

狮永政〔2020〕88号

石狮市永宁镇人民政府关于印发《永宁镇农村宅基地审批管理实施细则》的通知

各村（居）委会，镇直有关单位：

根据《石狮市人民政府关于印发石狮市规范农村宅基地审批管理规定的通知》（狮政综〔2020〕48号）文件要求，结合我镇实际，制定本镇实施细则。现将《永宁镇农村宅基地审批管理实施细则》印发给你们，请认真遵照执行。

石狮市永宁镇人民政府

2020年12月7日

永宁镇农村宅基地审批管理实施细则

为进一步加强农村宅基地管理，规范宅基地审批，根据《石狮市人民政府关于印发石狮市规范农村宅基地审批管理规定的通知》（狮政综〔2020〕48号）文件精神，结合我镇实际，制定本细则。

一、总则

（一）本细则适用于我镇的农村村民申请使用宅基地建造自住住宅的审批管理。翻建住宅的，按我市相关文件规定执行。

对于在符合规划的前提下，开展农村集中住宅小区试点（含成片改造）的，按照“一村一议”原则，制定实施方案，包括详细规划方案、安置方案、开发模式等，经市政府同意后，依法审批并组织实施。

（二）农村村民申请宅基地，是指农村集体经济组织成员以户为单位，在镇、村庄规划区内申请用于建造自住住宅的集体建设用地；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。

（三）严格落实“一户一宅”规定：

1. 农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地的面积不得超过省级规定标准。

2. 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。

3. 经批准异地建造住宅的，应严格按照“建新拆旧”要求，

将原宅基地交还村集体。

4. 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)等不符合申请资格条件或不符合“一户一宅”规定的,不得批准宅基地。

5. 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。

6. 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。

(四)农村村民建住宅,应符合国土空间规划、村庄规划、用途管制,不得占用永久基本农田,并尽量使用原有的宅基地和村内空闲地。

(五)对涉及海上丝绸之路史迹保护的,应符合相关保护规划管控规定。

二、用地和建设标准

(一)宅基地面积按下列标准执行:

1. 每户家庭人口3人以下(含3人)的,申请批准宅基地面积不得超过80平方米,利用空闲地、荒坡地和其他未利用地的可增加不超过30平方米,即不超过110平方米。

2. 每户家庭人口3人以上的,申请批准宅基地面积不得超过120平方米。

3. 对本规定出台前在新农村建设中因基础设施建设、公共设施建设等村集体利益需要而拆除房屋但尚未安置补偿的,经辖

区镇人民政府确认，在符合“一户一宅”、国土空间规划、村庄规划等相关规定的前提下，利用空闲地、荒坡地和其他未利用地的，拆除的房屋（以 1996 年房屋地形图为参照基准）大于 120 平方米的，申请批准宅基地的面积可按不超过已拆除房屋的占地面积，且不超过 150 平方米进行控制。

（二）房屋建筑层数按不大于三层半，建筑面积按不大于 420 平方米，一层建筑高度不超过 4.2 米，二层及以上楼层建筑高度不超过 3.5 米进行控制；并按房屋前后间距不少于 2.5 米，相邻房屋山墙之间（外墙至外墙）的间距不低于 1.5 米严格控制房屋间距。

三、严格申请对象资格条件

（一）农村村民申请宅基地应符合下列条件之一：

1. 因无住宅或现有住宅宅基地面积明显低于法定标准，需要新建或扩建住宅的；
2. 同户中兄弟姐妹或子女已达到法定结婚年龄要求分户的；
3. 因国家或集体建设、实施镇、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、小城镇或农村住宅小区集聚的；
7. 市政府规定的其他情形。

（二）村民宅基地申请有下列情形之一的，不予批准：

1. 现有宅基地面积虽明显低于法定标准，但现有人均住宅

建筑面积超过 60 平方米的；

2. 分户前人均住宅建筑面积已超过 60 平方米的；
3. 年龄未满 18 周岁的；
4. 不符合国土空间规划、村庄规划、用途管制的；
5. 将原住宅出卖、出租、赠与或改作生产经营用途的；
6. 不符合“一户一宅”政策规定的；
7. 市政府规定的其他情形。

四、审批流程

经具有宅基地所有权的村民小组同意后申请人向所在地村（居）委会提出申请→所在地村委会集体研究（7 个工作日）→在村委会公告栏公示，征询群众意见（15 个工作日）→镇便民服务中心统一收件受理，由镇农业、自然资源、住建部门组织联合审查（10 个工作日）→镇人民政府根据联审结果依法作出审批，核发《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》（10 个工作日）→市农业农村局、自然资源局、住房和城乡建设局、市城市管理局等部门备案备案。

五、部门职责

（一）各村（居）委会负责村庄规划的编制和报批工作，并指定专人负责帮助群众办理相关宅基地申请事宜，统一收集材料，统一受理，统一报送镇政府，核实群众的材料的真实性。

（二）各工作点（下村干部）负责核实申请人土地权属及是否符合“一户一宅”等情况，牵头处理宅基地申请和建设过程中纠纷，协助查处违法用地和违法建设的行为。

（三）镇农业部门负责审查宅基地申请相关材料是否齐全，核发《农村宅基地批准书》；联合工作点和执法部门处理宅基地申请和建设过程中纠纷，查处违法用地和违法建设的行为。

（四）镇自然资源、住建部门负责核对宅基地用地选址是否符合国土空间规划、村庄规划及用途管制等要求；核实宅基地申请人是否聘请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，或选用省级和住建部门编印的村镇住宅建设通用图集；协助处理宅基地申请和建设过程中纠纷和查处违法用地的行为。

（五）镇执法部门负责查处申请人违法占地和违法建设的行为等；联合相关部门对已建成的民房组织验收，出具《农村宅基地用地和建房验收意见》。

（六）镇便民服务中心负责统一收集宅基地申请材料，并对材料初步审查。

七、所需材料

- 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、户口本复印件；
- 4、身份证复印件；
- 5、村委会公示材料、公示无异议证明、公示照片需含位置图远近各一张；
- 6、村两委会会议记录及村民代表大会会议记录复印件；
- 7、宅基地坐落位置图（由中介测量单位出具）；

8、户口本地址房屋权属说明（房屋有两证或不动产证请提供，无两证或是无土地手续，需提供现居住房屋测量图，体现人均建筑面积，如果是借住，提供户主户口本及土地手续。）；

9、现居住房屋现状照片（统一 A4 纸张彩色打印，一远一近，“远”应体现出房屋整体情况，“近”应体现出门牌号，纸张上应备注申请人姓名并加盖村委会公章。）；

10、市不动产登记中心出具的房产查询意见；

11、待审批完成后，申请人再提供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的图纸，或选用适用于自身建房规格的省级和住建部门编印的村镇住宅建设通用图集；

12、移位建设除需提供以上材料外，需另行提供原用地（房屋）拆迁宗地图（以 1996 年房屋地形图参照基准）、拆迁安置协议、农村村民申请移位建设有关情况说明表等材料。

13、其他

上述材料均一式四份，若是复印件，需村委会工作人员核对是否与原件相符，并签字盖章。

八、附则

（一）本细则自印发之日起施行，试行 2 年。

（二）本细则由永宁镇人民政府负责解释。

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. 农村宅基地用地和建房验收意见

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	☐ 原址翻建 ☐ 改扩建 ☐ 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	☐ 委托设计 ☐ 选通用图						
是否征求相邻权利人意见： ☐ 是 ☐ 否								

申请理由	申请人： 年 月 日
村民小组及村委会意见	申请人是否符合“一户一宅”规定：
	原有住房情况：
	原有用地审批情况：
	其他（转让、拆迁安置等情况）：
	村民小组：村委会经办人：审核人（签章）： 年 月 日
工作点意见	下村干部：工作点领导： 年 月 日

镇自然资源、住建部门意见	审核人： 年 月 日
镇农业农村部门审查意见	审核人： 年 月 日
镇政府审批意见	分管领导： 主要领导： 单位（盖章） 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)
----------------------------	------------------------------

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，申请在_____（镇）_____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，本人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，保证外立面装修完成，不超红线建设围墙、埕地等违法建筑物、构筑物，在批准后_____月内建成并使用；
3. 宅基地经批准后，按照政策规定将坐落于_____（镇）_____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；
4. 建设三格化粪池；
5. 清理、外运建筑垃圾。
6. 愿意承担不实承诺的经济和法律责任；
7. 本人愿意配合行政机关的调查、核查、核验；
8. 本承诺文书中填写的基本信息真实、准确；
9. 上述承诺是本人真实的意思表示。

承诺人（手印）：

年 月 日

附件 3

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	☐ 不属于 ☐ 应退已退		
竣工平面图简图 (标注长宽及四至)	制图人:		
镇人民政府验收意见	(盖章) 验收人: 负责人: 年 月 日		
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。		

石狮市永宁镇党政综合办公室

2020 年 12 月 7 日印发