莆田市秀屿区人民政府文件

莆秀政〔2020〕182号

莆田市秀屿区人民政府关于进一步规范农村宅基地和建房管理的通知

各镇人民政府，区直有关单位:

为加强农村宅基地和村民住宅建设管理工作，有效遏制“违法用地、违法建设”行为，依据新修订的《中华人民共和国土地管理法》（以下简称《土地管理法》）和《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）、《莆田市人民政府关于进一步规范农村宅基地和建房管理的通知》（莆政综〔2020〕58号）等法律法规和文件精神，现将有关事项通知

如下：

一、组织管理

在省级指导下，建立“市县主导、乡（镇）主责、村级主体”的农村宅基地管理机制。

为做好农村宅基地管理工作，区政府成立农村宅基地和村民住宅建设管理工作领导小组，负责全区农村宅基地和村民住宅建设管理工作，每季度应组织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，根据各镇宅基地现状和发展需求，制定上报新增宅基地用地计划，督促各镇科学编制村庄规划。

各镇人民政府落实属地责任，负责对本行政区域内宅基地全面调查摸底，建立宅基地档案；负责本行政区域村庄规划编制，依法办理乡村规划许可，审核批准农村村民住宅用地；负责本行政区域农村住宅质量安全和施工质量安全监管工作，充实健全镇村宅基地管理队伍，规范宅基地审批管理，优化审批流程、提高审批效率、组织做好农村宅基地审批和建房规划许可有关工作；健全完善巡查制度，加强执法监察，及时发现、制止和查处各类规划建设和土地违法行为。

农业农村部门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、流转和宅基地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。运用第三次全国国土调查和农村地籍房屋调查成果，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同级自然资源部门；参与编制国土空间规划和村庄规划；配合市级建设农村宅基地用地建房审批管理信息系统，加快信息化建设，实现数字化管理。

自然资源部门负责国土空间规划、土地利用计划和规划许可等工作，在国土空间规划中统筹安排宅基地用地规模和布局，满足合理的宅基地需求，依法办理农用地转用审批和规划许可等相关手续，依法办理宅基地及其地上房屋的不动产确权登记。

住建部门负责指导农村住宅质量安全、村庄建筑风貌管控等工作。

二、规划管理

除《莆田市国土空间总体规划》确定的城市开发边界内建设用地由市自然资源局组织编制详细规划外，其他区域由区人民政府统一部署，组织各镇人民政府编制镇控制性详细规划、乡规划和村庄规划，经审批后作为村民住宅规划许可的依据。各镇人民政府应在村庄规划中合理划定禁建区、限建区和适建区，报区政府研究后执行。禁建区原则上不得审批农村村民住宅；限建区内属于危房和无房的，允许利用未利用土地建设或旧宅基地、闲置宅基地翻建，层次不超过三层；适建区内村民可新建、翻建住宅。翻建的旧宅基地必须有合法权源资料或符合登记条件。

三、用地管理

（一）严格执行“一户一宅”政策及宅基地使用标准

农村村民新申请宅基地的，必须符合“一户一宅”的规定，

且每户原则上不得超过宅基地面积最高限额，即3人以下每户80平方米，4-5人每户100平方米，6人以上每户120平方米；利用空闲宅基地和未利用土地建设居民住宅的，每户可以增加不超过30平方米的用地面积；层数不超过三层（底层层高不超过4.5米，二、三层每层层高不超过3.6米）。独生子女户或二女户申请住宅用地的，可按增加1人计算宅基地面积。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。

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，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）的，不得批准宅基地；严格落实“建新拆旧”制度，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，新建房屋建设前应将原有农房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；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；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）农村村民申请宅基地建房的条件

1.因无住宅或现有宅基地面积明显低于法定标准且人均住

宅建筑面积未超过60平方米，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，且人均住宅建筑面积未超过60平方米的；

3.因国家或者集体建设、实施城镇、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D级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.其他经审核符合规定的宅基地建房申请。

（三）宅基地申请审查程序

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。

村委会原则上每月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镇人民政府，四邻意见作为明确宅基地位置的参考依据。

（四）宅基地审核批准程序

各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；要公布办理流程和要件，明确材料审核、现场勘查等各环节的工作职责和办理期限。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。

各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，并组织力量到实地放样，划定四至范围，村民即可开工建设。

涉及林业、水利、电力等部门的，要及时征求相关部门意见。涉及占用农用地的，按规定办理农用地转用审批手续，由镇人民政府向区自然资源等职能部门申请，由区人民政府报市人民政府批准，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。已建一层或二层的住宅申请续建，参照宅基地审核批准程序办理续建手续。

各镇人民政府要建立农村自建房质量安全提醒制度，同时建立宅基地用地建房审批管理台账，有关资料归档留存，及时将审批情况报区农业农村、自然资源、住建等部门备案。

（五）合理控制新增农村住宅用地

按照村庄规划合理划定村庄建设边界，严格控制村庄建设用地总量规模上限，村庄建设边界范围内应预留不超过5%的建设用地机动指标，优先用于保障公共设施、公益设施、产业设施等用地需要。由各镇人民政府组织镇自然资源部门、农业农村部门根据《村庄规划——近期实施项目》和“农村宅基地现状和需求报告”，制定三年需求指标和年度计划指标，上报区自然资源部门。

农村村民住宅使用承包地的，所在地村（居）委会应当调整数量、质量相当的土地归原承包方继续承包经营；没有条件调整承包地的，村（居）委会或者负责拆迁安置的单位应当向原承包方支付土地补偿费，补偿费用不得低于我市现行征地补偿标准。

（六）鼓励旧宅基地调整使用

在保障农村住宅建设用地合理需求的基础上，各镇人民政府应严格控制农村居民点用地总量，优先安排无房户和危房户，优先利用村内闲置宅基地和未利用土地。

农村居民在原宅基地之外申请新建住宅的，其原有的宅基地由村（居）委会收回或由居民承诺拆除复垦。被收回旧宅基地的，居民可选择货币补偿或旧宅基地置换新宅基地，货币补偿标准由镇人民政府组织村（居）委会，根据村庄土地资源现状和经济水平，按照“一村一案”的方式制定，逐级上报区人民政府审批后执行；置换宅基地的，旧宅基地等面积抵换的新宅基地部分，不计缴土地补偿费用，超过部分按照实际使用的土地面积支付土地补偿费。

四、建设管理

（一）严格落实“三到场”制度

收到宅基地和建房（规划许可）申请后，各镇人民政府要在10个工作日内组织国土空间规划、宅基地、农房建房等管理人员实地核查申请人是否符合条件、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。

经批准用地建房的农户，应当在开工前向镇人民政府申请划定宅基地用地范围，镇人民政府10个工作日内组织国土空间规划、宅基地、农房建房等管理人员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。

农户建房完工后，镇人民政府10个工作日内组织相关部门进行验收，实地检查农户是否按照批准面积、四至等要求使用宅基地，是否按照批准面积和规划要求建设住房，并出具《农村宅基地和建房验收意见表》。

（二）全面落实宅基地和建房管理“八个有”要求

一是有规划，严格遵循“先规划、后建设”原则，加快推进村庄规划编制实施，以规划为指导，引导村民合理有序建房。不符合规划或者未编制国土空间规划、村庄规划的，不得审批农村村民住宅建设用地。

二是有审批，村民建房应当充分利用旧宅基地、空闲地和其它未利用地，不得占用农用地；确需占用农用地的，应依法办理农用地转用审批手续。禁止村民在地质灾害危险区和永久基本农田保护区内建设住宅。

三是有套图，住建部门要大力推广地方特色鲜明、布局合理、功能齐全的村镇住宅通用图集或设计方案，各镇要引导农民按图施工。

四是有放样，各镇在收到群众建房申请后，包村领导要及时组织相关人员到现场按照规划许可红线进行现场放样。

五是有跟踪，镇、村（居）包片干部要实时跟踪建房情况包括建房质量安全方面内容，若有发现违规建设行为或质量安全方面问题，要立即报告镇人民政府，由包村领导组织执法人员进行查处。

六是有验收，群众房屋建设至规划许可层数封顶后，包村领导要组织相关人员进行验收，符合规划许可要求的，予以发放《乡村建设规划许可证》原件。通过验收的农户，可以向不动产登记部门申请办理不动产登记。

七是有发证，村民提供《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》等材料向

不动产登记机关申请办理不动产登记证，不动产登记机关派员实地核查建筑物与许可建设内容一致的予以办理不动产权属登记。

八是有查处，对未经许可或未按照许可的要求进行建设的，依法依规责令停止、限期改正，逾期不改正的，予以拆除，并撤销宅基地及建设审批手续。

（三）强化农房质量风貌管控

区住建部门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，确保每个镇有图集；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管控。

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，或者选用省级和当地建设主管部门编印的村镇住宅建设通用图集。住建部门应提供技术服务和指导，特别在地基基础、主体结构、屋顶防水施工等分部分项工程以及安拆模板、搭拆脚手架等关键环节加强必要的技术指导。

区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。各镇人民政府应当依据《福建省建设工程安全生产管理办法》、《福建省农村村民住宅建设管理办法》等有关规定，切实加强对村民建房质量安全的监督检查。

五、监督检查

宅基地是农村村民用于建造住宅及其附属设施的集体建设用地，包括住房、附属用房和庭院等用地。区自然资源主管部门对违反土地管理法律、法规的行为进行监督检查；区农业农

村主管部门对违反宅基地管理法律、法规的行为进行监督检查。

各镇人民政府要建立健全农村宅基地管理动态巡查制度，依法组织力量开展用地建房动态巡查，及时发现并严格按照《土地管理法》、《城乡规划法》、《行政强制法》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为，做到早发现、早制止、早教育、早拆除。要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。

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，指导和督促各镇人民政府开展工作。各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，抽调镇农业服务中心、自然资源所、村建站等力量，专门负责宅基地和农村建房的审批、管控、监管等工作，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；加强执法监察，及时发现、制止和查处各类规划建设和土地违法行为；指导村级组织完善宅基地民主管理程序，探索设立村级宅基地协管员。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，要履行巡查、报告、劝阻责任，发挥村庄建设协管作用，及时发现违法建设行为和质量安全问题，及时劝阻、上报，强化村庄治理；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责。

涉农居委会居民建房参照执行。

本通知自印发之日施行，除法律法规规定外，原我区有关规定与本通知不符的，以本通知为准。

附件：1. 莆田市秀屿区农村宅基地和村民住宅建设管理工作领导小组

2. 秀屿区农村宅基地和建房申请审批表

3. 秀屿区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. 秀屿区农村宅基地用地和建房验收意见

7. 农村村民宅基地和建房审批工作流程图

莆田市秀屿区人民政府

2020年12月3日

（此件主动公开）

附件 1

莆田市秀屿区农村宅基地和村民住宅建设管理工作领导小组

为进一步完善农村居民住宅建设管理，有效遏制“两违”行为，根据《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）、《莆田市人民政府关于进一步规范农村宅基地和建房管理的通知》（莆政综〔2020〕58号）等法律法规和文件精神，结合我区实际情况，决定成立秀屿区农村宅基地和村民住宅建设管理工作领导小组，现将其组成人员名单通知如下：

组　　长：曾金清（区政府副区长）

　　林震贤（区政府副区长）

副 组 长：林立峰（区府办副主任）

　　陈加禄（区农业农村局局长）

　　林国挺（区自然资源局局长）

　　林剑辉（区住房和城乡建设局局长）

成　　员：刘金灿（区农业农村局副局长）

朱丽芳（区自然资源局副局长）

郑　正（区住房和城乡建设局副局长）

何慧勇（区城管执法局副局长）

领导小组下设办公室，挂靠在区农业农村局，办公室主任由刘金灿兼任，成员由区府办、区农业农村局、区自然资源局、区住房和城乡建设局、区城管执法局抽调相关人员组成，负责全区农村宅基地和村民住宅建设管理工作。

今后领导小组及办公室成员因工作或职务变动的，均由接任者履行相关职责，不再另行发文。

附件 2　　NO:

秀屿区农村宅基地和建房申请审批表

_____镇_____村_____组

申请人（签章）：_____

申 请 日 期：____年____月___日

填表说明

1、符合农村住宅建设申请条件、需要申请建设住宅的农村居民，应填写本表（一式五份）。

2、本表中的封面、“基本情况”、“申请理由”栏由申请人用黑色签字笔如实填写。

3、本表中的“家庭人员”栏按所在地公安部门开具的“户籍证明”如实填写（户籍证明作为附件）。

4、本表中的“申请理由”栏，必须说明申请建房原因，是否符合镇、乡、村庄规划、是否符合“一户一宅”条件，以及是否将原住宅出卖、出租、赠与或改作生产经营用途等；属独生子女或二女户申请住宅用地的一并注明。

5、本表中房屋“四至”须按事实写明距某固定物的距离，并注明长、宽尺寸，不得笼统填写。

6、本表中的村委会意见栏需对建房户是否符合要求、建房申请是否已按规定张榜公布，是否经过村民代表会议审议，拟收取土地补偿费、数额以及对原有旧宅基地的处理等提出明确意见；签章日期为居民建房申请在本村张榜公布之日起15个工作日后的时间。

7、本表中的乡镇意见栏，审核人要认真对表中“家庭其他人员、户籍证明、家庭成员住房情况说明、旧宅基地面积、村庄规划和土地利用总体规划”等方面情况进行审核。

8、本申请表由镇人民政府、区农业农村局、区自然资源局、区住建局和申请人各执一份。

9、单位：平方米、米。

<table>
<tr><td rowspan="3">申请人
信息</td><td>姓 名</td><td></td><td>性别</td><td></td><td>年龄</td><td></td><td>联系
电话</td><td></td></tr>
<tr><td>身份证号</td><td colspan="3"></td><td>户口所在地</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>家庭住址</td><td colspan="3"></td><td>家庭人口数</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="5">家庭成员
信息</td><td>姓名</td><td>年龄</td><td colspan="2">与申请人关系</td><td colspan="2">身份证号</td><td colspan="2">户口所在地</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="3">现宅基地
及农房
情况</td><td>宅基地
面积</td><td>m^2</td><td>人均
宅基地面积</td><td>m^2</td><td>权属证书号</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>建筑
面积</td><td>m^2</td><td>人均
建筑面积</td><td>m^2</td><td>权属证书号</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">现宅基地处置情况</td><td colspan="6">1. 保留（ m^2）； 2. 退还村集体； 3. 其他（ ）</td></tr>
<tr><td>建房类型</td><td colspan="8">口原址翻建 口改扩建 口异地新建</td></tr>
<tr><td rowspan="5">拟申请宅
基地及建
房情况</td><td>拟建位置</td><td colspan="3"></td><td colspan="4">宅基地面积 m^2</td></tr>
<tr><td>四至</td><td colspan="7">东至： 南至：</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="7">西至： 北至：</td></tr>
<tr><td>地类</td><td colspan="7">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、园地_____ m^2、林地_____ m^2、其他农用地_____ m^2）</td></tr>
<tr><td>建筑面积</td><td>m^2</td><td>建筑层数</td><td>层</td><td>建筑高度</td><td colspan="2">米</td></tr>
<tr><td>设计图纸</td><td colspan="7">口委托设计 口选通用图</td></tr>
<tr><td colspan="9">是否征求相邻权利人意见：口是 口否</td></tr>
</table>

申请 理由	申请人：　　年　月　日
村民小组 意见	负责人：　　年　月　日
村委会意见	（盖章） 负责人：　　年　月　日
镇自然资源 部门意见	（盖章） 审核人：　　年　月　日

镇住建部门意见	（盖章） 审核人：　　年　月　日
镇农业农村部门审查意见	（盖章） 审核人：　　年　月　日
镇人民政府审批意见	（盖章） 负责人：　　年　月　日
农转用审批情况说明	（涉及农用地审批的，填写审批机关和文号）

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	各地可参照附件 1，结合各地实际进一步完善表单。

附件 3

秀屿区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、建筑风貌动工建设，在批准后____月内建成并使用；

3. 新房建设前，按照政策规定将坐落于___乡（镇、 街道）_____村的旧房（房产权证号:_____）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和法律责任。

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 ）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

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 6

秀屿区农村宅基地用地和建房验收意见

<table>
<tr><td>申请人姓名</td><td></td><td>身份证号</td><td></td></tr>
<tr><td>用地建房位置</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>乡村建设规划许可证号</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>农村宅基地批准书号</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>开工日期</td><td></td><td>竣工日期</td><td></td></tr>
<tr><td>批准宅基地面积</td><td>m^2</td><td>实用宅基地面积</td><td>m^2</td></tr>
<tr><td>批建层数/高度</td><td>层/　　米</td><td>竣工层数/高度</td><td>层/　　米</td></tr>
<tr><td>建筑面积</td><td></td><td>建筑风貌</td><td></td></tr>
<tr><td>旧宅基地退还情况</td><td colspan="3">口不属于　　口应退已退</td></tr>
<tr><td>竣工平面简图（标注长宽及四至）</td><td colspan="3">制图人：</td></tr>
<tr><td>乡镇人民政府验收意见</td><td colspan="3">（盖章）
验收人：　　负责人：　　年　　月　　日</td></tr>
<tr><td>备注</td><td colspan="3">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。</td></tr>
</table>

附件 7

农村村民宅基地和建房审批工作流程图

村民向村委会提出农村宅基地和建房申请，填写《秀屿区农村宅基地和建房申请审批表》《秀屿区农村宅基地使用承诺书》

村委会依法召开村民代表会议讨论并公示，公示 15 个工作日，内容包括审查申请对象的资格条件，申请材料，用地位置面积，有无影响相邻权利人利益，旧宅处置方式等。公示无异议或异议不成立。

村委会签署意见，证明村民原住宅情况、家庭成员信息内容是否属实、是否符合“一户一宅”规定、是否符合村庄规划、相邻界址是否有纠纷、是否征求了建房相邻权利人的意见等。

提交镇人民政府审核批准

镇人民政府组织镇农业农村、自然资源、住建部门进行材料审查和实地勘察并签署意见

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《秀屿区农村宅基地使用承诺书》等材料是否齐全。

镇人民政府核发《乡村建设规划许可证》，镇人民政府签发《农村宅基地批准书》

镇人民政府组织镇农业农村、自然资源、住建等相关部门进行现场开工放样。

实地丈量宅基地，明确建房位置、建房规划、建房质量安全等相关要求。

农村村民宅基地和建房竣工验收工作流程图

村民向镇人民政府提出农村村民宅基地和建房竣工验收申请，填写《秀屿区农村宅基地用地和建房验收意见》

组织镇农业农村、自然资源、住建等部门和村委会进行验收，实地查验是否按照批准面积、四至等要求使用宅基地，是否按照批准面段和规划建设住房，并签署意见。

镇人民政府根据验收部门实地查验情况，签署意见，出具《秀屿区农村宅基地用地和建房验收意见》

抄送：区委、区人大常委会、区政协办公室。

莆田市秀屿区人民政府办公室　　2020年12月3日印发