

福鼎市人民政府文件

鼎政规〔2022〕6号

福鼎市人民政府关于进一步明确农村宅基地 建房审批管理有关事项的通知

各乡（镇）人民政府、街道办事处，龙安管委会：

为贯彻落实全省城市和农村建设工作会议精神，根据《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（试行）》（闽政〔2021〕2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)、《宁德市人民政府关于委托农村村民住宅建设农用地转用审批权限事项的通知》(宁政文〔2021〕153号)等文件精神,为进一步深化“放管服”改革,加强农村宅基地建设审批管理工作,提高审批效率,对农村宅基地建房审批规划依据、乡村建设规划许可核发、农用地转用审批等进行规范。经市政府研究同意,将有关事项通知如下:

一、依法规范农村宅基地审批和建房规划许可管理

坚持先规划、后许可、再建设,强化国土空间总体规划指导约束作用。坚持底线思维,严格遵守生态保护红线与耕地红线、节约集约用地、保护传统历史文化、保护农民合法权益、保证村庄安全等红线底线管控要求,保障农村村民住宅建设和农村发展所必需的合理用地。

(一) 审批流程

1. 村民申请。农村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。没有分设村民小组的,直接向村委会提出申请。

2. 村委会审议。一是村委会依法组织召开村委会会议或村民代表会议,对宅基地建房申请对象申请资格条件进行审议,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。二是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。三是在张榜公布之日起 15 个工作日内，本村村民未提出异议或异议不成立的，村委会在《农村宅基地和建房申请审批表》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乡（镇）人民政府。

3. 乡（镇）审查。一是乡（镇）农村宅基地和村民住宅建设管理工作协调机制办公室（以下简称协调机制办）要及时组织农业农村部门、自然资源所、村建站等管理人员实地核查；二是协调机制办将宅基地建房相关数据录入福建省国土空间用途管制（用地）管理系统，进行自检，形成自检报告；三是协调机制办组织农业农村部门、自然资源所、村建站等进行联合审查。具体审查内容如下：

（1）拟用地的用地位置是否符合国土空间规划、村庄规划、用途管制等要求，是否占用农用地（尤其耕地）。涉及利用功能留白区（即未明确规划用地性质的“白地”）和规划预留建设用地的，规划许可审批时明确规划用地性质、落地机动指标，地块用地性质和规划条件不得违反上位国土空间规划、村庄规划和风貌管控要求。涉及利用弹性发展区的，要先按程序进行规划调整后实施规划许可。在城镇开发边界范围外的农村宅基地审批在符合乡镇国土空间总体规划或市政府批复的村庄规划前提下，办

理乡村建设规划许可证；在城镇开发边界范围内的农村宅基地审批在符合所在区域控制性详细规划或市政府批复的村庄近期建设方案前提下，办理建设工程规划许可证。

(2) 拟建层数和层高、建筑面积是否符合规定。农村独栋式、并联式或者联排式住宅每户建筑面积控制 ≤ 300 平方米，自建不得超过三层，可由建房村民自行选择经培训合格的农村建筑工匠或具备相应资质的施工企业承接施工；四层及四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，对集中统建的农村住房项目应办理质量安全监督手续。农村独栋式、并联式或者联排式住宅采取统规统建的建筑层数最高不得超过4.5层。建筑一层高度原则上不应高于4米，二层以上层高不应高于3米。

(3) 拟用地的用地面积、用地权属和地类性质是否符合规定。如涉及农用地，需办理农用地转用手续。

(4) 建筑风貌是否符合规定要求，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。

(5) 申请对象的资格条件、旧宅处理方式等是否符合规定要求，是否依法召开村集体经济组织社员代表会议审议，村集体经济组织的意见、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。

4. 证书核发。协调机制办审查通过的，由乡（镇）人民政府核发《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》。《乡村建设规划许可证》或者《建设工程规划许可证》通过福建省国土空间用途管制（用地）管理系统配号，打印证书，并发放建房施工公示牌。发证后 5 个工作日内实地丈量批放宅基地，确定建房位置，明确四至边界，并悬挂建房施工公示牌。审查不通过的不予核发，并书面告知申请人并说明理由。

（二）办理时限

1. 乡（镇）人民政府应当自收到村委会上报的村民建房申请材料之日起 6 个工作日内，组织实地核查。

2. 利用旧宅基地或存量建设用地建设的，符合条件的在 10 个工作日内核发《乡村建设规划许可证》或者《建设工程规划许可证》和《农村宅基地批准书》。

3. 属新建、扩建的，对符合条件的在 20 个工作日内核发《乡村建设规划许可证》或者《建设工程规划许可证》和《农村宅基地批准书》。

办理时限不包括现场实地审查、论证和公示、补正材料、报送上级部门审批等特殊环节所需时间。

（三）申请材料

1. 农村宅基地和建房申请审批表
2. 户口簿

3. 申请人及家庭成年成员的居民身份证
4. 农村宅基地使用承诺书（无旧宅基地的除外）
5. 原住宅不动产登记证以及危房鉴定书（无旧宅基地的、非危房改造的除外）
6. 房屋设计图或选用标准通用图
7. 村民会议纪要
8. 建房公示材料
9. 与相邻权利人签订的书面协议或相邻权利人在申报图纸上签字确认材料

10. 三层及以下村民自建住宅在办理乡村建设许可证时，还应提供施工合同，出具施工质量安全承诺书和工匠带头人培训证明等材料。限额以下（建筑面积 500 平方米或工程投资额 100 万元）三层以上的村民自建住宅在办理乡村建设许可证时，还应提供具备相应资质的施工企业承接施工合同等材料。限额以上（建筑面积 500 平方米或工程投资额 100 万元）的村民自建住宅应依法依规办理施工许可手续。

二、加强农村宅基地新增建设用地审批管理

合理安排农村宅基地用地，引导优先利用存量建设用地，同时市人民政府根据农村宅基地新增建设用地需求，及时完成农用地转用审批工作。

（一）农村宅基地农用地转用审批流程。

1. 用地申请。由行政村向乡（镇）人民政府提出农转用申请，再由乡（镇）人民政府提请市政府研究，用地申请经市政府同意后，市自然资源局指导办理农用地转用手续。

2. 组卷上报。经农业农村局审核符合申请条件后，按照农村宅基地农用地转用有关规定，应履行保护区审查、并联审查、选址确认、规划调整、征求有关部门意见等程序，并落实违法用地及耕地占补平衡等情况，乡（镇）人民政府材料组卷，通过用管系统报市自然资源局。

3. 审查批准。市自然资源局进行审查，提出审查意见，报市政府批准。

4. 实施供地。农用地转用经批准后，由乡（镇）人民政府组织实施，按规定使用集体土地。

5. 数据备案。市自然资源局根据市政府批准情况，按自然资源部要求备案农村宅基地农用地转用、土地利用计划指标等。

（二）申报材料

1. 项目申报依据。市政府同意项目申请的批复或专题会议纪要。

2. 请示。提供乡（镇）政府呈报市政府的农用地转用请示。请示应说明事项包括：有无违法占地情况、有无信访情况，是否存在重复审批用地的情况（申请地块坐标套合情况及土地权属核实情况），近三年乡（镇）新村建设用地供地率情况（供地率需

达到70%)，是否属于地质灾害易发区，是否属于污染地块；是否占用可调整地类的情况等。

3. 一书三方案。呈报说明书、农用地转用方案、使用土地方案和补充耕地方案。

4. 相关附表。包括土地分类面积汇总表、建设用地情况表、土地权属情况汇总表。

5. 村集体经济组织意见。村委会会议或村民代表大会记录、签到表及公示情况；承包地调整方案或用地补偿方案征求被用地户意见及公示情况；补偿到位证明（包括：补偿款领取证明、各被用地农户补偿款项公示照片、公示结果情况说明及补偿到位情况说明）等。

6. 农业农村部门意见。包括是否符合一户一宅申请条件、拟用地是否符合宅基地合理布局和面积标准、宅基地和建房（规划许可）申请是否经过村委会会议或村民代表大会研究同意并公示等。

7. 规划批件。市自然资源局出具的规划意见函（函中必须明确是否符合村庄集镇规划、是否符合修建性详细规划等）。

8. 相关报告。地灾评估报告、土壤污染调查报告。

9. 其他材料。

涉及有条件调整的，应提供调整报告、调整审批表、调整方案、调入调出的土地利用总体规划图；

涉及占用可调整地类、设施农用地、违法用地的，需还原原地类报批；

涉及占用耕地的严格落实耕地占补平衡，补充耕地指标，包括耕地占补信息确认单、耕地占补情况说明；

涉及占用林地的，提供林业主管部门的使用林地审核同意书（若不涉及占用林地，需提供林业部门初审不涉及占用林地意见）；

涉及违法用地的，应提供土地行政处罚决定书及行政处罚决定履行情况证据材料；

涉及保护区的，应提供保护区主管部门的审批意见。

10. 图件。项目勘测定界图和勘测定界报告书；土地利用现状图、土地利用总体规划图；经主管部门确认的总平面布置图（盖审批专用章）。

各乡镇可根据实际需求，具体确定报批材料。纸质报件档案归档时，应将勘测定界技术报告书、会审单、签发单、批复文件、补正材料等连同上述报批材料一并整理归档。

（三）乡镇审查内容

1. 是否符合国土空间规划、村庄规划，列入土地利用年度计划；
2. 是否符合农村宅基地用地政策和集约节约有关规定；
3. 土地界址清楚，面积、地类准确，权属合法无争议；

4. 一书三方案（或一书两方案、农村宅基地农用地转用年度方案）符合法律、法规规定，用地前期程序履行到位；

5. 落实补充耕地措施情况；

6. 前置条件具备，报送资料齐全，报批程序合法；

7. 是否处于地质灾害易发区，是否涉及土壤污染；

8. 有法律法规的，从其规定。

三、切实做好批后监管

（一）许可期限及变更

《乡村建设规划许可证》有效期为 1 年。期满未进行建设的，应在有效期届满 30 日前申请办理延期手续，经批准可以延期一次，延长期限不得超过 1 年。期满未获批延期或者批准延期再次期满的证书自行失效。

实施过程中，对方案布局、建设指标等有重大调整的，应及时申请变更或重新申请办理《乡村建设规划许可证》或者《建设工程规划许可证》。

（二）许可公开

开工前，建房申请人应当在工程现场显要位置张贴施工公示牌，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，接受社会监督。

（三）落实“四到场”制度

乡（镇）人民政府要严格落实“四到场”制度，严格宅基地

建房全过程管理。受理宅基地建房申请后，要及时组织农业农村部门、自然资源所、村建站等管理人员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规则等要求；宅基地建房经依法批准后，要及时组织农业农村部门、自然资源所、村建站等管理人员实地丈量批放宅基地，确定建房位置，明确四至边界；村民住宅建设施工到关键节点（含基槽验线、安拆模板、搭建脚手架），乡（镇）政府挂村领导和工作人员、村两委应当实地巡查核查，确保按照规划许可进行建设；村民住宅建成后，乡（镇）人民政府要及时组织农业农村部门、自然资源所、村建站等管理人员及时验收，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。

四、夯实细化保障措施

（一）落实工作责任

各乡（镇）要建立农村宅基地和村民住宅建设管理工作协调机制，负责农村宅基地和村民住宅建设管理工作，召集人由乡（镇）党委主要负责同志兼任；统筹组织农业农村部门、自然资源所、村建站、综合行政执法等工作力量成立协调机制办公室，承担日常工作，认真落实“一窗收件、一站服务、一次审批”的审批机制，将宅基地审批与村民住宅建设规划许可同步申请、同步审查、同步审批；乡（镇）人民政府要公布办理流程和要件，明确材料

审查、现场勘查等各环节的岗位职责和办理期限，建立宅基地用地建房审批管理台账，有关资料归档留存，及时将审批情况报农业农村、自然资源、住建等部门备案；乡（镇）人民政府或街道办事处要充实力量，切实承担起乡村建设规划许可管理职责，加强三层以下村民建房质量安全监督。村民小组和村（居）民委员会要健全规划许可申请审核有关制度，做好与资格审查的衔接，确保做到公开、公平、公正。

市农业农村部门负责监督指导宅基地审批、分配、使用、流转、纠纷仲裁管理，对违反农村宅基地管理法律、法规的行为进行执法监督，参与编制国土空间规划和村庄规划。

市自然资源部门负责指导村庄规划及乡村建设规划许可办理，办理农转用审批手续，落实农民建房用地保障和耕地占补平衡。

市住建部门负责提供农村自建房质量安全技术指导服务，宣传推广村镇住宅通用图集和农村建房质量安全常识，督促指导工匠管理，统筹推动镇村干部和工匠培训。承担限额（建筑面积500平方米或工程投资额100万元）以上的集中统建住宅、三层以上村民建房质量安全监督。

（二）强化审批监管

福建省国土空间用途管制（用地）管理系统使用延伸至乡镇，实现宅基地建房规划许可和农转用审批的申请、审查、核发或批

准、变更、延期等工作环节全程留痕和资料归集，提升管理审批效率。加强用管系统与执法监察综合系统联动，对新增农村住宅规划许可和农转用审批未在用管系统统一配号打证或办理的，按照违法图斑处置。

（三）完善巡查制度

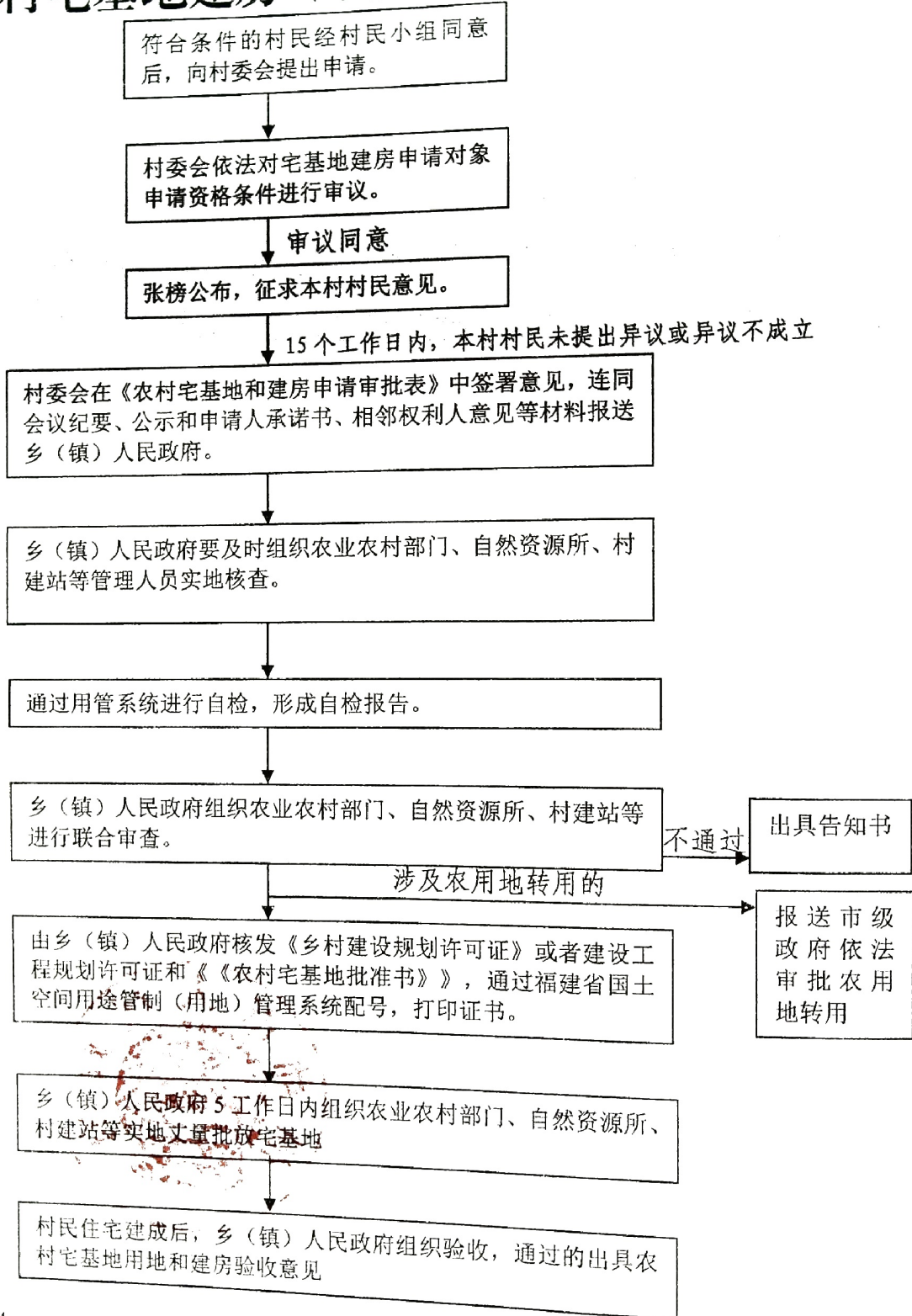
乡（镇）人民政府具体承担属地管理责任，建立挂村领导和工作人员、村两委干部宅基地建房巡查制度，采取包片制，每周巡查两次以上，发现问题及时告知农户，督促指导建设单位或个人严格按照《乡村建设规划许可证》或《建设工程规划许可证》批准的内容和要求进行建设。

本通知自印发之日起施行，有效期5年，由福鼎市自然资源局负责解释。本通知下发后，如上级部门出台新的文件和规定，以上级文件和规定为准。

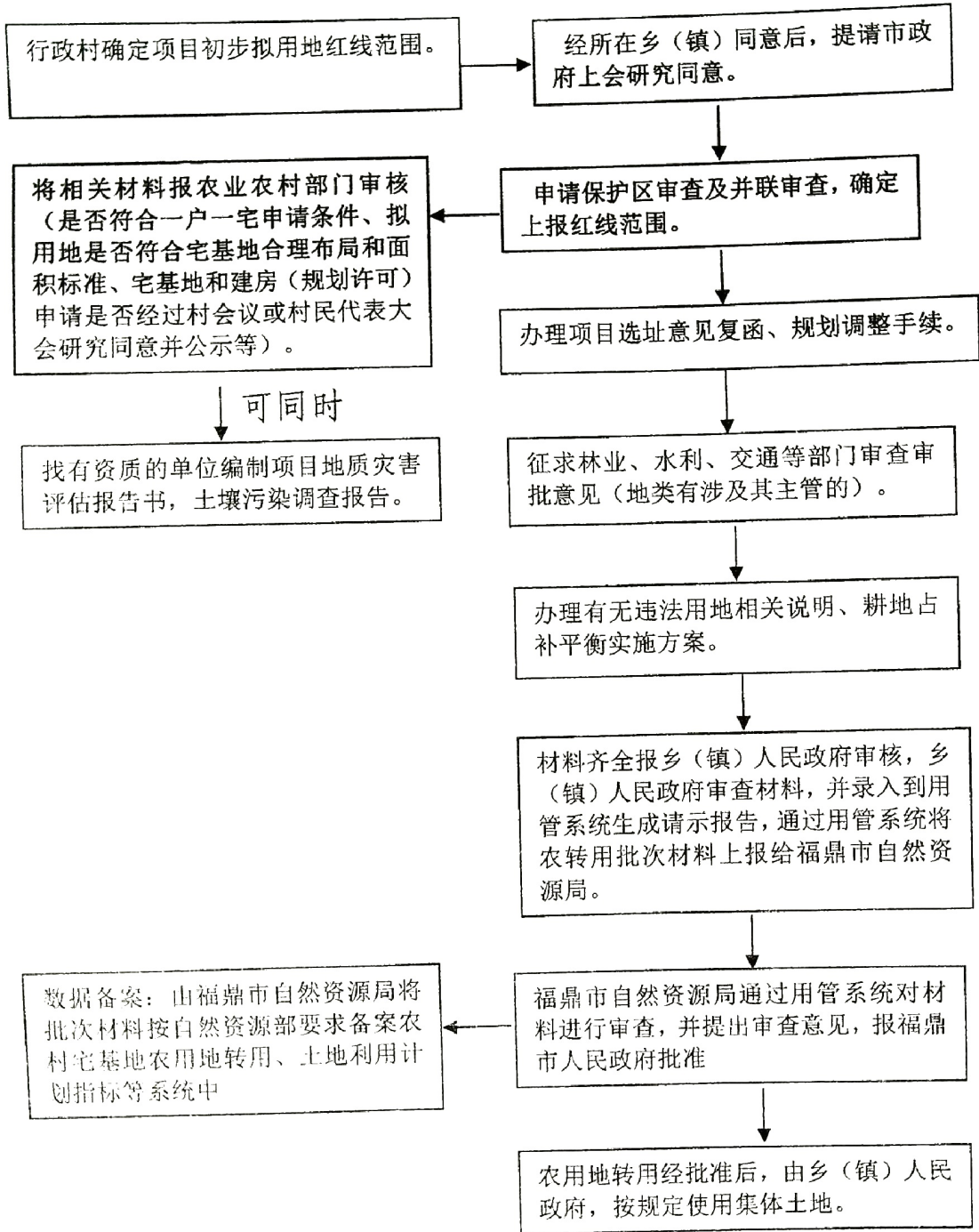
- 附件：1. 农村宅基地建房（改建）规划审批管理流程
2. 农村宅基地农用地转用审批流程



农村宅基地建房（改建）规划审批管理流程



农村宅基地农用地转用审批流程



抄送：市各套班子办公室，市纪委监委，市法院、市检察院，太姥山
管委会、福鼎工业园区管委会。

福鼎市人民政府办公室

2022年8月29日印发
