

福清市人民政府文件

融政规〔2022〕2号

福清市人民政府 关于印发福清市农村宅基地 审批管理暂行办法（试行）的通知

各园区管委会，各镇（街）人民政府（办事处），各华侨农场，
市直各委、办、局（公司）：

《福清市农村宅基地审批管理暂行办法（试行）》已经市十八届政府第19次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

福清市人民政府
2022年7月18日

福清市农村宅基地审批管理暂行办法

(试行)

第一章 总则

第一条 为规范我市农村宅基地审批管理，保障成员权益，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《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)、《福建省人民政府关于进一步加强农村宅基地和村民住宅建设管理的若干意见(试行)》(闽政〔2021〕2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)、《福州市人民政府关于规范农村宅基地和建房管理的实施意见(试行)》(榕政综〔2021〕142号)等有关法律、法规和规定，结合我市实际情况，制定本办法。

第二条 本办法适用于城市规划区外农村村民申请宅基地建房的审批管理，不含已明确列入统一规划改造范围及重点建设区域。

本办法所称的宅基地是指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。

本办法所称的农村村民，是指具有农村集体经济组织成员资

格的人员。

第三条 农村宅基地审批管理，应当遵循依法合规、规划管控、户有所居、“一户一宅”、节约集约的原则。

第二章 宅基地的配置

第四条 宅基地和建房申请应当以户为单位提出。

本办法所称的户是指在本集体经济组织中共同居住生活、同为本集体经济组织成员组成的具有血缘婚姻或收养关系的家庭户。记户依据以各村（社区）开展农村集体产权制度改革后认定的股权户为准，同时考虑各村集体经济组织成员增减变动情况等因素综合确定。

第五条 股权户的分、并户应遵循下列要求：

（一）夫妻双方在夫妻关系存续期间应登记为一户，已经分户的认定为一户；

（二）夫妻离婚后未共同生活或离婚后一方已另行结婚的，可以分户；

（三）同户中兄弟姐妹或者子女已达到 18 周岁的，可以分户；

（四）未成年人不得单独一户，但父母、祖父母、外祖父母、兄、姐或其他监护人均非本村集体经济组织成员的除外；

（五）因智力、精神障碍或年老、疾病等因素不能辨认或不

能完全辨认自己行为的已成年的本村集体经济组织成员不得单独一户，但配偶、父母、子女、其他近亲属或监护人均非本村集体经济组织成员的除外；

（六）无家庭关系的农村集体经济组织成员不得合并为一户。

股权户应保持稳定，除以上情形外，不得以分户名义多次、多处申请宅基地建房。

第六条 宅基地配置的家庭人口数，以农户提出申请的人员为基础，并结合在审核宅基地和建房申请时户内人员是否具有成员资格丧失情形，综合判定户内具有本村集体经济组织成员资格且符合宅基地审批条件的人数进行计算。

第七条 各村以前开展农村集体产权制度改革时认定的农村集体经济组织成员为基础，结合本村制定的农村集体经济组织成员身份界定方案，经本村集体经济组织成员大会或经股权户代表授权的成员代表会议同意，可以对具有下列情形之一的出生、婚嫁、回迁等新增人员进行界定：

（一）父母双方或一方具有本村集体经济组织成员资格，其生育的子女符合本村集体经济组织成员身份界定方案的；

（二）与本村男性集体经济组织成员依法结婚的女性配偶，以及与本村女性集体经济组织成员依法结婚的男性配偶，符合本村集体经济组织成员身份界定方案的；

（三）本村集体经济组织成员经合法程序收养的子女，户口

登记在本村的；

（四）本村集体经济组织成员再婚的，随再婚配偶迁入的子女与继父或继母形成扶养关系，且户口已登记在本村的；

（五）原祖籍在本村的外出务工、经商、出国人员回村定居，且户口迁回本村集体经济组织的。

第八条 有以下情形之一的，农村集体经济组织成员资格丧失：

（一）死亡（包括自然死亡和宣告死亡）的人员，其村集体经济组织成员资格自死亡时起丧失。

（二）取得其他村集体经济组织成员资格的人员，其原村集体经济组织成员资格自取得其他村集体经济组织成员资格时起丧失。

（三）以书面形式向村集体经济组织申请自愿放弃本村集体经济组织成员资格的人员，自放弃声明签署之日起丧失本村集体经济组织成员资格。

其他情形是否丧失农村集体组织成员资格，由各村经本村集体经济组织成员大会或经股权户代表授权的成员代表会议依法界定。

第九条 股权户分、并户或股权户内农村集体经济组织成员发生变动的，应按照《福清市农村股份经济合作社股权证管理办法》有关要求进行《股权证》换证。农村集体经济组织在收到股权户提交的换证申请的相关材料后，应及时对股权户的申请进行

审核、换证。

第三章 “一户一宅”与“一户多宅”

第十条 农村村民一户只能拥有一处宅基地，且面积不得超过限额标准，房屋四至（含滴水）垂直下落投影、台阶均应控制在本户宅基地范围内。

村民建房每户宅基地面积限额为不超过 120 m²。

利用空闲地、荒坡地和其他未利用地建设住宅，或者对原旧住宅进行翻建的，每户可以增加不超过 30 m²的用地面积。

第十一条 “一户多宅”是指农户拥有两处或以上宅基地，且宅基地总面积超过福清市规定标准的情形。

第十二条 具有下列情形之一，不认定为“一户多宅”：

（一）1999 年 1 月 1 日以前，有二处以上宅基地并已合法登记的；

（二）已合法取得一处农村房屋，又通过依法继承房屋取得宅基地使用权的；

（三）已合法取得一处农村房屋，又通过司法裁判受法律保护的方式取得宅基地使用权的；

（四）实际拥有多处宅基地，但具备分户条件未分户，且分户后宅基地面积不超过福清市宅基地用地面积标准的。

第十三条 具有下列情形之一，认定为“一户多宅”：

（一）建新不拆旧的“一户多宅”：农户因地质灾害及扶贫搬迁、新农村建设、移民安置、能源、交通、水利、土地整治等情况，易地新建住宅后，原宅未按规定拆除的或签订原宅拆除协议但未履约的；

（二）未批先建的“一户多宅”：农户已有农村住宅，未经批准或采取欺骗手段骗取批准进行农村住宅房屋建设的；

（三）因非法买卖宅基地等其他原因造成“一户多宅”的；

（四）其他情形造成违法“一户多宅”的。

第四章 宅基地审批条件

第十四条 村民建房申请应当符合下列条件之一：

（一）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；

（二）同户中兄弟姐妹或者子女已达到法定结婚年龄要求分户的；

（三）因国家或者集体建设，实施镇（街）、村庄规划以及进行公共设施与公益事业建设，需要拆迁异地新建的；

（四）因发生或防御自然灾害，需要安置的；

（五）原有住宅属D级危房需要拆除重建的；

（六）向中心村、集镇、小城镇或者农村住宅小区集聚的；

（七）村民自愿无偿退出全部旧宅基地的；

(八) 福清市人民政府规定的其他情形。

第十五条 村民建房申请有下列情形之一的，不予批准：

(一) 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；

(二) 分户前人均住宅建筑面积已超过 60 平方米的；

(三) 村民年龄未满 18 周岁的；

(四) 不符合镇（街）、村庄规划和镇（街）土地利用总体规划的；

(五) 将原住宅出卖、出租、赠与或者以其他形式流转宅基地的；

(六) 不符合“一户一宅”政策规定的；

(七) 享受过集体建房、农民进镇建房、拆（搬）迁安置等住房保障政策的；

(八) 离婚户对宅基地及住房权益未处置完毕的，或离婚户一方曾自愿放弃法定应得婚姻房产权利，而以无房为由申请的；

(九) 提出宅基地建房申请的户内人员均不具有本村集体经济组织成员资格的；

(十) 农村村民申请异地新建住宅，不同意或未将旧宅基地退回村集体的。

第五章 宅基地审批和建房程序

第十六条 农户申请。符合宅基地申请条件的村民，以户为单位向具有宅基地所有权的村民小组提出宅基地和建房书面申请。村民在提出宅基地和建房申请前，应先到村（居）委会通过金安易农村集体“三资”监管系统查询、打印《福清市农村宅基地和房屋调查信息表（样表）》（详见附件1），并由村集体经济组织（以下简称村级组织）签署意见并盖章。

申请材料包括：

- （一）《农村宅基地和建房申请审批表》；
 - （二）《福清市农村宅基地和房屋调查信息表（样表）》；
 - （三）申请人及家庭成员身份证、户口簿、股权证复印件（原件核实）；
 - （四）《农村宅基地使用承诺书》；
 - （五）属危房改建的，应提供原住宅权属证明及危房鉴定部门出具的危房鉴定书；
 - （六）拟建房屋与相邻建筑毗连或者涉及到公用、共用、借墙等关系的，应当取得各所有权人一致同意，并签订书面协议或者在申报图纸（含四至范围）上签字确认，协议应当经过当地村级组织见证或者依法公证。
- 如相邻建筑所有权人无正当理由不签字确认或因特殊原因无法签字确认的，村级组织可依村民书面申请在调查了解情况后出具书面意见。
- （七）具有相应资质的设计单位、具有注册执业资格的设计

人员绘制的建筑设计图，或者选用标准通用图。

第十七条 讨论并公示。村民小组在收到村民申请后，经审核同意的，将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积等情况在本小组范围内公示，公示期不少于7个工作日。公示无异议或异议不成立的，村民小组将农户申请、村民小组决议记录、公示情况等材料交村级组织审查。

第十八条 村级组织审查。村级组织在收到村民小组递交的申请材料后，召开成员代表会议对申请进行审查，重点审查提交的材料是否真实有效、是否符合“一户一宅”、拟用地位置和用地面积是否符合规定要求、有无影响相邻权利人利益等。审查不通过的，退回申请人并一次性说明原因；审查通过的，在本村范围内公示征询本村集体经济组织成员的意见，公示期不少于15个工作日。公示期满后，本村集体经济组织成员未提出异议或异议不成立的，村级组织在《农村宅基地和建房申请表》签署意见，连同会议记录、公示和申请材料等报送镇（街）人民政府（办事处）。

第十九条 镇（街）人民政府（办事处）受理。镇（街）人民政府（办事处）便民服务中心设立办事窗口统一接收村级组织报送的申请材料。材料不齐全或者不符合法定形式的，应在5个工作日内一次性书面告知申请人限期需要补正的全部内容；未告知的，自收到申请材料之日起即为受理。

申请人材料齐全、符合规定，或者申请人按照要求提交全部

补正材料的，应予受理。

镇（街）人民政府（办事处）便民服务中心办事窗口受理或者不予受理宅基地和建房申请，应出具书面凭证，注明受理日期和办结日期。

第二十条 联合审查。镇（街）人民政府（办事处）在受理后 5 个工作日内，组织镇（街）人民政府（办事处）农业农村、自然资源和规划、城乡建设等部门以及村级组织、村民小组等人员到现场勘查。符合条件的政策的绘制宅基地平面位置示意图（农村宅基地申请审查到场“一到场”）。

农业农村部门负责审查：（一）申请人是否符合申请条件；（二）是否依法召开成员（代表）会议讨论，会议纪录、公示材料、村级组织的意见等是否齐全；（三）拟用地是否符合宅基地合理布局要求和面积标准；（四）其他法律、法规、规章中要求的审查内容。

自然资源和规划部门负责审查：（一）是否符合国土空间规划、村庄规划和乡镇土地利用总体规划或林地保护利用规划、用途管制等要求；（二）是否位于地质灾害危险区域；（三）涉及占用农用地的，是否办理了农用地转用审批手续；（四）其他法律、法规、规章中要求的审查内容。

建设部门审查：（一）是否直接选用或参照省、市设计方案通用图集；自行委托建筑设计单位或设计师进行设计的，设计单位是否有有效资质，工程设计师是否有执业资格，所设计图纸是

否符合规范要求；（二）农房建设风貌是否符合村庄总体风貌定位；（三）建筑层数、建筑间距、建筑外立面、建筑高度以及房屋使用功能等是否符合要求；（四）其他法律、法规、规章中要求的审查内容。

涉及交通、林业、水利、电力、环保、文物保护等部门的，要及时征求意见，有关部门原则上应在 5 个工作日内签署意见。

第二十一条 镇（街）人民政府（办事处）审批。不涉及农用地转用的，由镇（街）人民政府（办事处）根据各部门联审结果，对农村宅基地申请进行审批，出具《农村宅基地批准书》《乡村建设规划许可证》或《建设工程规划许可证》。从镇（街）人民政府（办事处）受理宅基地和建房申请到出具审核意见，原则上不超过 15 个工作日。规定时间内不能办结的，经本级人民政府负责人批准，可以延长 5 个工作日，并将相应延长期限的理由书面告知申请人。若镇（街）人民政府（办事处）同意利用旧宅基地或存量建设用地建设的，自镇（街）人民政府（办事处）受理宅基地和建房申请之日起 10 个工作日内出具《农村宅基地批准书》《乡村建设规划许可证》或《建设工程规划许可证》。

涉及占用农用地的，应在办理农用地转用审批手续后，再出具《乡村建设规划许可证》或《建设工程规划许可证》，审批时限相应延长。

村民申请易地新建住房先建后拆，经镇（街）审核同意的，应通知村民与镇（街）协调机制办公室、村级组织、村民小组签

订协议并作出承诺。新建住宅竣工后，须在 6 个月内将旧宅自行拆除或交具有宅基地所有权的村级组织（或村民小组）处理，旧宅基地退还村级组织（或村民小组）。

第二十二条 丈量批放。经批准用地建房的村民，在开工前向镇（街）人民政府（办事处）申请划定宅基地用地范围，镇（街）人民政府（办事处）在接到申请后 5 个工作日内，组织镇（街）人民政府（办事处）农业农村、自然资源和规划、城乡建设等部门和村级组织、村民小组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，对村民建房现场钉桩、放线，并绘制宅基地平面位置图（批准后丈量批放到场“二到场”）。

第二十三条 施工巡查。施工期间，镇（街）人民政府（办事处）要在施工关键节点（含基槽验线、地基浇筑、安拆模板、搭建脚手架、楼层浇筑等）巡查到场，确保按照规划许可进行建设（施工关键节点巡查到场“三到场”）。

第二十四条 竣工验收。村民建房完工后，应当在 1 个月内向镇（街）人民政府（办事处）申请竣工验收。镇（街）人民政府（办事处）应当在收到申请后的 5 个工作日内，组织镇（街）人民政府（办事处）农业农村、自然资源和规划、城乡建设等部门进行验收，实地检查村民是否按照批准的土地面积、四至等要求使用宅基地，原宅基地退出情况、建筑层数和层高、建筑面积和建筑风貌等是否符合要求，并出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》（村民住宅竣工验收到场“四到场”）。

村民申请易地新建住房的，除依法不需拆除原宅基地上建筑物的情形外，在新建住宅竣工后应当履行承诺，在 6 个月内将旧宅自行拆除或交具有宅基地所有权的村级组织（或村民小组）处理。原宅基地由具有所有权的村级组织（或村民小组）收回后统一安排使用。未按照协议约定拆除旧宅、退还宅基地的，镇（街）协调机制办公室应督促村民自行拆除，经催告仍不履行的，由镇（街）人民政府（办事处）、村级组织（或村民小组）向人民法院提起诉讼后依法申请强制执行。拆除旧宅、退还旧宅基地前，不予办理新建住宅的不动产登记手续。

第二十五条 登记发证。通过验收的，村民应当凭《乡村建设规划许可证》（或《建设工程规划许可证》）、《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》和其他相关材料向福清市不动产登记和交易中心申请办理不动产登记，符合登记条件的，由福清市不动产登记和交易中心办理登记，核发不动产权证书。

未验收通过的，由镇（街）人民政府（办事处）下达整改通知书，限期整改。

第二十六条 自镇（街）人民政府（办事处）批准之日起，超过 2 年未竣工的，村民应重新申请，重新办理相关审批手续。各镇（街）及相关部门要切实履行各自职责，优化审批流程，提高审批效率，按照部门职能，推进管理重心下沉，共同做好宅基地审批管理工作。

第二十七条 在原宅基地上扩建或利用原未经审批的宅基

地改建村民住宅的，应当按上述新申请宅基地程序依法办理用地审批手续。

第六章 附则

第二十八条 镇（街）人民政府（办事处）要建立宅基地用地建房审批管理台账，有关资料归档留存，并及时将审批情况报市农业农村局、自然资源和规划局备案。

第二十九条 本办法由市农业农村局负责解释。

第三十条 本办法如与上级有关规定相抵触的，以上级规定为准。

第三十一条 本办法自发布之日起实施，有效期一年。原有规定与本暂行办法不符的，以本暂行办法为准。

附件：1. 福清市农村宅基地和房屋调查信息表（样表）
2. 福清市农村宅基地审批管理流程图

附件 1

福清市农村宅基地和房屋调查信息表
(样表)

申请人		性别		年龄		身份证号码				
林 XX		男		37		350127XXXXXXXXXX				
家庭其他成员										
姓名	性别	年龄	身份证号码		家庭住址		家庭成员关系		备注	
林 XX	男	37	350127XXXXXXXXXX		XX 镇 XX 村 XXX 号		户主			
陈 XX	女	32	350127XXXXXXXXXX		XX 镇 XX 村 XXX 号		妻			
林 XX	女	12	350127XXXXXXXXXX		XX 镇 XX 村 XXX 号		女			
林 XX	男	8	350127XXXXXXXXXX		XX 镇 XX 村 XXX 号		子			
已有房屋情况										
坐落		建筑面积	占地面积	分摊土地面积	共有土地面积	房屋结构	层数	共有情况		
福建省福清市 XX 镇 XX 村		338.76	96.21	0.00	0.00	混合结构	3			
经查询：申请人所在户共 4 人，已有房屋 1 处，总建筑面积 338.76 平方米，人均 84.69 平方米										
以上查询结果仅作为所在户现状房屋状况参考，不作为一户一宅的证明使用										
宅基地申请情况										
申请日期	申请人	身份证号	建房类型	宅基地面积	建筑层数	建筑高度	是否征求相邻权利人意见	申请理由	拟建位置	状态
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
村集体经济组织意见		(盖章) 负责人：年 月 日								

查询时间：2022-2-18

查询人：

附件 2

福清市农村宅基地审批管理流程图

