

晋江市人民政府办公室文件

晋政办〔2020〕25号

晋江市人民政府办公室关于印发晋江市 规范农村宅基地审批建设管理规定的通知

各镇人民政府、街道办事处，市有关单位：

经市政府同意，现将《晋江市规范农村宅基地审批建设管理规定》印发给你们，请抓好贯彻落实。

晋江市人民政府办公室

2020年7月31日

（此件主动公开）

晋江市规范农村宅基地审批建设管理规定

为进一步规范农村宅基地和村民住宅管理，保障农民合法权益，根据《中华人民共和国物权法》、《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《农业农村部、自然资源部关于规范农村宅基地审批管理的通知》（农经发〔2019〕6号）、《中共福建省委农村工作领导小组办公室、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）等法律法规和文件规定，结合本市实际，制定本规定。

一、总则

（一）本规定适用于本市行政区域内农村宅基地与村民住宅建设的管理。本市行政区域内村民住宅加层按照本市相关文件规定执行。

本规定所称农村宅基地，是指农村集体经济组织成员用于建设家庭居住性的住宅所使用的农村集体土地。宅基地使用权人依法对集体所有的土地享有占有、使用和收益的权利，有权依法利用该土地建造住宅及其附属设施。农村宅基地的所有权属于农民集体所有。

村民建房包括个人建房和集中建房。个人建房是指单户村民自行建造自住住宅的活动，包括在原宅基地上改建或扩建、异地新建等；集中建房是指镇人民政府、村集体经济组织（以

下简称经联社)或村(居)民委员会组织村民集中建设自住住宅的活动,包括幸福工程、旧村改造、村民联建统建、住宅小区等。

(二)农村宅基地的安排与使用应当坚持以下原则:

1. 符合规划原则。村民建房使用宅基地,应符合批准的规划要求,禁止在行洪区、蓄滞洪区、泛洪区、已查明的地质等自然灾害隐患点及水利工程管理范围内建房。涉及河道生态保护蓝线规划范围的,按我市有关规定执行。

2. 节约集约原则。村民建房应节约集约、合理利用土地,尽量利用旧宅基地、村内空闲地,严格控制使用耕地,不得占用永久基本农田。鼓励通过采取宅基地和空闲农房退出、流转、腾退的方式,参照城镇规划和集约用地的要求,集中兴建住宅小区,对空闲宅基地进行有效盘活。

3. 依法审批原则。村民建房使用宅基地,必须符合申请条件,并按程序进行报批,严禁未批先建、少批多建。

4. 差别化原则。实行差别化居住保障,中心城区288平方公里(以下简称“中心城区”)及各镇镇区规划区范围内,除市定特殊对象外,一般采用“一户一居”的保障方式,中心城区及各镇镇区规划区范围外采取“一户一宅”与“一户一居”并存的保障方式。

(三)按照“市县主导、乡镇主责、村级主体”的农村宅基地管理机制,镇人民政府负责本行政区域内宅基地审批管理,具体负责本辖区内村民住宅审核批准、村民住宅建设的日常管理、违法占地建房查处等工作。市人民政府农业农村、自然资源、住建、城市管理、公安、水利、林业园林等行政管理部门、镇人民政府、村(居)民委员会按照各自职责,依法对宅基地和

村民住宅建设进行监督管理。

镇人民政府负责本行政区域内宅基地审批和涉及使用耕地占补平衡工作，实现总量不减、质量不降。

二、规划与批准

(一) 各镇人民政府组织编制本行政区域内的村庄规划，经村民会议或者村民代表会议讨论同意后，报市人民政府审批。未编制村庄和集规划的，不得进行宅基地审批。

(二) 申请批准宅基地的面积按下列标准执行：

1. 每户家庭人口 3 人以下的，申请批准宅基地面积原则上不超过 80 平方米，使用村庄建设用地的可以增加不超过 30 平方米，即不超过 110 平方米；

2. 每户家庭人口 3 人（含 3 人）以上的，申请批准宅基地面积原则上不得超过 120 平方米，使用村庄建设用地可以增加不超过 30 平方米，即不超过 150 平方米。

(三) 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. 无住宅或现有宅基地面积明显低于本规定标准，需要新建或扩建住宅；

2. 因国家或者集体建设、实施城乡规划以及进行保障性安居工程、公共设施与公益事业建设，需要征收安置的；

3. 因发生灾毁或防御自然灾害，需要安置的；

4. 因子女结婚等原因分户，缺少宅基地的；

5. 向中心村或者住宅小区、农民公寓等集聚的；

6. 村民自愿退还全部旧宅基地的；

7. 市人民政府批准同意的其他情形。

(四) 申请宅基地有下列情形之一的，不予批准：

1. 原有宅基地面积已达到本规定标准或现有住宅条件已经能够解决分户需要的（家庭现有人均住宅建筑面积已达 60 平方米的或有宅基地、房产可以继承，其继承份额分摊至家庭成员后，人均住宅建筑面积已达 60 平方米的）；

2. 年龄未满 18 周岁的；

3. 申请宅基地不符合国土空间规划、村庄规划、河道生态保护蓝线规划或涉及占用永久基本农田、生态保护红线、水利工程管理范围的，地处行洪区、蓄滞洪区、泛洪区、地质灾害点的；

4. 将原宅基地出卖、出租、赠与他人或擅自改作生产经营用途的；

5. 户口虽已迁入，但原有宅基地未退回村集体的；

6. 夫妻双方均为农村集体经济组织成员，但双方户口未迁至同一农村集体经济组织，其中一方已有宅基地的；

7. 有非法占地建房行为，尚未依法处理到位的；

8. 其他不符合“一户一宅（居）”政策规定的；

9. 国家法律法规及政策或市人民政府规定不予批准的。

三、申请和审批

申请使用宅基地的，按照下列程序进行办理：

(一) 提出申请。符合宅基地申请条件的村民，应持户口簿、家庭成年成员的身份证，以户为单位向所在村（居）委会、经联社提出宅基地和建房（规划许可）书面申请；属集中建房的，由村（居）委会、经联社提出宅基地和建房（规划许可）

书面申请，还应制定建房实施方案。

（二）审查讨论。村级组织按照“四议两公开”制度要求，对宅基地申请对象申请资格条件进行审议，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，公示期为 15 个工作日。

（三）公示报批。经公示无异议或异议不成立的，由村（居）委会、经联社在《农村宅基地和建房申请审批表》中签署意见，连同其他申请材料报送镇人民政府审核批准。

（四）镇级联审。镇人民政府实行单一窗口对外受理，建立完善国土空间规划、宅基地审批、农房建设等联动运行的联审联批机制。在村庄规划区内使用原有宅基地进行农村村民住宅建设的，可按照本省（市）有关规定办理规划许可；涉及林业园林、水利、电力等部门要及时征求意见，并将审批结果报送相关部门备案。

（五）审批备案。根据联审结果，由镇人民政府对农民宅基地申请进行审批，符合条件的申请材料，申请宅基地属于旧宅基地或存量建设用地的，由镇人民政府在 10 个工作日内审批完毕，核发《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》，在镇人民政府政务公开栏公布，报市农业农村局、自然资源局备案，并抄送市城市管理局；涉及占用农用地的，由所在镇人民政府依法落实耕地占补平衡后，在 10 个工作日内完成审查，并向市自然资源局申请，市自然资源局应在 10 个工作日内审核完毕，符合条件的报送市人民政府，并由市人民政府组批次报泉州市人民政府审批后，由镇人民政府批准用地，核发《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》。

（六）打桩放线。宅基地批准书和规划许可证核发后，镇人民政府应在 10 个工作日内，组织镇相关科室、单位人员和村（居）委会、经联社相关人员进行打桩放线，确定宅基地四至和面积。

（七）批后监管。房屋竣工后，建房户应在一个月内向所在村（居）委会、经联社申请初审初验，初审初验合格后由村（居）委会、经联社签署意见后报向镇人民政府申请竣工验收。镇人民政府应在 10 个工作日内，组织相关科室、单位到实地进行检查。根据实地查验结果，确定是否出具《农村宅基地用地和建房验收意见》。对不按批准要求进行建设，或验收不合格的由镇人民政府下达整改意见书，责令其按期整改，涉及重大安全隐患的，在未完成整改前或整改仍未消除安全隐患的，一律不得入住或使用。

（八）登记颁证。通过验收的农户，可以凭《农村宅基地用地和建房验收意见》和其他相关材料向市不动产登记部门申请办理不动产登记。因继承、人民法院生效法律文书或以流转方式取得宅基地使用权的，可以依法办理不动产权登记。

四、建设与管理

（一）村民建房应当严格按照规划许可核准的内容进行建设，不得擅自变更。确需变更的，应当经发证机关同意，并办理变更手续。

（二）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，或者选用省市住建部门编印的村镇住宅建设通用图集建房，按照规定程序办理规划许可审批手续。鼓励通过制定村规民约等方式明确本村村民建房关于房屋外立

面装修、自觉清理房前屋后临时搭盖等相关要求，以刚性约束加强村庄建筑风貌管控。

（三）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。农村住宅建设一定规模以上（四层及四层以上或者集中统建的），应由具备相应资质的施工企业承接施工，对集中统建的农村住房项目应办理施工许可手续；一定规模以下的村民建房可自行选择农村建筑类工匠或具备相应资质的施工企业承接施工，其质量安全管理由所在镇人民政府负责。村民建房应当遵守的技术标准见本规定附件。

（四）镇人民政府应当依据《住房城乡建设部关于切实加强农房建设质量安全管理的通知》（建村〔2016〕280号）和省、市有关规定，落实属地管理责任，建立农房建设安全巡查制度，切实加强对村民建房质量安全的监督检查。

（五）市住房和城乡建设局要落实行业管理责任，依法对办理施工许可证的农村住宅项目质量安全实施监督管理；成立农村建筑工匠协会，建立农村建筑工匠名录，对镇、村负责农房建设安全巡查的人员进行培训，提供必要的技术指导。

五、流转、退出与有偿使用

（一）宅基地使用权可以在农村集体经济组织内部以转让、出租、置换等方式进行流转。宅基地使用权流转的，地上房屋及附着物所有权一并流转。

（二）旧宅基地使用权人向所在村（居）委会、经联社申请使用新增宅基地的，应退回全部旧宅基地并拆除地上建筑物，将旧宅基地移交给所在农村集体经济组织。

鼓励村经联社将退出的宅基地用于除商品住宅开发之外的

农民住宅小区、公共基础配套设施等建设或通过入股、联营等方式筹集资金发展壮大集体经济。

符合土地利用总体规划和城乡规划的存量宅基地，经市人民政府批准后可用于工矿、仓储、商服等用途。

（三）鼓励村经联社将退出的宅基地复垦为耕地，复垦新增耕地验收合格后，土地增减挂钩指标纳入指标交易平台。

对农村旧宅基地退出后形成的闲置地、废弃地、空心村等，鼓励村经联社开展农村土地整治、进行盘活利用。

（四）对自愿退还宅基地或符合宅基地申请条件但自愿放弃申请权利的农村集体经济组织成员，鼓励村经联社以适当增加股权份额的方式予以奖励。

（五）依法依规、稳妥有序、分阶段处理历史上形成的宅基地超面积问题、一户多宅和未批先建等问题。

（六）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地、买卖宅基地。

六、责任追究

（一）市人民政府农业农村、自然资源、住建、城市管理等部门建立联动机制，每季度组织一次农村宅基地村民建房专题协调会，形成工作合力。农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建住宅的，由农业农村局牵头负责查处；非法占用土地建设农村住宅以外的其他土地违法行为，由自然资源局负责查处；住建、城市管理部门依照各自职责加强对违法占地建房行为的查处。

（二）市、镇两级人民政府和市农业农村局、自然资源局、

住房和城乡建设局、城市管理局要健全投诉举报制度，切实加强农村村民住宅建设用地的日常监管，构建市、镇、村三级巡查监管网格管理体系，健全巡查制度，各村、组应加强日常巡查，发现违法占用宅基地或建房行为的应立即向所在镇人民政府报告并及时制止。镇人民政府发现正在进行的违法建设行为，应当责令违法建设当事人停止建设、限期自行拆除；对不停止建设或者逾期不拆除的，可以依法查封施工现场，并可以对违法建设部分依法立即拆除。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。

（三）对农村宅基地管理责任单位和责任人未依法依规履职的，按照以下规定处理：

1. 出现违规办理规划许可或宅基地批准的，其批准手续无效，分别由自然资源局、农业农村局负责收回，并由市人民政府对违规办理审批手续的单位给予通报批评；情节严重的，对责任人依法依规予以追责问责；造成经济损失的，由相关责任单位和责任人依法赔偿。

2. 对违法用地建房行为，相关责任单位和责任人未认真履行监管职责造成违法事实的，由市人民政府对所在镇人民政府和相关职能部门给予通报批评、绩效考核不合格等处理，并追究相关单位的监管责任和相关责任人的责任。

3. 负责农村村民建房监管的部门和工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，依法依规予以追究责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

宅基地镇级审批后实行网上备案制度，对审批 10 日后未进行网上备案的，视为非法批地，按有关法律法规规定追究相关

人员责任。

七、附则

（一）市农业农村局、镇人民政府应当将宅基地申请、审批、登记程序向社会公开，并向社会公开举报、投诉电话，接受社会监督。

（二）一本公安户口簿为“一户”，家庭人口数以户口簿登记常住人口为准；“一宅”是指农村集体经济组织成员一户只能申请一处宅基地。建房户人数按其所在户的村集体经济组织成员数进行计算。市农业农村局要探索制定以户为单位取得宅基地分配资格的具体条件和认定规则。

（三）在本规定施行前已合法取得宅基地审批许可但尚未办理权属登记的，按照原有关规定办理宅基地权属登记。

（四）位于中心城区及各镇镇区规划区范围内的属市政府或市直相关部门确定的计生、残疾、低保、“四帮四扶”和重大安全隐患房屋翻建等特殊对象，参照适用本规定，向所在镇人民政府、街道办事处提出申请并经审查通过后，报市农业农村局进行审核，审核通过的报市政府审批同意。

（五）中心城区和各镇区规划区内宅基地申请用地应符合国土空间规划且不在近期改造范围内，申请人应书面承诺若因政府征收需要无条件配合征收安置。

（六）市农业农村局会相关单位对本规定的具体应用问题进行解释。

（七）本规定自公布之日起 30 日后施行。

附件：晋江市农村宅基地建设技术指标

附件

晋江市农村宅基地建设技术指标

一、选址：应当符合城乡规划，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。同时应避免已建有市政设施的用地（给排水、供水涵渠、电力、电信、燃气等）。

二、建设规模：

个人建房的占地面积不得超过 150 平方米。中心城区和镇区规划控制区建房层数原则不超过三层，第四层不计入层数且建筑面积不超过占地面积的 20%，建筑总高度不得超过 15 米；中心城区和镇区规划控制区范围以外的农村区域，建房层数原则不超过四层，第五层不计入层数且建筑面积不超过占地面积的 20%，建筑总高度不得超过 18 米。在本规定出台前已批准未建设的宅基地，可参照上述技术标准执行。

集中建设的住宅小区要编制修建性详细规划，引导参照城市居住区规划设计相关标准，建设多层单元式住宅。建筑密度控制在 30% 左右，绿地率不低于 30%，单户建筑面积控制在 200 平方米左右，具体标准参照《福建省农村村民住宅建设管理办法》执行。

三、抗震：新建住宅必须符合工程抗震设防要求，板、梁、柱不得使用石结构。

四、建筑单体：应满足村民生产、生活的需求，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，具有地方特色，外观应进行一次装修。

五、配套：应同步配套排水、排污等处理设施，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。排污应按规范设施三格化粪池；污水管网应接入村（社区）污水管网系统（或市政公用管网），集中建设居住小区应办理施工排水许可证及投产后接入污水管网系统排水许可证，不得乱排乱放。给水一律采用自来水供水管网系统，确保用水安全。

市有关单位：残联、公安局、民政局、司法局、自然资源局、住房和城乡建设局、交通运输局、农业农村局、林业和园林绿化局、水利局、卫生健康局、城市管理局、供电公司、供水公司、电信分公司、移动分公司、联通分公司、燃气公司、广电网络公司。

抄送：市有关领导。

晋江市人民政府办公室

2020年7月31日印发
