

晋永政文〔2021〕76号

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

各工作点、各村，镇机关相关部门：

现将《永和镇宅基地申请和个人建房审批办理流程》印发你们，望遵照执行。

晋江市永和镇人民政府

2021年6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),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、村级审议。村委会和经联社在所属工作点的监督、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），审议结果应在本村公示 15 个工作日（拍照存底）。

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。

三、窗口收件。村委会分管人员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），由窗口人员在每个月 15 号、30 号汇总上报镇分管领导审核。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。

四、镇级联审。镇分管领导接到材料 5 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勘测、同步审核。

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，由窗口退件并说明原因；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。

五、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》。

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》。

六、打桩放线。宅基地批准书和规划许可证核发后，镇人民政府在 10 个工作日内组织工作点、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。施工过程由镇综合执法队进行监管。

七、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，报工作点、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。

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

1. 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：

- (1)《农村宅基地和建房申请审批表》原件一式 5 份；
- (2)农村宅基地（建设用地）使用承诺书原件 1 份；
- (3)申请人所在户内成员的身份证明及户口本复印件 1 份；
- (4)村（居）两委会议、村（居）民代表会议纪要及签到表原件 1 份；
- (5)公示情况及公示照片原件 1 份；
- (6)《文明安全施工承诺书》原件 1 份；
- (7)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；
- (8)带图审批相关图纸资料 1 份，包括建筑设计方案效果图及平面图、立面图等。

2. 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，除应提供第 1 条规定材料，还须附上认定为特殊对象的相关证明材料。

3. 如申请人属于依据本市相关规定进行宅基地住房扩建、改建的，除提供前述第 1、2 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，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。

抄送：镇党委、人大、政府领导班子成员。

永和镇党政办公室

2021 年 6 月 29 日印发
