

永泰县人民政府文件

樟政规〔2022〕1号

永泰县人民政府关于 印发《永泰县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

各乡镇党委、政府，县直各相关单位：

《永泰县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）》已经县十八届人民政府2022年第2次常务会议审议通过，现印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。

永泰县人民政府

2022年3月16日

永泰县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）

第一章 总则

第一条 为进一步规范农村宅基地和建房审批管理，提高农村建房水平，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》及相关法律法规，结合我县实际，制定本实施办法。

第二条 本实施办法适用于永泰县行政区域内，农村村民在集体土地上新建、改建、扩建村民住宅及相关的规划、审批、建设管理。

第三条 村民建房应当符合规划，坚持安全、适用、经济、美观，符合地域风貌的原则，节约用地、集约建设。村民零星建房应当充分利用旧宅基地、空闲地和其它未利用地，严格控制使用耕地，严禁占用永久基本农田。鼓励和引导根据当地实际统一旧村改造或集中新建住宅小区，切实提高新农村建设水平。

第二章 规划管理

第四条 坚持先规划后建设，不符合国土空间规划或村庄规划的，不得批准农村宅基地和村民住宅建设，村庄规划应注重可实施性。各乡镇要成立党政主要负责同志任组长的乡村规划编制工作领导小组，统筹推进“多规合一”的实用性村庄规划

编制工作，科学安排农村宅基地布局。可以一个或相邻若干个行政村为单元联合进行编制，统筹道路、排水、殡葬等公共服务和基础设施配套、搬迁安置等，优化空间布局，推进国土空间全域整治，提升资源共享水平和利用效率。规划具体由各乡镇组织编制后报县人民政府审批。2023 年底前实现全县村庄规划管控全覆盖。

（一）全面评估。对已编村庄规划、村土地利用规划等规划，由县级自然资源和规划部门组织专家进行全面评估，符合“多规合一”村庄规划要求的，经县级人民政府同意，原规划继续使用；经评估需补充完善的，由乡镇人民政府委托有资质的编制单位完善后，按程序报县级人民政府批复。

（二）联合编制。在同一乡镇内，以几个行政村为单元，由乡镇人民政府委托有资质的编制单位，组织编制“多规合一”的实用性村庄规划，报县级人民政府批复。

（三）分类编制。重点编制集聚提升类村庄规划，完善农村基础设施，引导村民向中心村聚集，提升人居环境质量和村民幸福感。保护特色类传统村落、历史文化名村等村庄，村庄规划与传统村落保护规划实施联合编制，留住文化底蕴，实现保护与发展的协调统一。搬迁撤并类与待定类村庄，不单独编制村庄规划，可在乡镇国土空间规划中明确用途控制与建设要求，原则上不再增加建设项目。

（四）无需编制。在城镇开发边界内城郊融合类村庄，不

再单独编制村庄规划，在符合县、乡国土空间规划前提下，编制控制性详细规划，规范村庄建设。

（五）在城镇开发边界外（乡村规划区内）

已批复“多规合一”村庄规划的，要严格依据村庄规划实施管理。

新编制的国土空间规划、村庄规划、传统村落保护规划获批前，在不涉及生态保护红线、永久基本农田和符合自然保护区、湿地、水源保护区、水利蓝线岸线、生态公益林、文物保护、历史建筑等各类保护区和管控线的前提下，现行的土地利用总体规划、城乡规划、村庄建设规划和其他专项规划作一致性处理后，可作为农村宅基地和村民住宅建设的审批依据。

对于经认定无需编制“多规合一”村庄规划的村庄，可利用县级、乡镇级国土空间规划确定的国土空间用途管制规则、农村农民住宅建设管控和人居环境整治要求作为规划许可依据。

（六）在城镇开发边界内

已编制详细规划的，要严格依据详细规划实施管理。未编制详细规划的区域，近中期城镇无法发展到的村庄，可依据县人民政府批复的村庄近期建设方案，作为规划许可依据。村庄近期建设方案不得与国土空间规划总体规划、控制性详细规划相矛盾，并纳入未来编制的控制性详细规划。

第五条 村民建房应严格按照宅基地审批和规划许可批准

的位置、面积、层数、建筑风貌、色彩等进行建设，不得擅自变更，确需变更的，应经发证机关同意，并办理变更手续。

第六条 每户宅基地面积限额为 80 平方米至 120 平方米，包括住房、附属用房和庭院等，房屋四至（含滴水）垂直下落投影、台阶均应控制在自家宅基地范围内。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翻建的，每户可以增加不超过 30 平方米的用地面积。

第七条 村民建房应当遵守以下技术标准规定：

（一）规划：村民建房要符合国土空间总体规划及各类专项规划，靠近城市、县城、乡镇所在地住宅小区，引导参照城市居住区规划设计相关标准，鼓励建设多层单元式住宅。

（二）选址：村民建房选址应避开地质复杂、地基承载力差、地势低洼不易排涝以及易受风口、滑坡、雷电和洪水侵袭等自然灾害影响的地段，杜绝安全隐患问题。新建建筑宜后退村庄干路红线 3 米以上，后退村庄支路红线 1 米以上。因旧房改造、扩建等受用地条件限制的，根据实际情况由属地乡镇人民政府合理确定相邻距离。

（三）层数和面积：农村独栋式、并联式或联排式自建住宅不得超过三层，每户住宅建筑面积控制在 300 平方米以内；多层单元式住宅的，每户住宅建筑面积控制在 200 平方米左右。

（四）层高：建筑总高度不超过 14 米，建筑屋顶原则上应按坡屋顶设计。

（五）抗震：新建住宅必须符合工程抗震设防要求，板、梁、柱不得采用石结构。

（六）建筑单体：应满足村民生产生活需求，住宅平面布局应设有客厅、卧室、厨房、卫生间、储藏间（农具堆放间），应满足面积、通风、采光等要求。房屋造型简洁美观，宜采用坡屋面，颜色线条、坡屋面材质、外墙材质满足永泰县建筑风貌管控要求，外观应进行一次性装修。涉及文物、历史建筑、传统风貌建筑、预保护建筑，根据保护条例予以保护，严格落实周边建筑退距、高度要求，不得破坏整体风貌。

（七）配套：应同步配建化粪池等处理设施；集中建设住宅小区的，给水排水、电力通信、道路、广电、绿化和社区服务等配套设施要同步规划建设。

第三章 用地保障

第八条 合理安排农村宅基地用地，优先利用存量建设用地，鼓励在村集体经济组织内部通过补偿、置换、调整等多种方式，加快盘活边角地、个人长期占而不建的宅基地等存量土地。农村宅基地涉及存量建设用地的，由乡镇批准用地；涉及农用地的，需办理农用地转建设用地审批手续。

第九条 严格控制农村宅基地占用农用地特别是耕地、生态公益林地，严禁占用永久基本农田。农村宅基地确需占用农用地的，新增建设用地计划指标实行单列安排，专项保障、实报实销，当年保障不足的，下一年度优先保障；经论证，确需占

用耕地的，由县自然资源和规划局通过储备补充耕地指标、乡镇组织实施土地整治补充占用的耕地等统一落实耕地占补平衡，不得向唯一宅基地收取耕地开垦费。

第十条 农转用由行政村向乡镇提出农转用申请，乡镇根据国土空间规划、村庄规划、土地利用年度计划以及辖区行政村上报的具体用地情况，开展勘测定界、林地审核、各类保护区审批、土壤污染状况查询等前期工作，核实是否存在违法用地，是否处于地灾易发区等情况。分批次拟订建设用地项目呈报说明书、农用地转用方案、补充耕地方案、使用集体土地方案，上报县自然资源和规划局。县自然资源和规划局对乡镇提出的“一书三方案”等进行审查，并提出审查意见，报县人民政府批准。农用地转用经批准后，由乡镇组织实施，按规定使用集体土地。

第十一条 规划确定的农村宅基地属村民承包地的，经村民会议或村民代表会议同意，并办理农用地转用手续后，可在村集体内部对承包经营权进行内部调整。

第四章 审批管理

第十二条 乡镇人民政府负责对本行政区域内宅基地和建房申请进行审批，发放《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》。实行审批信息公开制度，审批结果应及时告知，审批和竣工验收情况及时向县级农业农村、自然资源和规划、城乡建设等部门备案。

第十三条 村民建房申请应当符合下列条件之一：

（一）因无住宅或现有住宅宅基地面积低于法定标准，需要新建或改扩建住宅的；

（二）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；

（三）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；

（四）因发生或防御自然灾害，需要安置的；

（五）原有住宅属 D 级危房需要拆除重建的；

（六）向中心村、集镇、小城镇或者农村住宅小区集聚的；

（七）县人民政府规定的其他情形。

第十四条 村民建房申请有下列情形之一的，不予批准：

（一）不符合“一户一宅”政策规定的；

（二）现有宅基地面积低于法定标准，但现有人均住宅建筑面积超过 60 平方米的；

（三）分户前人均住宅建筑面积已超过 60 平方米的；

（四）年龄未满 18 周岁的；

（五）不符合国土空间总体规划及各类专项规划的；

（六）将原住宅出卖、出租、赠与、其它方式转让或改作生产经营用途的；

（七）非农村集体经济组织成员（法律、法规另有规定的除外）；

(八) 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。

第十五条 符合宅基地申请条件的农户，以户为单位，向所在地村委会提出宅基地和建房书面申请，并提交以下材料：

(一) 《农村宅基地和建房申请审批表》；

(二) 户口簿及家庭成年成员的身份证复印件；

(三) 《农村宅基地使用承诺书》；

(四) 属危房改建的，应提供原住宅权属证明以及危房鉴定部门出具的危房鉴定书；

(五) 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，应当取得相关权利人一致同意，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；

(六) 具有相应资质的设计单位、具备注册执业资格的设计人员绘制的建筑设计图，或者选用标准通用图。

第十六条 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（以下简称协调机制），协调机制主要职能如下：

(一) 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；要统筹组织乡镇农业农村部门、自然资源和规划部门、村建部门、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。

(二) 全面落实“一窗收件、一站服务、一次审批”的审

批机制，依托乡镇便民服务中心收件，由协调机制办公室具体审查，经协调机制集体研究后由乡镇审批。

（三）及时公布审批流程、办事指南及材料清单，明确乡镇各职能部门在材料审核、现场勘查等各环节的工作职责和办理期限。

（四）农村宅基地和建房申请审批表、农村宅基地使用承诺书、乡村建设规划许可证、农村宅基地批准书、农村宅基地用地和建房验收意见等使用统一文书格式。

（五）要充分利用报纸、广播、电视、网络等宣传平台，广泛宣传农房建设在规划、用地、质量安全监督等方面的法律法规，在办证大厅放置宣传册，做到申请宅基地建房村民每户一册。

（六）要在村委会或入村明显位置制作宣传标语或发放宣传册，教育引导村民强化依法建房观念。

第十七条 村民住宅翻建、部分历史建筑优化、既有房屋改造、“建新拆旧”等需符合以下规定：

（一）在符合国土空间规划或村庄规划、“一户一宅”、每户宅基地面积和人均住宅建筑面积限额标准的前提下，鼓励若干相邻农村村民自愿联合开展农村旧房小片区翻建，经审批后，可在原址范围内重新整合安排宅基地，优化村庄院落布局，促进村庄有序更新。

（二）在经县人民政府确定公布并拥有合法产权的历史建筑或传统风貌建筑内居住，且无其他宅基地的农村村民，根据历史建筑、传统风貌建筑保护的需要，在收回原宅基地，并将相应历史建筑、传统风貌建筑房屋流转给村集体经济组织或村民委员会（以下简称村级组织），或由政府依法征收的前提下，允许其申请新宅基地和新建住宅。

（三）对既有房屋进行加层、改造、涉及建筑主体和承重结构变动装修工程，应办理规划许可等手续，委托有资质单位对结构安全性进行鉴定，委托有资质设计单位提出设计方案，委托有资质施工单位施工，并办理竣工验收。既有农村自建房改扩建未通过竣工验收的，不得用于经营活动。

（四）严格落实“一户一宅”，强化“建新拆旧”管理。易址新建住宅先拆后建的，优先安排宅基地；先建后拆的，村民应与乡镇协调机制办公室、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；持有不动产权属证书的，向不动产登记机构申请办理权属注销登记手续。未按照协议约定拆除旧宅、退还旧宅基地的，乡镇协调机制办公室应督促村民自行拆除，经催告仍不履行的，由乡镇人民政府、村级组织向人民法院提起诉讼后依法申请强制执行。

第十八条 强化部门信息共享互通，为农村宅基地和村民住宅建设审批提供依据，具体要求如下：

（一）县农业农村局、自然资源和规划局应逐步建立集审批、监管功能于一体的全县统一的农村宅基地和村民住宅建设审批管理平台；

（二）要在农村集体经济组织成员认定信息的基础上，依托县自然资源和规划局、住建局、公安局等部门的村庄规划、国土空间规划、历史文化名村传统村落保护规划、农村地籍房屋调查、户籍、违法用地查处等信息，规范乡镇审批工作，加强审批监管。

（三）落实“放管服”改革和便民利民要求，农村宅基地审批、村民住宅建设相关规划许可合并办理，鼓励将不动产登记窗口延伸至乡镇。

第十九条 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。村委会组织召开村民代表会议，对宅基地申请对象申请条件进行审议，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。审议结果形成会议记录，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，连同公示、申请人承诺书和相邻权利人意见等材料报送当地乡镇人

民政府。

第二十条 乡镇政务窗口接收申请材料时，申请材料不齐全或者不符合法定形式的，应当场一次性告知申请人需要补正的全部内容，未告知的，自收到申请材料之日起即为受理；申请材料齐全、符合规定，或者申请人按照要求提交全部补正材料的，应予受理。

第二十一条 乡镇政务窗口受理或者不予受理农村村民住宅建设申请，应出具书面凭证，注明收案日期和办结日期。

第二十二条 收到宅基地和建房申请后，乡镇要及时组织农业农村、自然资源和规划、城乡建设等部门实地审查申请人是否符合条件、拟用地是否符合规划和地类，是否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，或者选用各级城乡建设部门编印的村镇住宅建设通用图集。

第二十三条 农村村民新扩建的住宅建设申请应自乡镇政务窗口受理申请之日起 15 个工作日内办结（依法办理林业、农用地转用等审批的期限除外）。规定时限内不能办结的，经本级人民政府负责人批准，可以延长 5 个工作日，并应将延长期限的理由书面告知申请人。

第二十四条 申请人的申请符合法定条件、标准的，乡镇相关职能部门应当依法作出同意申请的审核决定，农业农村部门综合各有关部门意见提出审批建议，由乡镇对农民宅基地申请进行审批，核发《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可

证》，如乡镇职能部门依法作出不同意申请的审核决定的，应当说明理由。

第二十五条 涉及占用农用地的，应在办理农用地转用审批手续后，核发《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》；属利用原宅基地改建的，不需要办理用地批准手续，直接办理规划建设许可手续，由乡镇根据村庄规划进行审批，符合条件的，在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》。

第二十六条 申请乡村建设规划许可时，应提供设计图纸、施工合同，工匠带头人出具从业情况、施工质量安全承诺书和培训证明。

第二十七条 经批准用地建房的村民，应当在开工前向乡镇人民政府申请划定宅基地用地范围，乡镇在接到申请后的5个工作日内，组织农业农村、自然资源和规划、城乡建设等部门到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置，明确四至边界。

第二十八条 村民建房完工后，应当向乡镇申请竣工验收，乡镇应当在接到申请后的5个工作日内，组织所属的农业农村、自然资源和规划、城乡建设等部门进行验收，实地检查农户是否按照批准的土地面积、四至等要求使用宅基地，建筑层数和层高、建筑面积和建筑风貌等是否符合要求，并出具《农村宅基地和建房验收意见表》。

第二十九条 通过验收的，建房村民可以向县级不动产登记部门申请办理不动产登记。未通过验收的，由乡镇下达整改通知书，限期整改。

第五章 设计施工和质量安全

第三十条 村民建房设计应当安全、适用、经济、美观，符合地域风貌，遵守国家 and 地方有关节约资源、抗御灾害等规定；与周边环境协调，体现地方特色、民族风格、文化传统，提倡采用新工艺、新材料、新结构。

（一）县住建局要在省、市“农村住房建设风貌管控导则”和“农房建设通用图集”的框架下，围绕“屋顶、山墙、墙体、门窗、勒脚、色彩、材质”等七要素，明确具有地域特色的农村住宅建设风貌管控要求，编制、修订农房建设建筑立面图集，免费提供农村村民使用，纳入村民住宅建设相关规划许可内容，作为建房日常巡查、竣工验收的建筑风貌管控依据。

（二）深化农房整治行动，大力整治农村既有“半拉子房（裸房）”和违反建设规划许可、影响村庄整体建筑风貌、造成安全隐患的彩钢板屋顶，严控屋顶水箱裸露，提升村庄整体建筑风貌水平。

（三）鼓励通过村规民约方式，在村集体内部探索建立农村村民个人信用体系，与旧宅翻建、新宅基地申请等挂钩，促进建筑风貌管控和“建新拆旧”落实到位。引导农村村民选用住宅设计通用图，优化室内空间布局。

第三十一条 村民自建住宅，应选用标准通用图，或委托有资质的设计单位或具备注册执业资格的设计人员结合《永泰县农房建筑立面图集(试行)》进行设计。

第三十二条 村民建房施工质量和安全由建房村民和参与建设各方共同负责。参与村民建房的勘察、设计、施工、监理单位和土木工匠依法对工程质量和施工安全承担相应法律责任。

第三十三条 农村独栋式、并联式或联排式自建住宅，可由建房村民自行选择农村土木工匠或具备相应资质的施工企业承接施工，其质量安全由乡镇负责。建房村民由土木工匠进行建房的，应当签订建房合同，明确质量安全责任、质量保证期限和双方的权利义务。

第三十四条 农村住宅建设多层住宅以上(4层及4层以上)，应由具备相应资质的施工企业承接施工，集中统建的农村住房项目应向县级建设主管部门办理质量安全监督手续，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。

第三十五条 农村土木工匠从事村民建房施工，应具备相应的建设施工技能。城乡建设、人社部门要加强土木工匠培训，将土木工匠培训纳入农村劳动力转移就业培训对象，按相关政策规定给予相应的职业技能培训补贴，提高土木工匠技能，经培训考核合格的发给资格证书。

第三十六条 乡镇审批发证时，应对建房村民进行质量安全谈话提醒，告知拆除和建房等安全知识，谈话记录由谈话人、建房人签字，并纳入建房审批档案。

第三十七条 施工期间乡镇要在施工关键节点巡查到场，在地基基础、抗震节点和关键主体结构施工过程中，及时到施工现场检查指导，特别是加强隐蔽部位的到场检查，发现不符合基本建设要求的当即告知建房户，提出处理建议并做好记录。技术力量不足的乡镇可以采取购买服务方式委托监理单位或聘请监理工程师到场检查指导。

第三十八条 乡镇应当按照统一规定格式，在住宅建设现场悬挂施工公示牌，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（三层以下）质量安全常识“一张图”，接受社会监督。

第六章 职责分工

第三十九条 各乡镇党委、政府要加强日常监管和批后监管，建立健全网格化、片区化、责任化巡查机制，强化挂村领导、驻村工作队、村两委干部的巡查责任，采取包片制定期巡查。实行村民住宅建设“四到场”制度，即农村宅基地申请审查到场、批准后丈量放样到场、施工关键节点巡查到场、村民住宅竣工验收到场。探索结合综合行政执法体制改革和“放管服”改革，强化乡镇的执法权限和执法力量。各乡镇要按照网格化管理要求，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的各类违法违规行为，主要负责：

（一）个人建房审批挂牌、放核样、竣工验收工作。

（二）乡镇辖区内审批用地纠纷调处和各类违建行为整治工作。

（三）辖区内违建行为巡查、发现、报告、初核、制止、监督、整改验收等工作。

（四）违建行为举报件受理，违建情形（含年度卫片、月监测、季度卫片图斑）认定工作。

（五）各类违建行为的法律文书起草、审定、签发、存档、送达等工作；做好各类违建整改验收工作、违建强制拆除工作。

（六）查处未批抢建、批后违建、违规审批、违规联建合建、移位建设、未依图施工等行为。

（七）加强行政执法队伍建设和执法人员培训，进一步充实必要的执法装备。

第四十条 行业主管部门负责监督、指导、服务责任，其中：

（一）**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、纠纷调处等管理制度；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议用地需求上报自然资

源和规划局；参与编制国土空间规划和村庄规划。

（二）县自然资源和规划局：负责严格落实农村乱占耕地建房“八不准”规定，坚决遏制新增违法占耕地建房问题。指导各乡镇对少批多建、未批抢建、改变功能、移位建设、屋顶加层加高等和违法占用耕地等违建行为进行认定查处；负责编制各类规划、办理农用地转用审批、规划许可不动产登记手续；配合、指导乡镇制作下达执法文书等。

（三）县住建局：负责违反村民自建住宅、小区住宅装饰装修相关规定的违建行为的专项整治，如破坏或改变外墙面装饰等；督促物业公司落实巡查工作，及时制止并报告违法建设行为；指导农村住宅质量与安全行业服务，对镇村建设干部和农村土木工匠进行专业技能、建筑风貌、安全知识等培训，推广使用农村建筑风貌导则和农房通用图集；对纳入工程质量安全监督体系的项目，加强督查监管。

（四）其他部门：按职能分工承担其在农村村民建房活动中的管理责任。

第七章 责任追究机制

第四十一条 加强农村建设用地审批和乡村建设规划许可管理，坚持农地农用，严守耕地红线。对农村新增违法占用耕地建房“零容忍”，不准占用永久基本农田建房，不准强占多占耕地建房，不准买卖、流转耕地违法建房，不准在承包耕地上违法建房，不准巧立名目违法占用耕地建房，不准违反“一户

一宅”规定占用耕地建房，不准非法出售占用耕地建的房屋，不准违法审批占用耕地建房。

第四十二条 各乡镇、县直各相关部门要按照各自职责分工，坚决查处农村乱占耕地建房等违法违规行为，在整治违法用地和违规建设工作中不履行或不正确履行职责的有关责任人，视情节轻重按照相关规定给予效能问责、组织处理、党纪政务处分等。对在督导过程中发现的瞒报、弄虚作假以及党员干部参与违建等问题，移送纪检监察机关处理，涉嫌犯罪的，移送司法机关追究刑事责任。对党员干部参与违建的（超高、超层、占用永久基本农田或生态红线等违反农村宅基地和建房申请审批表内容），实行“零容忍”并严格追究责任。对违法建设当事人，依法纳入信用“黑名单”，加强对失信行为的约束和惩戒。违建房屋在处置完毕前，不予办理供水、供电、供气等申请手续。

第八章 长效管理机制

第四十三条 按照“省级指导、市县主导、乡镇主责、村级主体、村民参与”要求，进一步健全完善农村宅基地和村民住宅建设长效管理机制。

第四十四条 各相关部门要全面加强对农村宅基地和村民住宅建设的管理，建立健全核查制度，定期对农村宅基地和村民住宅建设审批管理工作情况开展核查、强化监管。要增强责

任意识和服务意识，按照部门职能和“放管服”改革要求，做好工作衔接，依法履职，主动担当。

第四十五条 县农业农村局、自然资源和规划局、住建局等部门要加强制度建设，完善政策体系，及时总结基层经验做法，指导基层规范做好工作，防止出现偏差，确保耕地红线不突破、农民利益不受损。

第四十六条 各乡镇党委、政府对辖区农村宅基地和村民住宅建设管理工作负总责，具体组织落实村庄规划编制、农村宅基地和村民住宅建设审批、村民住宅建设质量安全和建筑风貌监管、制止和查处违法违规建房等工作，以及加强村级自然资源和规划建设协管员队伍建设、农村建筑工匠培训等工作。

第四十七条 充分发挥村级组织作用，推动村级组织普遍建立健全农村土地民主管理制度、宅基地协管制度、村民住宅建设议事协商机制和村规民约，确保宅基地分配使用公开、公平、公正。

第四十八条 充分调动农村村民的积极性，全程参与、全程配合、全程监督农村宅基地和村民住宅建设管理相关工作，通过“村民事、村民管”，为农村宅基地和村民住宅建设管理营造良好氛围。

第九章 附则

第四十九条 本办法自印发之日起施行。县自然资源和规划局、县农业农村局、县住建局负责对本办法的具体应用问题进

行解释。原有规定与本办法不符的，以本办法为准。

- 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. 农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表
 6. 农村宅基地建房规划许可审批管理流程图

附件 1

农村宅基地和建房申请审批表

申请户主信息	姓名		性别		年龄	岁	联系电话		
	身份证				户口所在地				
家庭成员信息	姓名	年龄	与户主关系	身份证号		户口所在地			
现宅基地及农房情况	宅基地面积	平方米		建筑面积	平方米		权属证书号		
	现宅基地处置情况	1. 保留 (平方米); 2. 退给村集体; 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(规划许可)情况	宅基地面积	平方米			房基占地面积	平方米			
	地址								
	四至	东至:		南至:					
		西至:		北至:					
	地类	1. 建设用地 2. 未利用地 3. 农用地(耕地、林地、草地、其它)							
	住房建筑面积	平方 米		建筑层数	层		建筑高度	米	
	是否征求相邻权利人意见: 1. 是 2. 否								
申请理由	申请人: _____ 年 月 日								

附件 2

农村宅基地使用承诺书

因（1. 分户新建住房 2. 按照规划迁址新建住房 3. 原址改、扩、翻建住房 4. 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，我将严格按照批复位置和面积动工建设，在批准后 月内建成并使用；

3. 新住房建设完成后，按照规定 日内拆除旧房，并无偿退出原有宅基地。

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：

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、本证是经自然资源和规划主管部门依法审核，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、自然资源和规划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

户主姓名	
批准用地面积	平方米
其中：房基占地	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

户主姓名	
批准用地面积	平方米
房基占地面积	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	

附图：

农宅字

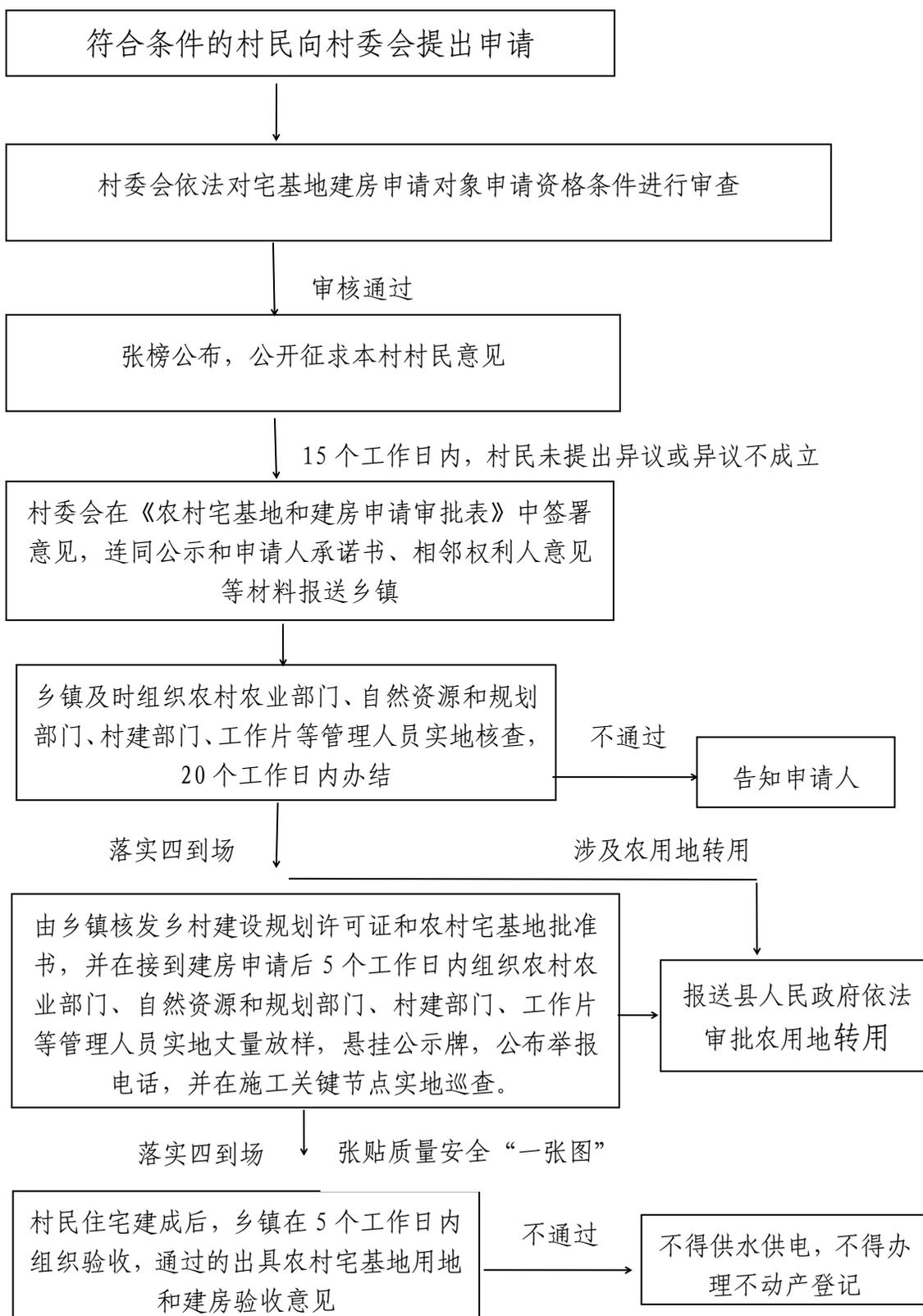
号

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。多层单元式住宅需附总平面布局图。

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 6 农村宅基地建房规划许可审批管理流程图



抄送：县委、人大、政协、纪委监委。

永泰县人民政府办公室

2022年3月16日印发
