

石狮市人民政府文件

狮政规〔2022〕9号

石狮市人民政府关于印发 石狮市规范农村宅基地审批管理规定的通知

各镇人民政府、街道办事处，石狮高新技术产业开发区管委会，
市直有关单位：

《石狮市规范农村宅基地审批管理规定》已经2022年市政府
第13次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

石狮市人民政府

2022年12月15日

（此件主动公开）

石狮市规范农村宅基地审批管理规定

为进一步加强农村宅基地管理，规范宅基地审批，根据《中华人民共和国土地管理法》《福建省土地管理条例》《中央农村工作领导小组农业农村部关于进一步加强农村宅基地管理的通知》（中农发〔2019〕11号）、《农业农村部 自然资源部关于规范宅基地审批管理的通知》（农经发〔2019〕6号）、《福建省人民政府办公厅转发省住建厅省自然资源厅省农业农村厅关于切实改进农房建设管理确保安全质量若干意见的通知》（闽政办〔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》（闽政〔2021〕2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）等法律法规和文件精神，结合我市实际，制定本规定。

一、适用范围

（一）本规定适用于我市沿海五镇行政区域内的农村村民申请使用宅基地建造自住住宅的审批管理。翻建住宅的，按我市相关文件规定执行。

对于各镇在符合规划的前提下，开展农村集中住宅小区试点

（含成片改造）的，由各镇按照“一村一议”原则，制定实施方案，包括详细规划方案、安置方案、开发模式等，经市政府同意后，依法审批并组织实施。

（二）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，在镇、村庄规划区内申请用于建造自住住宅的集体建设用地；宅基地面积是指住宅建筑物、构筑物（含基础）垂直投影范围内的占地面积。

（三）严格落实“一户一宅”规定：

1. 农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地面积不得超过省级规定标准。

2. 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。

3. 经批准异地建设住宅的，应严格按照“建新拆旧”要求，将原宅基地交还村集体。

4. 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）等不符合申请条件或不符合“一户一宅”规定的，不得批准宅基地。

5. 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。

6. 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。

（四）农村村民建设住宅应符合国土空间规划、村庄规划、用途管制，不得占用永久基本农田，并尽量使用原有的宅基地和村内空闲地。

（五）对涉及海上丝绸之路史迹保护的，应符合相关保护规划管控规定。

二、建立健全管理机制

（一）按照“县级主导、乡镇主责、村级主体”的农村宅基地管理机制，市农业农村局、自然资源局、住房和城乡建设局要按照各级文件已明确的部门职能和“放管服”改革要求，做好工作衔接，依法履职，主动担当；建立健全乡村规划建设、宅基地审批和农房建设管理机制，指导和督促各镇人民政府开展工作。

（二）农村村民住宅用地依法由各镇人民政府审核批准，各镇人民政府要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。

（三）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。

（四）市政府每季度组织1次农村宅基地及建房专题协调会，研究解决农村宅基地及建房各类问题，每年总结分析，切实加强农村宅基地及建房管理。

三、用地和建设标准

（一）宅基地面积按下列标准执行：农村村民每户宅基地面

积限额为80平方米至120平方米。

(二)农村独栋式、并联式或联排式自建住宅不得超过三层，出屋面楼梯间不计入层数，建筑面积不超过屋面面积的25%。建筑高度按照一层建筑高度不超过4.2米，二层及以上楼层建筑高度不超过3.5米，出屋面楼梯间高度不超过3米进行控制。房屋前后间距按不少于2.5米，相邻房屋山墙之间（外墙至外墙）的间距按不低于1.5米控制。

四、申请对象资格条件

(一)农村村民申请宅基地应符合下列条件之一：

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. 同户中兄弟姐妹或子女已达到法定结婚年龄要求分户的；
3. 因国家或集体建设、实施镇、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、小城镇或农村住宅小区集聚的；
7. 市政府规定的其他情形。

(二)村民宅基地申请有下列情形之一的，不予批准：

1. 现有宅基地面积虽明显低于法定标准，但现有人均住宅建筑面积超过60平方米的；
2. 分户前人均住宅建筑面积已超过60平方米的；

3. 年龄未满 18 周岁的；
4. 不符合国土空间规划、村庄规划、用途管制的；
5. 将原住宅出卖、出租、赠与或改作生产经营用途的；
6. 不符合“一户一宅”政策规定的；
7. 市政府规定的其他情形。

五、申请和审批

申请使用宅基地的，按下列程序办理：

（一）申请。符合宅基地申请条件的农村村民，经具有宅基地所有权的村民小组同意后，以户为单位，向所在地村委会提出宅基地用地建房书面申请，并按有关规定提供相关材料。

（二）村级审议。村委会收到村民申请材料后，定期依法组织召开村民会议或村民代表会议，按照《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）规定，对宅基地申请对象申请进行审议。

（三）公示。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》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人民政府。

（四）镇人民政府相关机构联合审查。各镇人民政府建立单一窗口对外受理，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。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、泉州市及我市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。

（五）审批备案。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》，在镇便民服务中心公布，并组织人员到实地放样，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，经批准同意的由镇人民政府核发《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。

各镇人民政府要及时公布办理流程和要件，明确材料审查、现场勘查等各环节岗位职责和办理期限。同时，建立农村自建房屋质量安全提醒制度及宅基地用地建房审批管理台账，有关资料归档留存，并及时将审批情况报市农业农村局、自然资源局、住房

和城乡建设局等部门备案。

六、建设和管理

（一）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。

（二）村民建房应委托有资质的设计单位或具备注册执业资格的设计人员设计，或选用省、泉州市及我市住建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。

（三）各镇人民政府要严格用地建房全程管理，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，全面落实村民住宅建设“四到场”制度（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）。

1.农村宅基地申请审查到场。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。

2.批准后丈量批放到场。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。

3.施工关键节点巡查到场。加强村民住宅建设施工过程的巡查监管，重点检查是否按照乡村建设规划许可证的规定进行建设、农房建设质量安全、建筑风貌管控等是否符合规定要求，如发现建设层数和层高、建筑面积、质量安全和建筑风貌等不符合要求的，应责令停止建设并限期整改，未完成整改的不得进入下一道

工序施工；逾期不改正的，由镇人民政府或相关职能部门依法进行查处。建立村民住宅建设公示制度，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、举报电话等信息，并张贴农村自建房质量安全常识“一张图”，接受社会监督。

4.竣工验收到场。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、四至范围等要求使用土地，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，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，由镇人民政府下达整改通知书，限期整改。

（四）易地新建住宅先拆后建的，优先安排宅基地；先建后拆的，村民应与镇级农村宅基地和村民住宅建设管理工作协调机制办公室、村级组织签订三方协议并作出承诺，新建住宅竣工后，须在6个月内将旧宅自行拆除或交村级组织处理，旧宅基地退还村级组织；不按协议退出旧的宅基地的，由镇人民政府责令限期退出旧的宅基地，并拆除宅基地上的建筑物，逾期未拆除的，依法申请人民法院强制执行。

（五）各镇人民政府应依据《福建省建设工程安全生产管理办法》等有关规定，切实加强对村民建房质量安全的监督检查；指导村级组织通过制定村规民约，以村民自治方式加强村庄建筑风貌管控。

（六）住建部门应依法对集中统建的农村住宅项目质量安全实施监督管理。按照《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）要求，对村民建房提供技术服务和指导。组织编制推广具有地域特色的村镇住宅建设通用图集或立面图集。

七、依法查处违法违规行为

（一）市农业农村局、自然资源局、住房和城乡建设局等相关职能部门及属地镇人民政府要协同配合，按照职责分工依法查处违法违规行为。

（二）各镇人民政府要建立健全农村宅基地管理动态巡查制度，切实履行属地管理责任，对农村村民宅基地使用中的违法违规行为做到早发现、早制止、早教育、早拆除；建立健全动态巡查责任追究制度，对巡查工作不到位、报告不及时、制止不得力的要追究相关责任人的责任。

八、本规定自 2022 年 12 月 15 日起施行，有效期至 2027 年 12 月 31 日，由市农业农村局、自然资源局、住房和城乡建设局负责解释。《石狮市人民政府关于印发石狮市规范农村宅基地审批管理规定的通知》（狮政综〔2020〕48 号）同时废止。本规定施行后，国家法律法规或上级政策文件另有规定的，从其规定。