

漳平市永福镇人民政府文件

永政规〔2024〕2号

永福镇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工作的通知

各村委会，镇直有关单位：

为进一步加强农村宅基地和村民住宅建设管理，保障农村村民合理居住要求，有效改善农村人居环境，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》及《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》《龙岩市加强和规范农村宅基地审批管理方案（试行）》《龙岩市人民政府关于印发龙岩市进一步加强农村宅基地和村民住宅建设管理实施办法（试行）的通知》等法律法规及相关文件精神，结合我镇实际，现就进一步加强农村宅基地和村民住宅建设管理工作通知如下：

一、农村建房要求

1. 建房须审批。凡是新建、改建、扩建房屋（含拆旧建新、危房改造、安置房）的，必须做到先报批后建设，持证挂牌动工。对未经批准进行建设等违法违规建筑，将严格依照有关法律法规规定予以查处。

2. 选址须科学。住房建设要符合国土空间规划及永福镇乡镇、村庄总体规划，避开地质复杂、地基承载力差、地势低洼不易排涝及易受风口、滑坡、雷电和洪水侵袭等地段。严格禁止占用耕地、林地、道路、河道建房等违法情形，其中，离国道外缘不少于 20 米，离省道外缘不少于 15 米，离县道外缘不少于 10 米，离乡道外缘不少于 5 米。

3. 规模须合规。每户宅基地面积控制在 80 平方米至 120 平方米，其中 3 口（含 3 口）以下限额 80 平方米；4-5 口限额 100 平方米；6 口（含 6 口）以上限额 120 平方米。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，每户可以增加不超过 30 平方米的用地面积。建设层数应控制在 3 层以内，建筑面积限额 300 平方米。檐口高度不超过 10 米，每层层高 3 米左右。

4. 外观须统一。房屋方案须选用龙岩市城乡规划局编印的闽西乡村住宅建设通用图集，自行设计的，方案须委托有资质的单位或专业技术人员编制。造型要简洁美观，具有本地特色，外墙应进行一次装修（外墙不裸露），颜色以灰色或白色为主；房

屋封顶后，屋顶必须采用建斜屋面，斜屋面以藏青色或枣红色为主（房屋方案由镇规划所提供参考）。

5. 建新须拆旧。农村村民一户只能拥有一处宅基地。农村村民在原宅基地之外申请建新房的，原有的住房及所拥有的空心房、旱厕必须拆除，原有宅基地须交还村集体。

二、审批程序

1. 农户申请。农户书面向村国土协管员（村主要负责人）提交《农村宅基地和建房申请审批表》（附件1）、《农村宅基地使用承诺书》（附件2），同时提供身份证、户口簿、股权证、集体土地使用证的原件和复印件以及建房用地范围红线图，建设设计方案。

2. 村级受理及批前公示。各村召开村委会或村民代表会审议宅基地申请对象申请资格，重点审查申请对象资格是否合规，提交材料是否真实有效，拟选用位置、用地面积是否合规，有无影响邻居利益、旧宅处置方式等。审查结果形成会议纪要，同意申请对象申请的，在本村张榜公布，征求本村村民意见。张榜公示之日起15个工作日内，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镇政府。

3. 乡镇组织联审。成立镇住房建设审批办，入驻便民服务中心，挂靠乡村振兴办，联审成员由农业、自然资源、住建等所站部门组成。审批办在接到建房申请资料后，组织联审部门对资料

进行初审，初审通过后再组织包村领导干部、村主干，水利、交通、林业等相关部门人员进行实地现场调查，现场调查通过后统一提交镇党政班子联席会研究，研究通过后予以发放《乡村建设规划许可证》（附件3）和《农村宅基地批准书》（附件4）。

三、用地建房监管

实行村民住宅建设“四到场”制度，及时组织国土空间规划、宅基地审批、农房建设等管理人员对用地建房进行全程管理。鼓励通过制定村规民约，以村民自治方式加强村庄建筑风貌管控，若建房建筑风貌等违反村规民约要求，可依规暂不予审批。

一是农村宅基地申请审查到场。受理宅基地申请后，要实地调查申请对象的资格条件，核查拟用地是否符合国土空间规划、村庄规划和用途管制等要求。

二是批准后丈量批放到场。宅基地依法批准后，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。

三是施工关键节点巡查到场。在建设工程中，要定期组织相关人员对在建房子进行巡查，同时做好巡查记录，发现有违法违规行为及时制止并责令整改。

四是村民住宅竣工验收到场。村民住宅建成后，及时组织验收，重点核查是否按批准的用地面积、四至等要求使用土地；建筑层数、层高、建筑面积和建筑风貌是否符合要求；外墙是否已进行装修；旧宅处理方式等是否符合规定要求；原有住房及所拥

有的空心房、旱厕是否拆除。通过验收的，出具《农村宅基地用地和建房验收意见》（附件5），农村村民凭此验收意见及其他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，由镇政府下达整改通知书，逾期不改的，按相关规定给予查处。

四、社会监督渠道

为收集违法违规建房有关信息，特设立违法违规建房举报电话 0597-7881010。

五、原《永福镇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工作的通知（试行）》（永政〔2021〕23号）同时予以废止。

六、本通知自印发之日起施行，有效期五年，原有规定与本通知规定不一致的，以本通知为准。

- 附件：1. 《农村宅基地和建房申请审批表》
2. 《农村宅基地使用承诺书》
3. 《乡村建设规划许可证》
4. 《农村宅基地批准书》
5. 《农村宅基地用地和建房验收意见》

永福镇人民政府
2024年3月5日

附件 1

农村宅基地和建房申请审批表

| | | | | | | | | | |
|-------------|--|----------------|---|---------|----------------|--|-------|--|--|
| 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 | | 身份证号 | | 户口所在地 | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| 现宅基地及农房情况 | 宅基地面积 | m ² | | 人均宅基地面积 | m ² | | 权属证书号 | | |
| | 建筑面积 | m ² | | 人均建筑面积 | m ² | | 权属证书号 | | |
| | 现宅基地处置情况 | | 1. 保留 (m ²); 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 | | | | | | | | |
| 拟申请宅基地及建房情况 | 拟建位置 | | | | 宅基地面积 | | m | | |
| | 四至 | 东至: | | | 南至: | | | | |
| | | 西至: | | | 北至: | | | | |

| | |
|----------------------------|------------------------------|
| <p>农转用 审批情况 说明</p> | <p>(涉及农用地审批的, 填写审批机关和文号)</p> |
|----------------------------|------------------------------|

附件 2

农村宅基地使用承诺书

本人_____身份证号码_____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、街道)_____村_____组使用宅基地建房。现郑重承诺:

1. 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;

2. 宅基地和建房申请经批准后, 我将严格按照批复的用地位置和面积、拟建层数和层高、建筑面积、建筑风貌开工建设, 在批准后_____月内建成并使用;

3. 新房建成后, 按照政策规定将坐落于_____乡(镇、街道)_____村的旧房(房产权证号: _____)在_____日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。

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

附件 3

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、本证是经自然资源主管部门依法审核，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)有责任提交查验。
- 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。

| | |
|--|--------------------------------------|
| 宅 基 地 坐 落 平 面 位 置 图 | |
| 备注 | 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。 |

填写说明:

1. 编号规则:编号数字共 16 位, 前 6 位数字按照《中华人民共和国行政区划代码》(详见民政部网站 www.mca.gov.cn) 执行; 7—9 位数字表示街道(地区)办事处、镇、乡(苏木), 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: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 4

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

| | |
|----------------|----------------|
| 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 | |

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 | | |
| 四 至 | 东 | 南 |
| | 西 | 北 |
| 批准书有效期 | 自 年 月至 年 月 | |
| 备注 | | |

附件 5

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 ² | 实用宅基地面积 | m ² |
| 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: | | |
| 乡镇政府验收意见 | (盖章) 验收人: 负责人: 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。 | | |

