相邻权利人意见： <input type="checkbox"/> 1.是 <input type="checkbox"/> 2.否												
申请理由	<input type="checkbox"/> 1.无住宅或现有人均宅基地面积低于 30 平方米，需要新建或扩建住宅； <input type="checkbox"/> 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； <input type="checkbox"/> 3.因国家或者集体建设、实施镇乡、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； <input type="checkbox"/> 4.因发生灾毁或防御自然灾害，需要安置的； <input type="checkbox"/> 5.原有住宅属 D 级危房需要拆除重建的； <input type="checkbox"/> 6.向中心村、集镇、小城镇或者农村住宅小区集聚的； <input type="checkbox"/> 7.其他_____											
村民小组意见	<p style="text-align: right;">申请人：_____ 年 月 日</p> <p style="text-align: right;">负责人：_____ 年 月 日</p>											
村集体经济组织或村民委员会意见	<p style="text-align: right;">（盖章）</p> <p style="text-align: right;">负责人：_____ 年 月 日</p>											

## 附件 5

## 农村宅基地和建房（规划许可）审批表

申请人信息	姓名		性别		年龄		联系电话	
	身份证号				户口所在地			
	家庭住址				家庭人口数			
家庭成员信息	姓名	年龄	与申请人关系 关系	身份证号		户口所在地		
现宅基地及农房情况	宅基地面积	m <sup>2</sup>		人均宅基地面积	m <sup>2</sup>		权属证书号	
	建筑面积	m <sup>2</sup>		人均建筑面积	m <sup>2</sup>		权属证书号	
	现宅基地处置情况		1.保留（ m <sup>2</sup> ）；2.退还村集体；3.其他（ ）					
建房类型	<input type="checkbox"/> 原址翻建 <input type="checkbox"/> 改扩建 <input type="checkbox"/> 异地新建							
拟批准宅基地及建房情况	拟建位置				宅基地面积	m <sup>2</sup>		
	四至	东至：			南至：			
		西至：			北至：			
	地类	1.建设用地_____m <sup>2</sup> 2.未利用地_____m <sup>2</sup> 3.农用地_____m <sup>2</sup> （其中耕地_____m <sup>2</sup> 、林地_____m <sup>2</sup> ）						
	建筑面积	m <sup>2</sup>		建筑层数	层	建筑高度	米	
	设计图纸	<input type="checkbox"/> 委托设计 <input type="checkbox"/> 选通用图						
是否征求相邻权利人意见： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否								



<p>村委会 意见</p>	<p style="text-align: right;">(盖章) 负责人: 年 月 日</p>
<p>乡镇(街道)自然资源部门 意见</p>	<p style="text-align: right;">(盖章) 审核人: 年 月 日</p>
<p>乡镇(街道)规划建设部门 意见</p>	<p style="text-align: right;">(盖章) 审核人: 年 月 日</p>
<p>乡镇(街道)农业农村部门 审查意见</p>	<p style="text-align: right;">(盖章) 审核人: 年 月 日</p>
<p>涉及林地、农转用审批情况及其他部门征求意见说明</p>	<p>(涉及林地、农用地审批的,填写审批机关和文号,涉及其他部门,填写向相关部门征求意见情况)</p>
<p>乡镇(街道)政府(办事处) 审批意见</p>	<p style="text-align: right;">(盖章) 分管领导: 主要领导: 年 月 日</p>

宅基地坐落 平面位置图	附规划红线图
	现场踏勘人员： 年 月 日
	制图单位： 制图人： 年 月 日
	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。
备注	各地可参照附件3，结合各地实际进一步完善表单。

## 附件 6

# 农村宅基地使用承诺书

本人身份证号码\_\_\_\_\_，家庭人口\_\_人，因（1. 无住宅；2. 原住宅面积低于法定标准；3. 分户；4. 拆迁安置；5. 危房重建；6. 原址翻建；7. 其他\_\_\_\_\_）需要，本人申请在\_\_\_\_\_乡（镇）\_\_\_\_\_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，本人将严格按照批复的用地位置和面积、层数和建筑高度、建筑面积、建筑风貌开工建设，在批准后\_\_\_\_月内建成并使用；

三、宅基地建房过程中，本人将严格按照建房质量安全的要求组织施工，全面负责安全责任；配套建设标准化三格化粪池（预留清掏口和排水口）、污水管道；外立面一次性装修到位，房前屋后整洁有序，不留裸房；所产生的建筑垃圾等按要求处置；

四、新建住宅竣工后，按照政策规定将坐落于\_\_\_\_\_乡（镇）\_\_\_\_\_村的旧房（产权证号：\_\_\_\_\_）在\_\_\_\_日内（须在6个月内）自行拆除或交村集体处理，原有宅基地自愿无偿退还村集体。逾期未拆除，交由村集体统一处理。

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（手印）：

年 月 日

# 中华人民共和国乡村建设规划许可证

## 中华人民共和国 乡村建设规划许可证

( ) 乡字第号

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

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、本证是经乡镇人民政府依法审核，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凭证。
- 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)有责任接受查验。
- 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。

# 农村宅基地批准书

( ) 农宅字 \_\_\_\_\_ 号

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）： \_\_\_\_\_ 年 月 日

# 农村宅基地批准书 (存根)

( ) 农宅字 \_\_\_\_\_ 号

申请人姓名	
批准用地面积	平方米
土地所有权人	
土地用途	
土地坐落 (详见附图)	
四至	东 南 西 北
批准书有效期	自 年 月至 年 月
备注	

申请人姓名	
批准用地面积	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 年 月至 年 月
备注	

附图：（ ）农宅字\_\_\_\_\_号

宅 基 地 坐 落 平 面 位 置 图	
备 注	图中需载明宅基地具体位置、长宽、四至，并标明与永久性参照物的具体距离。

填写说明：

1. 编号规则：编号数字共 16 位，前 6 位数字为我市行政区划代码 350583，7-9 位数字表示乡镇，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：本书自核发起有效期二年。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。

## 附件 9

## 农村宅基地用地和建房验收意见

申请人姓名		身份证号	
用地建房位置			
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 <sup>2</sup>	实用宅基地面积	m <sup>2</sup>
批建层数/高度	层/米	竣工层数/高度	层/米
建筑面积		建筑风貌	
旧宅基地退还情况	<input type="checkbox"/> 不属于 <input type="checkbox"/> 应退已退		
竣工平面简图 (标注长宽及四至)	制图人:		
乡镇人民政府 验收 意见	验收人: 负责人: (盖章) 年 月 日		
备注	1.村民旧宅基地属于应退未退的,不得发放本验收意见表。 2.本验收意见表是向不动产登记部门申请办理不动产登记的要件之一,请妥善保管。		

附件 10

# 农村宅基地和建房审批流程图

