

**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

各市、县（区）和平潭综合实验区农业农村局、自然资源局、住建局：

为全面贯彻落实党和国家机构改革精神及新修订的《土地管理法》有关规定，贯彻农业农村部等国家部委工作部署，落实福建省委农办等四部门《关于进一步强化农村宅基地管理的通知》（闽委农办〔2020〕4号）要求，进一步深化“放管服”改革，加强部门协作配合，压实基层政府属地责任，现就规范农村宅基地（以下简称“宅基地”）用地建房审批有关事项通知如下。

一、严格宅基地申请对象资格条件

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。农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地的面积不得超过省级规定标准。经批准异地建造住宅的，应严格按照“建新拆旧”要求，将原宅基地交还村集体。人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地区，县级人民政府在充分尊重农民意愿的基础上，可以采取的措施，保障农村村民户有所居。要严格宅基地申请对象资格条件，充分应用农村集体产权制度改革农村集体经济

组织成员资格认定和农村宅基地及农房利用现状调查成果，加强对宅基地申请对象身份、住房现状、旧宅处置方式等资格条件的审核把关，县级人民政府要完善以户为单位取得宅基地分配资格的具体条件和认定规则。对宅基地面积或住房面积已达标、非农村集体经济组织成员（法律、法规另有规定的除外）及省、市、县（区）人民政府规定的其他不符合申请资格条件的，不得批准宅基地；农村村民将原有住宅出卖、出租或赠与他人后再申请宅基地的，不得批准宅基地；农村村民申请异地新建住宅，不同意将旧宅基地退回村集体的，不得批准宅基地。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、明确申请审查程序

宅基地审批应当遵循公开、公平、公正的原则，接受社会监督。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。村委会定期依法组织召开村委会或村民代表会议，对宅基地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。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，村委会应在《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。

三、完善审核批准环节

市、县（区）人民政府农业农村、自然资源、住建等部门要加强对宅基地国土空间规划、审批、建房等有关工作的指导。乡镇人民政府要建立健全一个窗口对外受理，国土空间规划、宅基地审批、农房建设等联动运行的联审联批机制，完善联审联办制度。审批工作中，国土空间规划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、用途管制等要求，拟建层数和层高、建筑面积是否符合规定；用地审查主要包括拟用地的用地面积、用地权属和地类性质是否符合规定；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；宅基地资格条件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。

乡镇人民政府根据联审结果依法作出审批，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》，在乡镇便民服务中心公布，并组织力量到实地放样，划定四至范围，村民即可开工建设；涉及占用农用地的，按规定办理农用地转用审批手续，由乡镇人民政府向所在县（市、区）自然资源等职能部门申请，由县（市、区）

人民政府报设区市人民政府批准，经批准同意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》，并按规定程序公布。

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。同时，建立农村自建房质量安全提醒制度，发放《福建省农村自建房（三层以下）质量安全常识一张图》；建立宅基地用地建房审批管理台账，有关资料归档留存，及时将审批情况报县级农业农村、自然资源、住建等部门备案。鼓励各地加快信息化建设，研发农村宅基地用地建房审批管理信息系统，逐步实现数字化管理。

四、严格用地建房全程管理

乡镇人民政府要及时组织国土空间规划、宅基地审批、农房建设等管理人员实地核查，全面落实“三到场”要求，并在施工关键环节进行现场巡查和指导，加强事中事后监管。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，要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，乡镇人民政府出具《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。市、县（区）、乡镇人民政

府要依法组织力量，开展农村用地建房动态巡查，及时发现并严格按照省委农办等四部门《关于进一步强化农村宅基地管理的通知》（闽委农办〔2020〕4号文）的规定查处涉及宅基地使用和国土空间规划的各类违法违规行爲。

五、建立共同责任机制

各市、县（区）农业农村、自然资源、住建部门要建立健全乡村规划建设、宅基地审批和农房建设管理机制，主动入位、履行职责，指导和督促乡镇人民政府开展工作。乡镇人民政府要切实依法履行属地管理责任，健全机构，充实力量，加强宣传引导，优化审批流程和办事指南，提高审批效率，切实承担起乡村规划建设、宅基地审批和农房建设管理职责。村级组织要建立健全宅基地分配制度，加强源头审核把关，确保宅基地分配使用公开、公平、公正。要严肃工作纪律，坚决杜绝推诿扯皮不作为、打招呼递条子等乱作为现象。对工作不力、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的要依法严肃追責。

- 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. 中华人民共和国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

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
2020年4月2日

(此件主动公开)

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 ²			
	四至	东至:			南至:				
		西至:			北至:				
	地类	1. 建设用地 _____ m ² 2. 未利用地 _____ m ² 3. 农用地 _____ m ² (其中耕地_____ m ² 、林地_____ m ²)							
	建筑面积	m ²		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									

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。

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:		
乡镇人民政府 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。		