

漳浦县人民政府办公室文件

浦政办规〔2025〕1号

漳浦县人民政府办公室转发 县农业农村局等部门关于加强和规范 漳浦县农村宅基地审批管理工作规定的通知

各乡镇人民政府，县直有关单位：

县农业农村局、自然资源局、住建局联合制定的《关于加强和规范漳浦县农村宅基地审批管理工作规定》已经县政府同意，现转发给你们，请认真贯彻执行。

漳浦县人民政府办公室

2025年3月17日

（此件主动公开）

关于加强和规范漳浦县农村宅基地 审批管理工作规定

县农业农村局 县自然资源局 县住建局

根据省委农办等四部门《关于进一步强化农村宅基地管理的通知》（闽委农办〔2020〕4号）和《省农业农村厅、自然资源厅、住建厅关于规范农村宅基地审批管理的通知》（闽农综〔2020〕45号）、《福建省人民政府办公厅关于印发〈福建省农村村民住宅建设管理办法〉的通知》（闽政办〔2011〕189号）、《漳州市农业农村局、漳州市自然资源局、漳州市住建局关于加强和规范漳州市农村宅基地审批管理工作的通知》（漳农通〔2020〕61号）、《中共漳州市委办公室、漳州市人民政府办公室关于印发〈漳州市建立健全农村村民住宅规划建设管理工作机制的意见〉的通知》（漳委办发〔2021〕8号）等文件精神，为进一步规范我县农村宅基地审批管理工作，遏制农村违规建房现象，切实满足农民合理住房需求，结合我县实际，特修订完善规定如下。

一、明确农村宅基地审批管理职责

严格按照农村建房“县统筹、乡统管，地统筹、事统管”（即“两统筹、两统管”）的总体要求，落实乡镇和部门责任，明确任务，细化举措，规划引导，规范程序，统筹发展，强化监管，保障农村村民合理居住需求，改善村民生产生活条件，切实解决好“有新房、没新村”和农村村民建房问题。

（一）明确属地管理职责

乡镇人民政府要按照权责一致原则，落实本辖区范围内宅基地管理属地责任。负责对本辖区宅基地全面调查摸底，建立宅基地档案；负责本辖区村庄规划编制，审核批准农村村民住宅用地和乡村建设规划许可；充实健全乡村宅基地管理队伍，规范宅基地审批管理，优化审批流程、提高审批效率、加强事中事后监管，组织做好农村宅基地审批、建房规划许可及农房安全等有关工作。要落实农村用地建房动态巡查制度，按照巡查管控“铁三角”（即驻村领导巡查发现、乡镇党委副书记排查查处、乡镇人大主席监督验收）的要求，对违法违规行为做到早发现、早制止、早教育、早拆除，对在乡、村庄规划区内未依法取得建设规划许可或者未按照建设规划许可进行建设的，及时责令停止建设、限期改正，逾期不改正的，依法拆除。

各村级组织要充分发挥自治作用，将宅基地管理纳入村规民约，确保宅基地分配使用公开、公平、公正。在村级审查环节，确保宅基地由具备本村集体经济组织成员资格的村民使用，严格落实“一户一宅”要求。加强动态巡查管控，建立村民建房协管员制度，对农村住房建设中的违法行为及时制止、报告。

（二）强化部门职责

县农业农村局、自然资源局、住建局要发挥县级统筹作用，在宅基地使用审批流程、风貌管控进行县级统筹，统一标准和要求，既要符合上级政策，又要切合农村实际，方便群众办事。

县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，完善宅基地用地标准，指导宅基地合理布局、闲置宅基地和闲置农房利用；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县自然资源局；参与编制国土空间规划和村庄规划。

县自然资源局负责国土空间规划、土地利用计划和规划许可，在国土空间规划中统筹安排宅基地用地规模和布局，在年度用地计划中单列安排宅基地用地指标，原则上不低于新增建设用地指标的 5%。满足合理的宅基地需求，并依法办理农用地转用审批和规划许可等相关手续。

县住建局负责指导农村村民住宅质量安全、村庄建筑风貌管控等工作。

二、规范农村宅基地审批流程

（一）村民申请

符合下列情形之一的，农村村民可以申请宅基地：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. 同户中兄弟姐妹或者子女已达到法定结婚年龄要求分户的；3. 因国家或者集体建设、实施乡、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；4. 因发生或防御自然灾害，需要安置的；5. 原有住宅属危房需要拆除重建的；6. 向中心村、集镇、小城镇或者农村住宅小区集聚的；7. 县人民政府规定的其他情形。

符合宅基地申请资格条件的农户，以户为单位向具有宅基地

所有权的农村集体经济组织提出宅基地建房书面申请。按照要求填写《农村宅基地建房申请审批表》(附件2),签署《农村宅基地使用承诺书》(附件3),并承诺做好新建房外装修,不新增裸房等事项。

(二) 村级审查

所在农村集体经济组织收到书面申请后,提交农村集体经济组织成员(代表)会议讨论并将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层数、层高和建筑面积等情况在本集体经济组织范围内公示,公示期不少于15个工作日。

(三) 乡镇人民政府审核批准

农村村民申请住宅用地由乡镇人民政府审核批准,其中涉及占用农用地的,依照有关规定办理农转用审批手续。

乡镇人民政府便民服务中心宅基地审批窗口对外受理农村宅基地审批申请,各乡镇协调机制办公室应在宅基地审批窗口接收到申请材料后及时组织开展联合实地踏勘(即“四到场”之一的“**申请审查到场**”),对建房农户申请资格和用地情况等进行审核。审查内容主要包括拟用地的用地位置要符合国土空间规划、村庄规划、用途管制等要求,拟建层数、层高和建筑面积要符合规定;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要符合规定;农房建设审查主要包括建筑立面要符合风貌管控规定,施工图要选用县级以上建设主管部门编印的村镇住宅建设通用图集,自行设计的,设计施工图要委托有资质的设计单位或具备注册执业资格的设计人员编制审核,施工图要同时满足质量

安全、抗震设防等管控要求；申请使用宅基地资格条件审查主要包括申请对象的资格条件、原有住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。

（四）施工放线

申请人依法取得《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》后，在开工建设前，应向乡镇便民服务中心宅基地审批窗口预约申请施工放线。乡镇协调机制办在收到施工放线申请后，5个工作日内组织现场实地丈量批放宅基地（即“四到场”之二的“丈量批放到场”），确定建房位置，明确四至边界。

（五）安全施工

乡镇人民政府要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》。乡镇人民政府要建立健全农村宅基地管理动态巡查制度，在村民建房施工的关键节点，依法组织力量开展农村用地建房动态巡查（即“四到场”之三的“施工关键节点巡查到场”）。鼓励村民在政府免费提供的村镇住宅建设通用图集中选择采用符合本地管控要求的住宅户型施工图，鼓励村民委托具有相关资质的第三方机构对住房施工进行监理。

（六）竣工验收

乡镇人民政府在村民建房完工、提出竣工申请后，应当及时安排工作人员5个工作日内组织实地验收（即“四到场”之四的

“村民住宅竣工验收到场”）。验收是否按照批准的用地面积、宅基地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，出具《农村宅基地用地和建房验收意见》（附件6）。乡镇人民政府要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农业农村局、自然资源局等部门备案。如符合拆旧建新，农村村民需按承诺时间退还原宅基地。未通过验收的，由乡镇人民政府下达整改通知书，限期整改。

（七）确权发证

农房竣工验收合格后，建房村民可以依法向不动产登记部门申请办理不动产登记，取得不动产权证书。

三、加强农村宅基地使用与建房管控

（一）严控用地面积和建设标准

村民建房每户宅基地面积限额为80平方米至120平方米。利用可建设用地的空闲地、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。农村独栋式、并联式或联排式自建住宅不超过三层；层高控制应符合当地的实际情况，在确保房屋质量安全情况下，三层住宅建设总层高不超过11.6米。

（二）严格执行村庄规划和用地计划

各乡镇要牢固树立“规划即法”意识，严格遵循“先规划、后建设”原则，农村宅基地审批、农村建房应符合国土空间规划、村庄规划、林地保护利用规划等相关规划。涉及占用农用地的，

应当依法先行办理农用地转用手续。不符合国土空间规划、村庄规划及用途管制等要求的，不得审批农村村民住宅建设用地。

（三）严格执行“一户一宅”政策

农村村民一户只能拥有一处宅基地，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。经批准异地建造住宅的，严格按照“建新拆旧”要求，将原宅基地交还村集体。

（四）强化农房质量风貌管控

县住建局依法对集中统建的农村住宅项目质量安全实施监督管理。乡镇人民政府应当依据《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，杜绝新增裸房。县住建局应提供技术服务和指导，特别在地基基础、主体结构、屋顶防水施工等分项工程以及模板安装拆卸、脚手架搭拆等关键环节加强必要的技术指导。村民建房应当委托有资质的设计单位或者具备注册执业资格的设计人员设计，或者选用省级和县级建设主管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。县住建局要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；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和杜绝新增裸房管控。农村住宅施工质量和安全由建房村民和参与建设各方共同负责，参与农房建设的勘察、设计、施工、监理单位和建筑工匠依法对工程质量和施工安全承担相应法律责任。

四、保障措施

（一）加强组织领导

各乡镇人民政府要加强组织领导，统筹推进宅基地管理与改革工作。要加强农村宅基地审批管理和行政执法机构及队伍建设，配备专职人员，充实力量、落实经费、改善条件，切实提高宅基地监管执法服务能力。要整合现有资源和执法力量，加强农村宅基地管理队伍和综合执法机构建设，提高宅基地审批管理和综合执法水平。

（二）强化部门协作

县农业农村局、自然资源局、住建局要建立部门协调机制，做好国土空间规划、村庄建设规划、宅基地用地规模指标、农村地籍调查、宅基地确权登记颁证等信息共享互通，推进管理重心下沉，共同做好农村宅基地管理工作。要强化沟通协调，在执法培训、执法联动等方面互相支持、共建共享。

（三）严肃工作纪律

宅基地是保障农民安居乐业和农村社会稳定的重要基础，宅基地管理事关广大农民的切身利益，事关乡村治理的质量水平，事关乡村振兴战略的顺利实施。各乡镇、各部门要提高政治站位，坚决杜绝推诿扯皮和不作为、乱作为的现象，防止出现工作“断层”“断档”。对工作不力、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，要依法严肃追责。

五、本规定自印发之日起施行，有效期为 5 年。原《漳浦县人民政府办公室关于转发〈关于加强和规范农村宅基地审批管理规定（试行）〉的通知》（浦政办〔2021〕30 号）同时废止。本规

定由漳浦县农业农村局、自然资源局、住建局负责解释。

- 附件：
1. 农村宅基地建房申请办事指南
 2. 农村宅基地建房申请审批表
 3. 农村宅基地使用承诺书
 4. 中华人民共和国乡村建设规划许可证
 5. 农村宅基地批准书
 6. 农村宅基地用地和建房验收意见

附件 1

农村宅基地建房申请办事指南

一、申请条件

(一)农村村民符合下列条件之一的，可以申请住宅建设用地：

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. 同户中兄弟姐妹或者子女已达到法定结婚年龄要求分户的；
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；
4. 因发生或防御自然灾害，需要安置的；
5. 原有住宅属危房需要拆除重建的；
6. 向中心村、集镇、小城镇或者农村住宅小区集聚的；
7. 县人民政府规定的其他情形。

(二)农村村民一户只能拥有一处宅基地，有下列情形之一的，不予批准住宅建设用地申请：

1. 申请人年龄未满 18 周岁的；
2. 拟建住宅不符合国土空间规划、村庄规划、林地保护利用规划等相关规划及用途管制等要求的；
3. 将原住宅出卖、出租、赠与或改作生产经营性用途后又申

请新的住宅建设用地的；

4. 法律法规禁止的其他情形。

二、申报材料

1. 《农村宅基地用地与建房申请审批表》一式 5 份；

2. 户口簿及家庭成年成员的身份证复印件；

3. 村民代表会议记录、公示材料(包括公示照片)；

4. 申请人同意退出原使用的宅基地并交由村委会重新安排使用的《农村宅基地使用承诺书》（没有旧房的除外）；

5. 属危房原址改建的，应提供原住宅权属证明或村委会证明；属危房需要异地新建的，需提供有资质的危房鉴定部门出具的 D 级危房鉴定书；

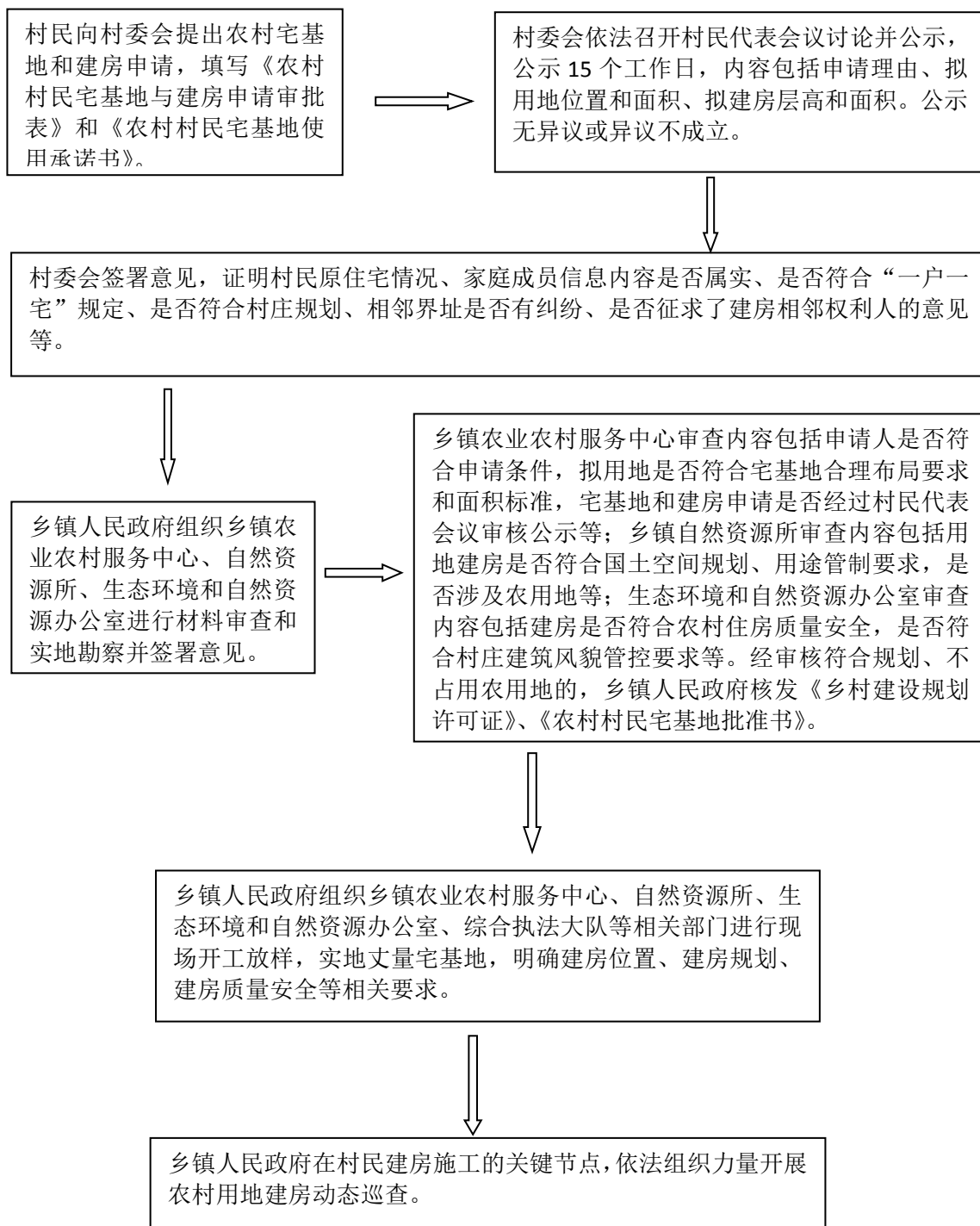
6. 拟建房屋与相邻建筑毗连或者涉及到公用、共用、借墙等关系的，应当取得各所有权人一致同意，并签订书面协议或者在申报图纸（含四至范围）上签字确认，协议应当经过当地村委会见证或者依法公证；

7. 拟建土地面积测绘图（纸质版和 CAD 版），需有资质测绘公司盖章；

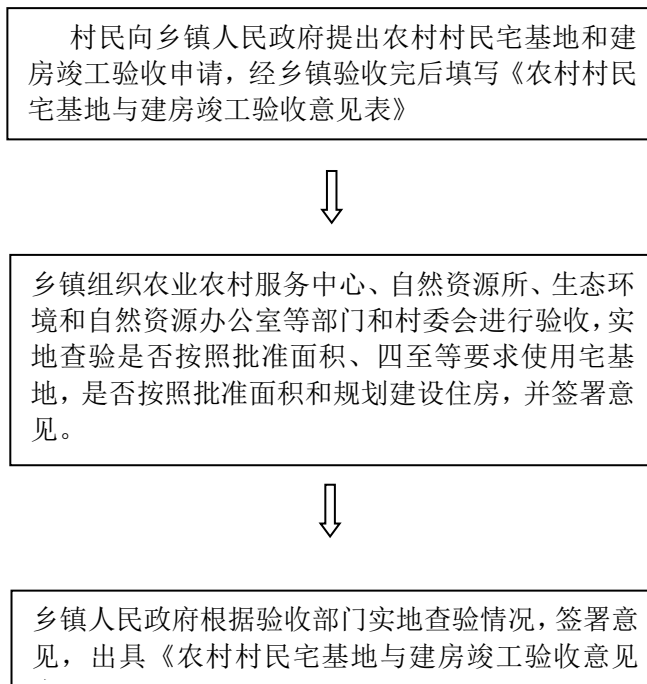
8. 具有相应资质的建筑设计单位，具备注册执业资格的设计人员绘制的设计图，或选用标准通用图；

9. 其他依法需要提供的材料。

三、农村宅基地建房审批工作流程图



四、农村宅基地建房竣工验收工作流程图



附件 2

农村宅基地建房申请审批表

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(户)人口数			
家庭(户) 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								

<p>乡镇生态环境和自然资源办公室意见</p>	<p style="text-align: right;">(盖章)</p> <p style="text-align: right;">审核人: 年月日</p>
<p>乡镇农业农村服务中心 审查意见</p>	<p style="text-align: right;">(盖章)</p> <p style="text-align: right;">审核人: 年月日</p>
<p>乡镇人民政府审批意见</p>	<p style="text-align: right;">(盖章)</p> <p style="text-align: right;">负责人: 年月日</p>
<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>

宅基地 坐落 平面 位置图	
	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	

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，做好新建房外装修、不新增裸房。

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 4

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](http://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 5

农村宅基地批准书

<p>农村宅基地批准书</p> <p>() 农宅字 号</p> <p>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。</p> <p style="text-align: right; margin-top: 100px;">填发机关(章):</p> <p style="text-align: right; margin-top: 20px;"> 年 月 日</p>
--

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	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none;">东</td> <td style="width: 50%; border: none;">南</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">西</td> <td style="border: none;">北</td> </tr> </table>	东	南	西	北
东	南				
西	北				
<p>附图及附件名称</p> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;">(附图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)</p>					
<p>遵守事项</p> <p>一、本书是经乡(镇)人民政府依法审核批准，农村村民在乡、村庄规划区内建设自住住宅符合国土空间规划和用途管制要求的法律凭证。</p> <p>二、未取得本书或不按本书规定进行建设的，均属违法行为。</p> <p>三、未经发证机关审核同意，本证的各项内容不得随意变更。</p> <p>四、本书自核发有效期二年，请严格按照本书要求使用宅基地。</p> <p>五、本书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。</p>					

附件 6

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。		

县直有关单位：县农业农村局、自然资源局、住建局。

抄送：县委办公室。

人大常委会办公室，县政协办公室。

漳浦县人民政府办公室

2025年3月17日印发
