

晋永政文〔2022〕122号

晋江市永和镇人民政府关于调整《永和镇 宅基地申请和个人建房审批办理 流程》的通知

各村，镇机关相关部门：

根据上级相关文件精神，结合我镇宅基地申请和个人建房审批工作实际，现将修订后的《永和镇宅基地申请和个人建房审批办理流程》印发给你们，请遵照执行。

晋江市永和镇人民政府

2022年11月29日

永和镇宅基地申请和个人建房审批办理流程

根据《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》(晋政办〔2020〕25号)、《晋江市农业农村局、晋江市自然资源局、晋江市住房和城乡建设局关于规范宅基地审批流程的通知》(晋农〔2020〕164号)、《中共晋江市委农村工作领导小组办公室关于贯彻落实<泉州市农业农村局关于下达农村宅基地审批管理有关问题整改方案的通知>和强化农村宅基地及建设审批工作机制的通知》(晋委农办〔2021〕11号)，结合我镇实际，制定本流程。

一、村民申请。拟申请用地位于中心城区及镇区规划区范围外，且符合条件(见附件1)的村民，可申请农村宅基地；属于中心城区及镇区规划区范围内的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可申请个人建房。申请人须委托有资质单位或专业技术人员绘制用地规划红线图，编制建设方案和施工图纸，准备好相关资料(清单见附件2)，向村民小组、经联社、村委会提出申请。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。

二、镇村预审。村民发起农村宅基地建房申请后，由网格员协助整理预审资料（见附件 2），并提请镇村两级对申请资格、规划建设等进行预审，避免村民“来回跑”“多趟跑”，减轻农户因选址不符合规划、申请资格不具备等原因而造成的农村宅基地建房成本、时间成本。村委会接到预审资料后，对村民是否符合“一户一宅”或“一户一居”、拟申请宅基地是否存在土地纠纷、是否影响相邻权利人权益、有无旧房处置等情况进行初审，并在《晋江市农村宅基地审批初审表》上签署意见。镇乡村振兴服务科接到村委会提交的预审资料后，协同国土资源所、规建办对相关情况进行预审，并根据预审情况在《晋江市农村宅基地审批初审表》上签署意见，乡村振兴服务科汇总相关部门意见后提交镇分管领导审核，并将初审结果通报相关村委会。

三、村级审议。预审通过后，村委会和经联社在包村领导和包村干部的监督、指导下，按“四议两公开”制度要求进行审议（重点审查申请对象是否符合“一户一宅”或“一户一居”规定，提交材料是否真实有效，拟用地位置、用地面积是否符合规定要求，有无影响相邻权利人利益，旧宅处置方式，是否村集体经济组织成员等），审议结果应在本村村务公开栏公示 15 个工作日（拍照存底），并同步在村级小微权力信息监督平台进行公示。

公示期内如有村民提出异议，村委会和经联社应联合组织对异议进行审查，经审查异议成立的应驳回申请对象的申请；公示无异议或异议不成立的，申请对象所在的村民小组、村委会和经联社负责人，应分别在《农村宅基地和建房申请审批表》

或《建设用地建房申请审批表》中签署意见，并加盖相关公章。

四、窗口收件。村级分管人员应在村级审议通过后的 10 个工作日内将相关材料提交镇政府便民服务中心宅基地窗口（依托原宅基地窗口收件），由窗口人员当场进行资料初审，对资料齐全的予以收件，对资料提交不完整的一次性告知原因后退回补充，窗口收退件均须向申请人出具《永和镇农村宅基地和建房申请收（退）件通知》。申请人提交的申请材料，需扫描成电子档案并刻制为光盘，与申请材料一并提交。其中用地红线图应附“80-118、2000 国家大地坐标系、3 度带”；光盘中应有一份用地红线图 CAD 电子文件，文件命名格式为：测绘时间+永和镇+村+项目名称+用地面积；提交复印件的，均需申请人（单位）签名盖（公）章或按手印，提供原件核对，由窗口加盖“与原件相符”章。

五、镇级联审。窗口人员每月底将收到的申请材料汇总到镇乡村振兴服务科，由乡村振兴服务科上报镇分管领导，并同步将相关材料送国土资源所、规划建设办审核。分管领导在 10 个工作日内组织国土资源所、规划建设办、乡村振兴服务科到实地踏勘，重点了解建房户资格权、选址条件以及周边群众意见，把建房选址是否符合建房条件和用地规划要求现场告知建房户和村干部。国土资源所、规划建设办、乡村振兴服务科应在实地踏勘后 10 个工作日内根据申请材料和实地踏勘情况形成具体意见（情况复杂需要进一步核实的，报经分管领导同意后可适当延长审核时限，但最长不得超过 1 个月），尔后由分管领导组

织三部门召开宅基地联审会讨论研究。

1.国土资源所审核用地面积、权属和地类性质是否符合规定；是否存在地质灾害隐患等。

第三方测量公司应出具现场测量的实地拍照彩色图片(包括有四至参照物，四张彩色图片并合成一张A4打印)，并盖测量公司印章。

2.规划建设办审核拟建层数、层高和建筑面积是否符合村规、总规、房屋建设技术标准、是否存在高陡边坡条件较差的地质灾害隐患地带，是否带图审批(资质设计图纸面积务必与实际地形面积一致，杜绝乱套各级的通用图册)；建后的房屋住宅必须符合工程抗震7级以上要求；承诺进行立面装修(高铁高速、国省道两侧，闽南红瓦砖墙风格)；承诺同步配套排水、排污等雨污分流管道设施。必须委托有资质的单位设计施工图纸(提供相关证件)，委托有资质的施工单位或乡村工匠按国家有关规定进行安全施工、规范管理，做到安全文明施工(提供相关证件、双方安全施工协议)，确保施工质量安全(申请对象、施工单位依法负责及购买相关意外安全保险)，方可动工建设。

未编制村庄和集规划的村(社区)，不受理宅基地审批。

3.乡村振兴服务科审核是否依法通过“四议两公开”进行审议，是否村集体经济组织成员，是否符合“一户一宅”。未完成农村集体产权制度改革的村(社区)，不受理宅基地审批。

镇级联审不通过的，由窗口退件并出具《永和镇农村宅基地和建房申请收(退)件通知》；联审通过的，由相关部门签署意

见并加盖公章，上报镇农村宅基地管理工作联席会议审批。

六、审批备案。镇农村宅基地管理工作联席会议定期召开会议进行审批，并区分以下情形办理：

1.宅基地申请用地位于中心城区及镇区规划范围外的，审批通过后由镇人民政府分管领导和主要负责人签署意见、加盖单位公章，并在审批通过后的 10 个工作日内核发《乡村建设规划许可证》、《农村宅基地批准书》。镇乡村振兴服务科将相关材料提交市农业农村局备案。

2.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个人建房申请用地于中心城区及镇区规划范围内的，镇人民政府应在接到申请材料后的 10 个工作日内完成镇级联审，并签署意见，尔后汇总至市农业农村局农村集体资产资源资金监管服务中心农村宅基地窗口，由市级相关部门联审、市人民政府审批。审批通过后由镇便民服务中心宅基地窗口在 10 个工作日内核发《建设工程规划许可证》、《建设用地建房批准书》。

七、打桩放线。宅基地批准书和规划许可证核发后，村民应与施工单位签订施工合同、购买建房保险，尔后向村委会提出放样申请（需提供的材料见附件 2），镇人民政府在收到申请后的 10 个工作日内组织包村干部、村委会、第三方测量单位、综合执法队、规划建设办和国土资源所一同实地打桩放线，确定宅基地四至和面积后，村民即可开工建设。村民建房应聘请有资质的公司或经正规培训的乡村工匠，严格按照审批的位置、

面积进行施工。镇综合执法队和村委会要落实巡查制度，防止在建房过程擅自选址移位、扩建超建，特别在楼层结顶重要节点做到重点巡查，做到巡查有数据、有反馈。

八、竣工验收。房屋竣工后，申请人应在1个月内填报《农村宅基地用地和建房验收意见》，由村（居）委会和经联社初审初验合格后，报包村干部、综合执法队、国土资源所和规划建设办（无符合抗震7级以上要求，无立面装修，排水排污管道设施无雨污分流的不给予申请验收）组织第三方测量单位进行竣工验收，验收通过给予核发《农村宅基地用地和建房验收意见》。如验收不通过，由现场验收人员提出书面整改要求，整改经复核通过后，按上述程序出具验收意见；整改仍未达到验收要求的不得出具验收意见。

本流程自公布之日起执行，《晋江市永和镇人民政府关于印发永和镇宅基地申请和个人建房审批办理流程的通知》（晋永政文〔2021〕76号）同时废止。

本流程实施后，如上级机关就有关农村宅基地审批建设管理等出台的相应规范性文件，本流程未规定或与之冲突的，从其规定。

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

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.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。

二、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。

附件 2

宅基地申请和个人建房申请资料清单

一、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，其中提交复印件的，均需申请人（单位）签名盖（公）章或按手印，提供原件核对，由窗口加盖“与原件相符”章：

1. 预审前提供：

- (1) 《晋江市农村宅基地审批初审表》1份（预审时提供）；
- (2) 申请人所在户内成员的身份证及户口本复印件1份，如有旧房可以继承的，还需提供相关权利人及其户内成员身份信息（预审时提供）；
- (3) 原住宅权属证明或申请材料复印件1份（预审时提供）；
- (4) 原住宅或户籍地址房屋建筑面积，以及此地址内所有户籍人口信息证明（预审时提供）；
- (5) 拟建地块红线图一式5份，以及数据光盘；

2. 预审通过后提供：

- (6) 《农村宅基地和建房申请审批表》或《建设用地建房申请审批表（中心城区和镇区规划范围内）》原件一式5份；
- (7) 农村宅基地（建设用地）使用承诺书原件1份；
- (8) 村（居）两委会议、村（居）民代表会议纪要及签到表原件1份；

(9) 公示情况及公示照片原件 1 份（村民代表会议通过后进行公示，公示期限应为 15 个工作日，且公示期满应在公示上注明有无异议并由村书记签字、村委会盖章）；

(10) 规范农民建房村规民约；

(11) 农村宅基地退还（出）协议（承诺书）（三方协议）（如须旧宅基地退还（出）需要提供）；

(12) 析产证明原件 1 份（如有共有住宅或有住宅可继承需要提供）；

(13) 所在村（居）集体经济组织颁发的股权证书复印件 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；

(14) 带图审批相关图纸资料 1 份，包括套用农村住宅建设通用图集或设计单位绘制建筑施工图及结构施工图（须根据实际审批面积设计）、房屋风貌图等；

(15) 《文明安全施工承诺书》原件 1 份；

3. 放样前提供：

(16) 《农村自建房（三层及以下）建房质量完全承诺书》、《农村建筑工程（装修装饰工程）建房质量安全承诺书》原件 1 份；

(17) 施工安全协议书复印件（申请人和施工单位签订）；

(18) 建筑单位材料，包括建筑企业资质证明、法人信息，农村工匠相关培训及其他身份、资质信息；

（19）农村建房保险。

二、如申请人属于中心城区及各镇区规划区范围内的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，除应提供上述第一条规定的材料，还须附上认定为特殊对象的相关证明材料。

三、如申请人属于依据本市相关文件规定进行宅基地住房扩建、改建的，除提供前述第一、二项规定的材料外，还需提交现有宅基地住房照片1份、原有的宅基地建设规划许可、建房批准文件复印件1份。

申请人提交的申请材料均需填写完整，扫描成电子档案并刻制为光盘，与申请材料一并提交。其中用地红线图应附“80-118、2000国家大地坐标系、3度带”；光盘中应有一份用地红线图CAD电子文件，文件命名格式为：测绘时间+永和镇+村+项目名称+用地面积。

抄送：镇副科级以上领导。

晋江市永和镇人民政府

2022年11月29日印发