莆田市秀屿区人民政府文件

莆秀政〔2021〕147号

莆田市秀屿区人民政府关于进一步简化农村建房审批和加强批后服务管理的通知

各镇人民政府、区直有关单位:

经研究同意，现将《关于进一步简化农村建房审批和加强批后服务管理的通知》印发给你们，请认真贯彻执行。

莆田市秀屿区人民政府

2021年10月23日

（此件主动公开）

关于进一步简化农村建房审批和加强批后服务管理的通知

为进一步提高农村建房审批效率，切实解决群众最关切的民生问题，根据《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）等文件精神，结合我区实际，现将进一步简化农村建房审批和加强批后服务管理有关事项通知如下。

一、简化审批流程

各镇党委主要负责同志为农村宅基地和住宅建设管理工作的总召集人，负责本辖区范围内的农村宅基地审批。审批流程如下：

（一）利用旧宅基地、闲置宅基地、建设用地的

1.申请受理。各村（居）便民服务代办点必须设立建房审批窗口，安排专人负责。村民到村便民服务代办点领取建房一次性告知书。村民按照清单收集相关材料，材料齐全后报送村便民服务代办点收件。

2.村级初审。村委会自收件之日起，在5个工作日内对相关材料进行初审，**重点审查**提交的材料是否真实有效、拟用地建房是否符合村庄规划、是否征求用地建房相邻权利人意见、是否符合“一户一宅”等。**初审通过后，**将村民建房申请情况在本村公开栏公示，公示期为15个工作日。公示无异议或异议不成立的，在2个工作日内组织召开村委会或村民代表会议，研究审议结果形成会议纪要并报送镇便民服务中心收件。村级

组织初审、公示及报送至镇便民服务中心收件合并时间不超过22个工作日。对异议意见较大或相邻权利人存在矛盾纠纷的，要按程序启动村、镇两级矛盾纠纷调处机制，村委会要在10日内作出调解意见书，当事人对调解意见书不服的，由镇调委会组织包村、司法所等领导干部对矛盾纠纷进行会诊、调处，自受理之日起15日内作出调解决定书。

3.部门联审。镇便民服务中心建房审批窗口受理人员收到建房申请材料后，在10个工作日内由镇人民政府牵头相关职能站所进行联审。**自然资源所**负责审查拟用地建房位置及土地用地性质（勘测定界技术报告书）、建设规模是否符合村庄规划、从系统中审查申请人及家庭成员旧宅基地发证情况，须符合“一户一宅”等；**镇农业服务中心**负责审查是否符合申请资格、是否符合宅基地面积标准等；**镇村建站**负责审查是否有住宅设计图件等。

4.镇级审批。镇相关职能站所联审通过后，镇人民政府应在5个工作日内完成审批，并核发农村宅基地批准书、乡村建设规划许可证等(占用农用地的，需经区人民政府批准后核发)。镇联审审批合并不超过15个工作日。

（二）占用农用地的

涉及占用农用地的，按规定办理农用地转用审批手续，完成上述第（一）点4个程序后，由镇人民政府向区人民政府申请，由区人民政府依程序批准。

（三）绿色通道

对特殊群体（危房户、受灾户、建档立卡贫困户、五保户、低保户等）的农村建房审批，必须开辟绿色审批通道，优先给予审批保障。各村对特殊群体的建房申请收件后立即审核，初核公示后，将涉及特殊群体的建房申请同步报送镇主管部门，镇主管部门负责跟踪审批情况，在涉及占用农用地的情况下优先安排用地指标。

二、强化批后管理

各镇要加强批后监管，突出相关制度落实，强化日常巡查监管，各镇党政主要领导为批后管理第一责任人。

（一）实行“四到场”制度

1. 审查到场。各镇收到村民建房申请材料后，应及时组织相关职能站所实地联合审查申请人是否符合条件、拟用地是否符合规划和地类等。

2. 放样到场。经批准用地建房的村民，应与建筑施工单位或建筑工匠签订施工合同。自收到村民放样预约申请之日起10个工作日内，各镇包村领导及时组织相关职能站所到现场进行实地丈量放样，确定建房位置，明确四至边界。

3. 施工到场。村民建房开工后，在底梁、一层、封顶、竣工等关键节点，各镇包村领导组织包片干部、相关职能站所到现场查验建房是否按照批准面积施工，发现问题及时制止，杜绝产生少批多建、超层的现象。

4. 验收到场。村民建房竣工后，各镇包村领导组织包片干部、相关职能站所到现场对建房情况进行验收，实地检查村民是否按照批准面积、四至等要求使用宅基地，是否按照批准面

积和规划要求进行建房，并出具《农村宅基地和建房验收意见表》。

（二）严格挂牌施工

各镇要严格执行农村建房安全管理规定。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（三层以下）质量安全常识“一张图”，接受社会监督。

（三）强化巡查监管

各镇要加强巡查监管，各镇党政主要领导为巡查第一责任人，镇包村领导为巡查具体责任人、村主干为日常巡查现场负责人、包点村干部为巡查“哨兵”。镇包村领导每日应组织驻村工作队、村土地协管员和包组干部对辖区内建房情况进行巡查，发现违建行为立即制止并报告。村委会负责落实巡查、报告、劝阻责任，通过制定村规民约、成立村民建房理事会等方式，强化建房联动监管。

三、细化工作要求

（一）明确工作责任。区农村建房领导小组要定期或不定期召开工作协调会，研究解决农村宅基地及建房问题。区农业农村局、自然资源局要督促指导各镇做好农村建房审批工作，各镇要做好农村建房批后服务管理工作，建立健全协调工作机制，优化工作力量，统一协调工作安排。

（二）加强服务管理。区住建局指导农房设计，因地制宜编制符合当地实际的农房设计图集供农户选用，加强农村建筑施工队和工匠管理。区成立农村建房审批和批后管理监督小组

（挂靠在区“治违办”），对各镇建房审批和批后监管进行全过程督查，落实工作责任，保障群众合理建房需求。

（三）畅通投诉渠道。区农村建房审批和批后管理监督小组要设立并公开区级农村建房投诉电话。各镇必须设立并公开投诉电话，负责受理群众各类宅基地和建房方面的违法行为投诉。

附件：1.农村宅基地申请条件

2.宅基地申请和个人建房申请资料清单

3.秀屿区农村建房审批跟踪表

4.农村村民建房审批流程示意图

附件 1

农村宅基地申请条件

一、申请使用宅基地的村民，一般应为本集体经济组织成员，在本集体经济组织内承担相应义务，并符合下列条件之一的：

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。

二、申请宅基地有下列情形之一的，不予批准：

1.“多规合一”村庄规划获批前，现行土地利用总体规划、城乡规划、村庄建设规划和其他专项规划未作一致性处理的;

2.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;

3.有非法占地建房行为，尚未依法处理到位的;

4.其他不符合“一户一宅”政策规定的;

5.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。

6.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。

附件 2

宅基地申请和个人建房申请资料清单

符合宅基地建设住房申请条件的申请人，应提交下列申请材料:

（1）《农村宅基地和建房申请审批表》原件一式 5 份;

（2）秀屿区农村宅基地使用承诺书原件 1 份;

（3）申请人户口本复印件 1 份;

（4）村委会或村民代表会议纪要原件1件(由村委会提供);

（5）公示情况及公示照片原件 1 份（由村委会提供）;

（6）《农村建房质量安全承诺书》原件 1 份;

（7）村（居）集体经济组织股权证书复印件 1 份或由所在村（居）集体经济组织出具的户内成员资格证明材料原件 1 份。

（8）宗地图及界址坐标

（9）相邻权利人意见书

莆田市秀屿区建房审批登记回执表

申请人		身份证号码	
收件时间		申请类别	
村别（小组）		具体地址	

附件 3

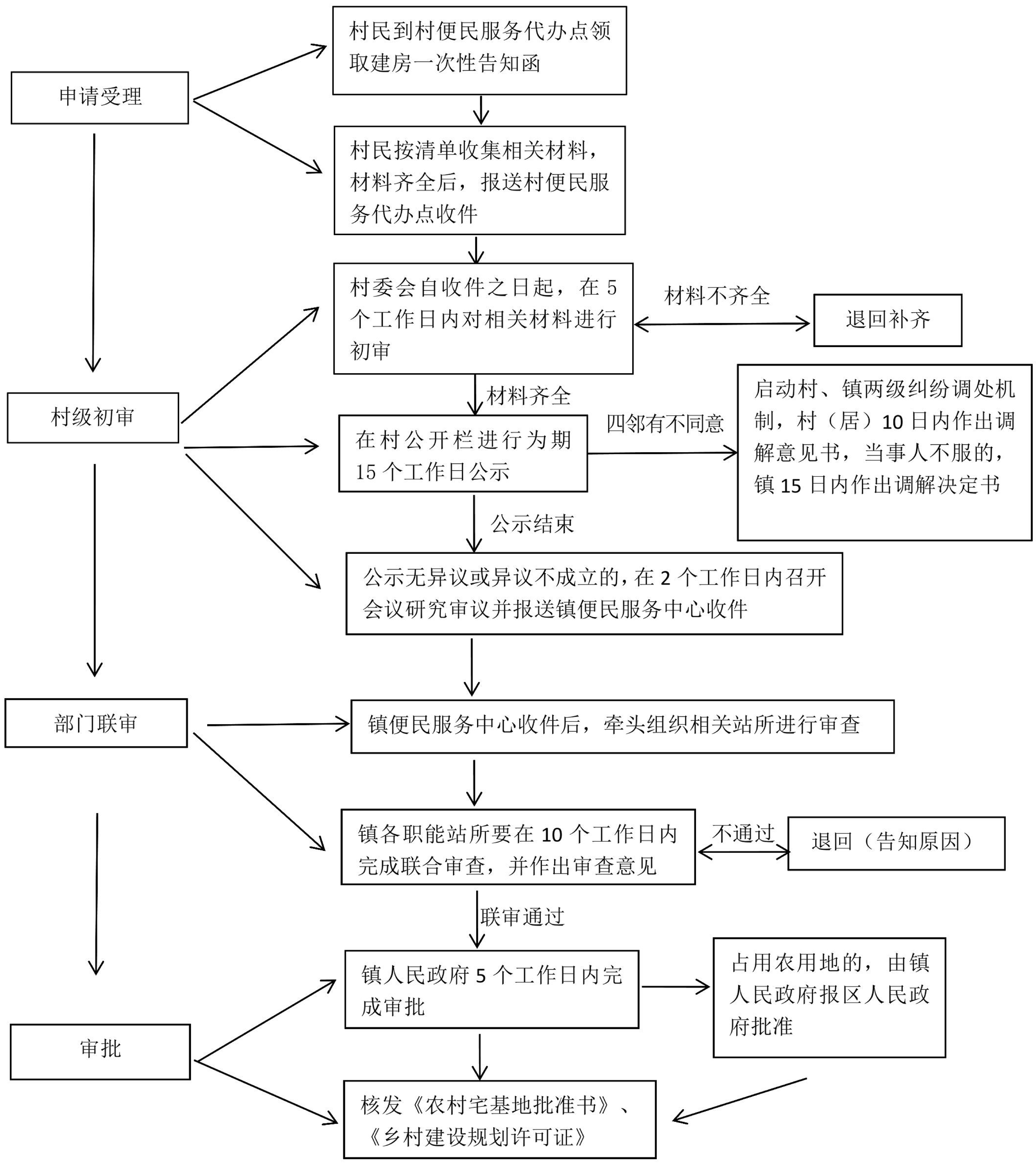
秀屿区农村建房审批跟踪表

_____村____组，申请人姓名（身份证号码）：_____

流程		申请人审批材料跟踪情况			备注
		跟踪情况	审批表退回情况		
			退回日期	退回理由	
1、村委会（受理、初审）	1、当事人提交申请材料; 2、村委会审核、公示; 3、由土地管理员送至镇便民服务中心窗口。	村委会收件时间: 收件人（签字）:			
2、镇部门联审	1、镇便民服务中心收件后，牵头部门进行联审	便民服务中心收件时间: 接收人（签字）:			
	2、镇自然资源所	接受时间: 接收人（签字）:			
	3、镇农业服务中心	接受时间: 接收人（签字）:			
	4、镇住建部门	接受时间: 接收人（签字）:			
3、镇级审批	1、服务中心将审批情况进行造册、登记、分类、汇总; 2、涉及占用农用地需上报上级审批的，逐级上报; 3、属镇级审批的，立即审批; 4、将已审批的审批表交于包村领导，进行批后监管。	送回便民服务中心时间为: 接收人(签字）:			

附件 4

农村村民建房审批流程示意图



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　　2021 年 10 月 23 日印发