

漳平市人民政府桂林街道办事处文件

桂办〔2021〕11号

桂林街道办事处关于进一步 规范农村村民建房审批及加强审批后 监管工作的通知（试行）

各社区、村委会，基层所站：

为进一步规范农村建房行为，杜绝新增违法违规建筑，逐步改善村容村貌，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《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》《漳平市农业农村局 漳平市自然资源局 漳平市住房和城乡建设局关于规范农村宅基地审批管理的通知》等法律法规及相关文件精神，结合我街道实际，现就进一步规范我街道农村村民建房审批及加强审批后监管工作通知如下：

一、农村建房要求

1. 建房审批要求。凡是新建、改建、扩建房屋（含拆旧建新、

危房改造、安置房)的,必须做到先报批后建设,持证挂牌动工。未经批准进行建设的,均属违章建筑,一经查实,无论是否符合条件,一律坚决拆除。

2. 用地要求。住房建设要符合国土空间规划及桂林街道、村庄总体规划,避开地质复杂、地基承载力差、地势低洼不易排涝及易受风口、滑坡、雷电和洪水侵袭等地段。严格禁止占用耕地、林地、道路、河道建房等违法情形,村民建房应当充分利用旧宅基地,离国道外缘不少于 20 米,离省道外缘不少于 15 米,离县道外缘不少于 10 米,离乡、村道外缘不少于 5 米。不符合规划不得审批村民建房和住宅用地,严律禁止使用耕地、生态公益林地和村民在地质灾害危险区内建设住宅。未经批准进行建设的,均属违章建筑,一经查实,无论是否符合条件,一律坚决拆除。

3. 一户一宅要求。严格执行“一户一宅”制度,农村村民一户只能拥有一处宅基地,已有住宅、出租或出卖原住房的村民不予再批准住宅用地。建新必须拆旧,农村村民在原宅基地之外申请建新房的,原有的住房及所拥有的空心房、旱厕必须拆除,原有宅基地须交还村集体,原有的住房、空心房、旱厕未拆除的,一律不予审批宅基地建设。

4. 房屋面积要求。村民每户建住宅用地面积限额为 80 平方米至 120 平方米,其中 3 口(含 3 口)以下限额 80 平方米;4-5 口限额 100 平方米;6 口(含 6 口)以上限额 120 平方米。

5. 风貌管控要求。建设层数控制在 3 层半以内,檐口高度不超过 10 米,层高控制应符合当地的实际情况,一般 3 米左右;房屋造型简洁美观,外观相对统一,房屋方案须选用龙岩市城乡规划局编印的《闽西乡村住宅建设通用图集》(由街道住建提供),

自行设计的，方案须委托有资质的单位或专业技术人员编制。房屋外立面应进行一次装修（外墙不裸露），颜色以浅黄色、灰色或白色为主的真石漆外观进行装修；屋顶采用斜屋面，斜屋面以藏蓝色或橘红色为主，形成具有地方特色。

6. 建房装修要求。各村必须制订村规民约进行房屋风貌管控，缴纳建房装修保证金，确保每幢房屋在动工之前打入村建房装修保证金专账，保证金在各项建设完工，通过街道经管站组织国土、住建验收合格后，一个月内全数退还。

二、审批程序

1. 农户申请。农户书面向街道便民服务中心提出书面申请后，由便民服务中心递交到经管站，向分管领导报告，街道再组织国土、住建、经管、驻村领导干部、村干部等相关人员到现场勘察和调查，了解家庭人员居住情况。经核实无异议后再由农户填写提交《农村宅基地和建房申请审批表》、《农村宅基地使用承诺书》，同时提供身份证、户口簿、集体土地使用证的原件和复印件以及建房用地范围，房屋建设设计方案。动工放样后由住建人员到现场对照是否超出原宅基地范围，是否按审批意见进行建设。

2. 村级受理及批前公示。各社区、村召开村委会或村民代表会审议宅基地申请对象申请资格，重点审查申请对象资格是否合规，提交材料是否真实有效，拟选用位置、用地面积是否合规，有无影响邻居利益、旧宅处置方式等。审查结果形成会议纪要，同意申请对象申请的，在本村张榜公布 15 个工作日，无异议的，村委会在《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街道

综合便民服务中心窗口。

3. 部门联审。成立街道住房建设审批领导小组（附件7），挂靠街道经管站，入驻街道综合便民服务中心窗口，由综合窗口负责宅基地申请过程中的材料接收和出具工作，联审成员由经管站、国土所、住建等所站部门组成。经管站在接到建房申请资料后，组织联审部门对资料进行初审，初审通过后再组织驻村领导、驻村干部、村主干，水利站、公路工作站、林业站等相关部门人员进行复审，联审程序如下：

（1）国土所：负责国土空间规划及用地审查，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；拟用地的用地面积、用地权属和地类性质是否符合规定。审查通过的由经办人员在“国土所审核意见”一栏签字并加盖部门印章。

（2）经管站：负责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》及缴交装修保证金的银行凭证等材料是否齐全。审查通过的由经办人员在“经管站审查意见”一栏签字并加盖部门印章。经管站要建立宅基地用地建房审批管理台账，有关资料归档留存，及时将审批情况报漳平市农业农村、自然资源、住建等部门备案。

（3）住建：负责农房建设审查，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。审查通过的由经办人员在“住建审查意见”

一栏签字并加盖部门印章。

(4) 其他相关部门：拟申请宅基地涉及林业、水利、交通、文化旅游、电力等单位的，由相关部门审核并签署意见。

4. 街道审批。街道根据联审结果依法作出审批，在申请对象所提交的材料通过各部门联审后，由经管站统一提交街道主任办公会研究（每个月召开一次），研究通过后予以公示一周，无异议后由街道在“街道审查审批意见”一栏签署意见并加盖单位公章，核准农村宅基地和建房申请审批表（附件1）并向申请人核发《农村宅基地批准书》（附件4）和《乡村建设规划许可证》（附件3）。申请人在取得以上相关手续后方可开工建设。

三、用地建房监管

街道住房建设审批领导小组和街道驻村人员、村国土协管员要切实履行监管职责，全面落实“四到场”要求，对用地建房进行全程管理。

一是受理宅基地申请后，要实地调查申请对象的资格条件，核查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；核查用地面积、用地性质和建筑层数、层高、建筑面积是否符合规定；核查建筑风格是否符合规定；摸清掌握申请人原有住房及所拥有空心房等情况。

二是宅基地依法批准后，要实地丈量批放宅基地，确定建房位置，明确四至边界。建设工程中，要定期对在建房子进行巡查，巡查每月不少于两次，同时做好巡查记录，发现有违法违规行为及时制止并责令整改。

三是村民住宅建成后，及时组织验收，重点核查是否按批准的用地面积、四至等要求使用土地；建筑层数、层高、建筑面积

和建筑风貌是否符合要求；外墙是否已进行装修；旧宅处理方式等是否符合规定要求；原有住房及所拥有的空心房、旱厕是否拆除。通过验收的，出具《农村宅基地用地和建房验收意见》（附件5），农村村民凭此验收意见及其他材料向不动产登记部门申请办理不动产登记，并通知所在社区、村退还建房装修保证金；未通过验收的，由街道下达整改通知书，逾期不改的，没收建房装修保证金，并按相关规定给予查处。

四、社会监督渠道

为收集违法违规建房有关信息，特设立违法违规建房举报电话 **7832306**。

- 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. 《农村宅基地用地和建房验收意见》
6. 农村宅基地用地和建房审批流程
7. 桂林街道办事处住房建设审批领导小组

漳平市人民政府桂林街道办事处

2021年5月10日

附件 1

农村宅基地和建房申请审批表

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		家庭人口数			
家庭成员 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(m ²); 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					

附件 2

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;

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

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 4

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 5

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)	<p style="text-align: right;">制图人:</p>		
街道验收意见	<p style="text-align: right;">(盖章)</p> <p>验收人: 负责人: 年 月 日</p>		
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。		

附件 6

农村宅基地用地和建房审批流程

(一) 农户书面申请

农户书面向街道便民服务中心提出书面申请后，由便民服务中心递交到经管站向分管领导报告，街道再组织国土、住建、经管、驻领导干部、村干部等相关人员到现场勘察和调查，了解家庭人员居住情况。经核实无异议后再由农户填写提交《农村宅基地和建房申请审批表》、《农村宅基地使用承诺书》，同时提供身份证、户口簿、集体土地使用证的原件和复印件以及建房用地范围、房屋设计方案，并向所在村里缴交建房装修保证金。

(二) 村级审议公示

召开村委会议或村民代表会议审议，审议通过后在村公示，15个工作日内无异议或异议不成立的，村委会和申请人所村小组在《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街道便民服务中心建房审批窗口。

(三) 街道部门联审、政府审批

街道部门对建房申请进行联审签署意见后，提交街道主任办公会研究，街道对农户宅基地申请进行审批，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》，并予以公布。

(四) 农户用地建房全程管理

全面落实“三到场”要求，进行现场测绘定位放样，明确四至边界、农户根据建房方案进行建房，街道村对建房全程跟踪。巡查、指导。

(五) 组织验收

农房竣工后及时组织验收，通过验收的，出具《农村宅基地用地和建房验收意见》。

(六) 办理不动产登记

附件 7

桂林街道办事处住房建设审批领导小组

- 组 长：郭启烈 党工委书记、街道办事处主任
- 常务副组长：朱美亮 街道办事处副主任
- 副组长：陈魁彬 街道人大工委主任
- 郑明德 街道宣传委员
- 林 柳 街道统战委员
- 黄巧燕 街道综合便民服务中心主任
- 杨 辉 街道社区建设发展中心主任
- 陈 辉 街道应急保障与技术服务中心主任
- 苏金锋 街道四级主任科员
- 成 员：蒋凌娥 街道经管站干部
- 陈理忠 自然资源局城区分局副局长
- 陈丽栅 街道社区建设发展中心干部
- 廖传和 街道林业站站长
- 黄汝英 街道水利站站长
- 陈怡忠 街道公路站负责人
- 曾惠妃 街道文化站负责人
- 各包村干部
- 各村主干

领导小组下设办公室，办公室主任由蒋凌娥担任，成员由陈理忠、陈丽栅组成，负责材料收集及审核。

桂林街道党政综合办公室

2021年5月10日印发
