

平急

闽清县人民政府文件

梅政综规〔2022〕4号

闽清县人民政府关于印发规范农村宅基地 和建房管理的实施意见（试行）的通知

各乡镇人民政府，县直各有关单位：

《关于规范农村宅基地和建房管理的实施意见（试行）》已经县政府研究同意，现印发给你们，请结合实际，认真抓好贯彻落实。

闽清县人民政府

2022年7月25日

关于规范农村宅基地和建房管理的实施意见

(试行)

为进一步健全宅基地和农房建设审批管理机制，提升农房建设安全质量，改善乡村人居环境，按照《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）要求，结合我县实际，制定如下实施意见。

一、加强规划管理，强化风貌管控

（一）完善优化全县村庄规划

县自然资源和规划局应当按照国家及省、市相关规定，指导乡镇编制村庄规划，为宅基地建设管理提供依据。在编制村庄规划时，应当本着节约集约利用土地和保护耕地的原则，统筹考虑生态保护红线、永久基本农田、村庄建设边界和城乡建设用地总量控制目标，合理安排宅基地用地。村庄规划应当统筹考虑文物保护及其他各类建设控制地带，遵守村规民约，方便村民生活，体现当地历史文化、地区特色和乡村风貌，对住宅建设布局，建筑风貌，房屋间距、层数和高度以及基底面积等作出规范。

分类编制村庄规划：1. 重点编制集聚提升类村庄规划，完善农村基础设施，引导村民向中心村聚集，提升人居环境质量和村民幸福感。特色保护类传统村落或历史文化名村等，促进村庄规划与传统村落保护规划联合编制，留住文化底蕴，实现保护与发展的协调统一。2. 搬迁撤并类与待建类村庄，不单独编制村庄规划，可在乡镇国土空间规划中明确用途控制与建设要求，原则上

不再增加建设项目。3. 在城镇开发边界内城郊融合类村庄，不再单独编制村庄规划，在符合县、乡国土空间规划前提下，编制控制性详细规划，规范村庄建设。

责任单位：各乡镇人民政府，县自然资源和规划局、农业农村局、住房和城乡建设局按照职责分工落实；以下均需各乡镇人民政府落实，不再重复列出

（二）加强建筑风貌管控

县住房和城乡建设局要在省、市“农村住房建设风貌管控导则”和“农房建设通用图集”的框架下，围绕“屋顶、山墙、墙体、门窗、勒脚、色彩、材质”等七要素，明确具有地域特色的农村住宅建设风貌管控要求，编制农房建设建筑立面图集，免费提供农村村民使用，纳入村民住宅建设相关规划许可内容，作为建房日常巡查、竣工验收的建筑风貌管控依据。不符合建筑风貌管控要求的，乡镇人民政府不得出具《农村宅基地用地和建房验收意见》。

各乡镇人民政府要深化农房整治行动，建立以奖代补等正向激励机制，大力整治农村既有“半拉子房（裸房）”和违反建设规划许可、影响村庄整体建筑风貌、造成安全隐患的彩钢板屋顶，严控屋顶水箱裸露，提升村庄整体建筑风貌水平。

鼓励通过村规民约方式，在村集体内部探索建立农村村民个人信用体系，与旧宅翻建、新宅基地申请等挂钩，促进建筑风貌管控和“建新拆旧”落实到位。引导农村村民选用住宅设计通用图，优化室内空间布局。

责任单位：县住房和城乡建设局、农业农村局、自然资源和

规划局按照职责分工落实

二、优化审批流程，提高审批效率

（三）严格审查宅基地申请资格条件

乡镇人民政府要切实履行农村宅基地审核批准职责，应用农村集体产权制度改革成果，加强对宅基地申请人的农村集体组织成员身份、家庭成员、住房状况、旧宅处置方式等资格条件的审核把关，有效保护农村集体经济组织中妇女的合法权益，对非农村集体组织成员等不符合申请资格条件的不予批准宅基地。农村村民将原有住宅出售、出租、赠与他人或以其他形式转让后再申请宅基地的，不予批准。

责任单位：县农业农村局、自然资源和规划局、住房和城乡建设局、公安局按照职责分工落实

（四）优化农村宅基地和建房审批流程

村民委员会应做好宅基地申请材料的收集、初步审核、公示及报送工作。乡镇人民政府负责对农民宅基地申请进行审批，发放《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》或《建设工程规划许可证》，并建立一个窗口对外受理、多部门联动运行的宅基地联审联批机制，及时公布审批流程、办事指南及材料清单，明确乡镇各职能部门在材料审核、现场勘查等各环节的工作职责和办理期限。县农业农村局、自然资源和规划局、住房和城乡建设局要根据各自权责，对宅基地审批、建房规划许可等加强指导和监督检查。乡镇人民政府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县农业农村局、自然资源和规划局、住房和城乡建设局备案。

责任单位：县农业农村局、自然资源和规划局、住房和城乡建设局按照职责分工落实

三、保障合理用地需求，落实村民户有所居

（五）认真开展农村村民住宅用地需求调查

各乡镇人民政府应认真组织开展农村村民住宅建设用地需求调查，在每年年底前将下一年度农村村民住宅建设用地需求，上报县自然资源和规划局，县自然资源和规划局汇总后，逐级上报自然资源部，在下一年度计划指标中予以单列安排，实现应保尽保。涉及占用耕地的，由县自然资源和规划局上报县政府批准前，统一落实耕地占补平衡。

责任单位：县自然资源和规划局、农业农村局按照职责分工落实

（六）多渠道保障农村村民住宅用地需求

各乡镇人民政府应结合当地实际，在尊重农村村民意愿的基础上，多渠道保障农村村民住宅用地需求。对具备条件且村民有积极性的地区，各乡镇按照节约集约用地的原则，鼓励和引导以村为项目主体，集中新建村民住宅小区，实现户有所居。零星建房应充分利用原有宅基地、村内空闲地和其它未利用地，严格控制使用耕地和生态公益林地，严禁占用永久基本农田。同时鼓励在村集体经济组织内部通过补偿、置换、调整等多种方式，加快盘活边角地、个人长期占而不建的宅基地等存量土地。

责任单位：县自然资源和规划局、农业农村局按照职责分工落实

四、强化全程监管，提升建房品质

（七）落实农房建设全过程管理

各乡镇人民政府要加强对农村宅基地和村民住宅建设申请、审批、建设、验收的全程监管，全面落实农房建设“四到场”制度，即农村宅基地申请审查到场、批准后丈量批放到场、施工关键节点巡查到场、村民住宅竣工验收到场。

收到宅基地和建房申请后，乡镇人民政府要及时组织乡镇综合技术保障中心、国土资源所等部门审查申请人是否符合条件、拟用地是否符合规划和地类，是否委托有资质的设计单位或具备注册执业资格的设计人员设计，或者选用村镇住宅建设通用图集。

经批准用地建房的农户，应当在开工前向乡镇人民政府申请划定宅基地用地范围，乡镇人民政府要及时组织乡镇综合技术保障中心、国土资源所等部门到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置。

施工期间乡镇人民政府要在施工关键节点巡查到场，在地基基础、抗震节点和关键主体结构施工过程中，及时到施工现场检查指导，特别是加强隐蔽部位的到场检查，发现不符合基本建设要求的当即告知建房户，提出处理建议并做好记录。技术力量不足的乡镇可以采取购买服务方式委托监理单位或聘请监理工程师到场检查指导。同时，乡镇人民政府应当按照统一规定格式，在住宅建设现场悬挂施工公示牌，公示审批文件编号、建房村民姓名、宅基地面积和四至、建房层数、举报电话等信息，并张贴农村自建房（三层以下）质量安全常识“一张图”，接受社会监督。

村民建房完工后，乡镇人民政府应组织乡镇综合技术保障中心、国土资源所等部门进行验收，实地检查农户是否按照批准的

土地面积、四至等要求使用宅基地，是否按照批准的建筑面积、规划等要求建设住房，并出具《农村宅基地和建房验收意见表》。通过验收的农户，可以向县不动产登记和交易中心申请办理不动产登记。未通过验收的，由乡镇人民政府下达整改通知书，限期整改。

责任单位：县住房和城乡建设局、农业农村局、自然资源和规划局按照职责分工落实

（八）切实提升农房安全质量

乡镇人民政府要加强农房建设质量安全管理，夯实“一楼一档”，探索建立农房安全“健康绿码”，纳入农村宅基地和村民住宅建设审批管理平台；在核发审批文件时，向申请人发放、宣讲农村自建房（三层以下）质量安全常识“一张图”。

农房设计应遵循安全、适用、经济、美观的原则，应委托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。农村独栋式、并联式或联排式自建住宅不得超过三层，可委托具备建房相应资质的施工企业和有资格的土木工匠进行施工，质量安全管理由乡镇人民政府监管负责；多层住宅以上（4层及4层以上）或集中统建的，应由具备资质的企业施工，健全完善质量安全监管体系。

农村住宅施工质量和安全由建房村民和参与建设各方共同负责，参与勘察、设计、施工、监理单位和土木工匠依法对工程质量和施工安全承担相应法律责任。县人力资源和社会保障局、住房和城乡建设局要加强对土木工匠的培训，将土木工匠培训纳入农村劳动力转移就业培训对象，按相关政策规定给予相应的职业

技能培训补贴，提高土木工匠技能。

责任单位：县住房和城乡建设局、农业农村局、人力资源和社会保障局、自然资源和规划局按照职责分工落实

五、建立巡查制度，遏制违建行为

（九）建立农房违建巡查工作机制

县相关职能部门要进一步健全和完善县乡村三级网格管理机制，加强源头防控，严控新增“两违”。乡镇人民政府要按照网格化管理要求，开展农村用地建房动态巡查，及时发现并严格按照省委农办等四部门《关于进一步强化农村宅基地管理的通知》（闽委农办〔2020〕4号文）的规定查处涉及宅基地使用的各类违法违规行。村民委员会要充分发挥基层作用，及时发现和报告“两违”行为，乡镇人民政府对“两违”行为应当及时予以制止查处。

责任单位：县农业农村局、自然资源和规划局、城市管理综合执法大队按照职责分工落实

（十）强化农房违建治理工作

县相关职能部门应当建立督查制度，对各乡镇人民政府查处农村农房违建行为进行监督检查，乡镇人民政府要切实落实属地管理责任，加强“两违”管控，坚决发现一起、消灭一起，并加强行政执法队伍建设和执法人员培训，进一步充实必要的执法装备，对农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建住宅的，县农业农村局要责令其退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用的土地上新建的房屋。对党员干部参与违建的（超高、超层、占用永久基本农田或生态红线等违反农村宅基地和建房申请审批表内容），实行“零容忍”并严格追究责任。对违

法建设当事人，依法纳入信用“黑名单”，加强对失信行为的约束和惩戒。违建房屋在处置完毕前，申请办理供水、供电、供气等手续，不予受理。

责任单位：县自然资源和规划局、农业农村局、住房和城乡建设局、城市管理综合执法大队、国网闽清供电公司、水务公司按照职责分工落实

六、加强组织保障，完善工作机制

（十一）建立协同工作机制

县农业农村局、自然资源和规划局、住房和城乡建设局要建立协同工作机制，把农房建设管理工作摆在保安全、惠民生的突出位置，加强督查考核，推动工作落实，各乡镇人民政府要切实负起属地责任，共同做好农村宅基地和建房审批管理工作。建立由县政府分管领导召集的联席会议制度，乡镇参照执行。

责任单位：县农业农村局、自然资源和规划局、住房和城乡建设局、城市管理综合执法大队按照职责分工落实

（十二）推进农房建设信息化管理

县农业农村局、自然资源和规划局应逐步建立农房管理信息平台，推进宅基地审批、登记发证、违法用地查处及乡村规划、国土空间规划数据的统一管理，做好宅基地审批与农房建设、不动产登记等工作的有序衔接。

责任单位：县农业农村局、自然资源和规划局、住房和城乡建设局、城市管理综合执法大队、大数据中心、不动产登记和交易中心按照职责分工落实

（十三）加强农房建设宣传引导

县相关职能部门要充分利用报纸、广播、电视、网络等宣传平台，广泛宣传农房建设在规划、用地、质量安全监督等方面的法律法规。乡镇人民政府在办证大厅放置宣传册，做到申请宅基地建房村民每户一册。村级组织在村委会或入村明显位置，制作宣传标语或为申请建房村民发放宣传册，教育引导村民强化依法建房观念、树立质量安全意识，引导村民自觉知法守法、依法有序进行农房建设。

责任单位：县自然资源和规划局、农业农村局、住房和城乡建设局按照职责分工落实

（十四）健全长效监管机制

按照“省级指导、市县主导、乡镇主责、村级主体、村民参与”要求，进一步健全完善农村宅基地和村民住宅建设长效监管机制。

各乡镇人民政府要全面加强对辖区农村宅基地和村民住宅建设的管理，建立健全核查制度，定期对农村宅基地和村民住宅建设审批等管理工作情况开展核查、强化监管。

乡镇党委和政府要对辖区农村宅基地和村民住宅建设管理工作负总责，具体组织落实村庄规划编制、农村宅基地和村民住宅建设审批、村民住宅建设质量安全和建筑风貌监管、制止和查处违法违规建房等工作，以及加强村级国土资源和规划建设协管员队伍建设、农村建筑工匠培训等工作。

充分发挥村级组织作用，推动村级组织普遍建立健全农村土地民主管理制度、宅基地协管制度、村民住宅建设议事协商机制和村规民约，确保宅基地分配使用公开、公平、公正。

充分调动农村村民的积极性，全程参与、全程配合、全程监督农村宅基地和村民住宅建设管理相关工作，通过“村民事、村民管”，为农村宅基地和村民住宅建设管理营造良好氛围。

责任单位：县农业农村局、自然资源和规划局、住房和城乡建设局、城市管理综合执法大队按照职责分工落实

附件：闽清县规范农村宅基地和建房管理实施细则（试行）

附件

闽清县规范农村宅基地和建房管理 实施细则（试行）

第一章 总则

第一条 为进一步规范农村宅基地和建房审批管理，提高农村建房水平，改善农村人居环境，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》及相关法律法规，结合我县实际，制定本实施细则。

第二条 本实施细则适用于闽清县行政区域内（不含县城区域城镇开发边界线内），农村村民在集体土地上新建、改建、扩建村民住宅及相关的规划、审批、建设管理。

第三条 村民建房应当符合规划，坚持安全、适用、经济、美观，符合地域风貌的原则，节约用地、集约建设。村民零星建房应当充分利用旧宅基地、空闲地和其它未利用地，严格控制使用耕地，严禁占用永久基本农田。鼓励和引导根据当地实际统一旧村改造或集中新建住宅小区，切实提高新农村建设水平。

第二章 规划管理

第四条 村民建房应当符合国土空间总体规划及各类专项规划，严格遵循“先规划、后建设”原则。不符合规划要求的，不得审批村民建房。

第五条 村民建房应严格按照宅基地审批和规划许可批准的

位置、面积、层数、建筑风貌、色彩等进行建设，不得擅自变更，确需变更的，应经发证机关同意，并办理变更手续。

第六条 每户宅基地面积限额为 80 m² 至 120 m²，每户家庭人口 3 人及以下的，申请用地面积不得超过 80 m²；每户家庭人口 6 人以上的，申请用地面积不得超过 120 m²。宅基地面积包括住房、附属用房和庭院等，房屋四至（含阳台、楼梯等，不含屋檐滴水）垂直下落投影、台阶均应控制在自家宅基地范围内。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 平方米的用地面积。

第七条 村民建房应当遵守以下技术标准规定：

（一）规划：村民建房要符合国土空间总体规划及各类专项规划，靠近城市、县城、乡镇所在地住宅小区，引导参照城市居住区规划设计相关标准，鼓励建设多层单元式住宅。

（二）选址：村民建房选址应避开地质复杂、地基承载力差、地势低洼不易排涝以及易受风口、滑坡、雷电和洪水侵袭等自然灾害影响的地段，杜绝安全隐患问题。

（三）层数和面积：农村独栋式、并联式或联排式自建住宅不得超过三层，每户住宅建筑面积控制在 300 平方米以内；多层单元式住宅的，每户住宅建筑面积控制在 200 平方米左右。

（四）层高：一层层高控制在 4.8 米以内，二层以上层高控制在 3.3 米以内，建筑总高度不超过 14 米，建筑屋顶原则上应按坡屋顶设计。

（五）间距和朝向：住宅建筑前后间距与建筑高度比一般不

低于 1:1, 相邻房屋山墙之间(外墙至外墙)的间距不低于 4 米, 建筑宜朝南、朝南偏东或偏西布置。新建建筑宜后退村庄干路红线 3 米以上, 后退村庄支路红线 1 米以上。因旧房改造、扩建等受用地条件限制的, 根据实际情况由属地乡镇人民政府合理确定相邻距离。

(六) 抗震: 新建住宅必须符合工程抗震设防要求, 板、梁、柱不得采用石结构。

(七) 建筑单体: 应满足村民生产生活需求, 住宅平面布局应设有客厅、卧室、厨房、卫生间、储藏间(农具堆放间), 应满足面积、通风、采光等要求。房屋造型简洁美观, 宜采用坡屋面, 符合地方建筑特色, 外观应进行一次性装修。

(八) 配套: 应同步配建化粪池等处理设施; 集中建设住宅小区的, 给水排水、电力通信、道路、广电、绿化和社区服务等配套设施要同步规划建设, 小区建筑密度控制在 30%左右, 绿地率不低于 30%。

第三章 审批管理

第八条 乡镇人民政府负责对本行政区域内宅基地和建房申请进行审查审批, 发放《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》或《建设工程规划许可证》。实行审批信息公开制度, 审批结果应及时告知, 审批和竣工验收情况及时向县农业农村、自然资源和规划、住房和城乡建设局等部门备案。

第九条 村民建房申请符合下列条件之一的, 予以批准:

(一) 因无住宅或现有住宅宅基地面积低于法定标准，需要新建或改扩建住宅的；

(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、实施乡镇、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；

(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) 因政府组织农村村民向中心村、集镇、小城镇或者农村住宅小区集聚的；

(七) 其他经审核符合规定的宅基地建房申请。

第十条 村民建房申请有下列情形之一的，不予批准：

(一) 不符合“一户一宅”政策规定的；

(二) 现有宅基地面积低于法定标准，但现有人均住宅建筑面积超过 60 平方米的；

(三) 分户前人均住宅建筑面积已超过 60 平方米的；

(四) 年龄未满 18 周岁的；

(五) 不符合国土空间总体规划及各类专项规划的；

(六) 将原住宅出卖、出租、赠与、其它方式转让或改作生产经营用途的；

(七) 非农村集体经济组织成员；

(八) 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；

(九) 法律、法规、规章规定的其他情形。

第十一条 符合宅基地申请条件的农户，以户为单位，向所在地村委会提出宅基地和建房书面申请，并提交以下材料：

(一) 《农村宅基地和建房申请审批表》一式五份；

(二) 户口簿及家庭成年成员的身份证复印件；

(三) 申请人同意退出原使用宅基地自愿无偿退还村集体的《农村宅基地使用承诺书》(没有旧宅基地的除外)；

(四) 属危房改建的，应提供原住宅权属证明以及危房鉴定部门出具的危房鉴定书；

(五) 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，应当取得相关权利人一致同意，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委会见证或者依法公证；

(六) 具有相应资质的设计单位、具备注册执业资格的设计人员绘制的建筑设计图，或者选用省、市、县建设部门编印的农房建设通用图集。

第十二条 农村村民符合宅基地申请资格条件的，以户为单位，向所在地村委会提出宅基地用地建房书面申请。村委会组织召开村民代表会议，对宅基地申请对象申请资格条件进行审议，重点审查申请对象的资格条件是否符合规定要求，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，旧宅处置方式等。审议结果形成会议纪要，同意申请对象申请的，在本村张榜公布，征求本村村民意见。自张

榜公布之日起 15 个工作日内，本村村民未提出异议或异议不成立的，村委会应在《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当地乡镇人民政府。

第十三条 乡镇综合便民服务中心窗口接收申请材料时，申请材料不齐全或者不符合法定形式的，应当场一次性告知申请人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。

第十四条 乡镇综合便民服务中心窗口受理或者不予受理农村村民住宅建设申请，应出具书面凭证，注明收案日期和办结日期。

第十五条 收到宅基地和建房申请后，乡镇人民政府组织乡镇综合技术保障中心、国土资源所等部门实地审查申请人是否符合条件、拟用地是否符合规划和地类，是否委托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，或者选用各级城乡建设部门编印的村镇住宅建设通用图集。

第十六条 农村村民新扩建的住宅建设申请应自乡镇综合便民服务中心窗口受理申请之日起 15 个工作日内办结(依法办理林业、农用地转用等审批的期限除外)。规定时限内不能办结的，经本级人民政府负责人批准，可以延长 5 个工作日，并应将延长期限的理由书面告知申请人。

第十七条 申请人的申请符合法定条件、标准的，乡镇综合技

术保障中心、国土资源所应当依法作出同意申请的审核决定，乡镇农业农村办公室综合各有关部门意见提出审批建议，由乡镇人民政府对农民宅基地申请进行审批，核发《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》或《建设工程规划许可证》，并在乡镇综合便民服务中心公布。已建一层或二层的住宅申请续建，参照本细则办理续建手续。对村民建房申请不予批准的，乡镇人民政府应当在收到申请材料之日起15个工作日内书面通知申请人，并说明理由。

第十八条 涉及占用农用地的，应在办理农用地转用审批手续后，核发《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》或《建设工程规划许可证》；属利用原宅基地改建的，不需要办理用地批准手续，直接办理规划建设许可手续，由乡镇人民政府根据村庄规划进行审批，符合条件的，在10个工作日内核发《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》或《建设工程规划许可证》。

第十九条 经批准用地建房的村民，应当在开工前向乡镇人民政府申请划定宅基地用地范围，乡镇人民政府在接到申请后的5个工作日内，组织乡镇综合技术保障中心、国土资源所等部门到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置，明确四至边界。

第二十条 村民建房完工后，应当向乡镇人民政府申请竣工验收，乡镇人民政府应当在接到申请后的5个工作日内，组织所属的乡镇综合技术保障中心、国土资源所等部门进行验收，实地检

查农户是否按照批准的土地面积、四至等要求使用宅基地，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《农村宅基地和建房验收意见表》。

第二十一条 通过验收的，建房村民可以向县级不动产登记部门申请办理不动产登记。未通过验收的，由乡镇人民政府下达整改通知书，限期整改。

第四章 设计施工和质量安全

第二十二条 村民建房设计应当安全、适用、经济、美观，符合地域风貌，遵守国家 and 地方有关节约资源、抗御灾害等规定；与周边环境协调，体现地方特色、民族风格、文化传统，提倡采用新工艺、新材料、新结构。

第二十三条 村民建房应当委托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，或者选用村镇住宅建设通用图集。建设多层单元式住宅的，应委托有相应资质的设计单位进行设计。

第二十四条 村民建房施工质量和安全由建房村民和参与建设各方共同负责。参与村民建房的勘察、设计、施工、监理单位和土木工匠依法对工程质量和施工安全承担相应法律责任。

第二十五条 农村独栋式、并联式或联排式自建住宅，可由建房村民自行选择农村土木工匠或具备相应资质的施工企业承接施工，其质量安全管理由乡镇人民政府负责。建房村民由土木工匠进行建房的，应当签订建房合同，明确质量安全责任、质量保证期限和双方的权利义务。

第二十六条 农村住宅建设多层住宅以上（4层及4层以上），应由具备相应资质的施工企业承接施工，集中统建的农村住房项目应向县住房和城乡建设局办理质量安全监督手续，乡镇人民政府应当依据《福建省建设工程安全生产管理办法》等有关规定，切实加强对村民建房质量安全的监督检查。

第二十七条 农村土木工匠从事村民建房施工，应具备相应的建设施工技能。县住房和城乡建设局、人力资源和社会保障局要加强土木工匠培训，将土木工匠培训纳入农村劳动力转移就业培训对象，按相关政策规定给予相应的职业技能培训补贴，提高土木工匠技能，经培训考核合格的发给资格证书。

第二十八条 乡镇人民政府应建立挂村领导和工作人员、村“两委”干部农房建设安全巡查制度，采取包片制定期巡查。

第二十九条 乡镇审批发证时，应对建房村民进行质量安全谈话提醒，告知拆除和建房等安全知识，谈话记录由谈话人、建房人签字，并纳入建房审批档案。

第三十条 施工期间乡镇人民政府要在施工关键节点巡查到场，在地基基础、抗震节点和关键主体结构施工过程中，及时到施工现场检查指导，特别是加强隐蔽部位的到场检查，发现不符合基本建设要求的当即告知建房户，提出处理建议并做好记录。技术力量不足的乡镇可以采取购买服务方式委托监理单位或聘请监理工程师到场检查指导。

第三十一条 乡镇人民政府应当按照统一规定格式，在住宅建设现场悬挂施工公示牌，公示审批文件编号、建房村民姓名、宅

基地面积和四至、建房层数、举报电话等信息，并张贴农村自建房（三层以下）质量安全常识“一张图”，接受社会监督。

第五章 职责分工

第三十二条 县直行业主管部门负责监督、指导、服务责任，其中：

（一）县农业农村局负责农村宅基地改革和管理工作，建立健全宅基地分配、使用、流转、违法用地查处等管理制度，完善宅基地用地标准，指导宅基地合理布局、闲置宅基地和闲置农房利用；组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查，及时将农民建房新增建设用地需求通报县自然资源和规划局；参与编制国土空间总体规划和村庄规划。

（二）县自然资源和规划局负责国土空间规划、村庄规划、宅基地确权登记颁证工作，在国土空间规划中统筹安排宅基地用地规模和布局，满足合理的宅基地需求，依法办理农用地转用审查、规划许可、不动产登记手续。

（三）县住房和城乡建设局负责指导农村住宅质量安全与行业服务，对镇村建设干部和农村土木工匠进行专业技能、建筑风貌、安全知识等培训，推广使用农村建筑风貌导则和农房通用图集；对纳入工程质量安全监督体系的项目，加强督查监管。

（四）其他部门按职能分工承担其在农村村民建房活动中的管理责任。

第三十三条 乡镇人民政府，村民委员会职责，其中：

(一) 乡镇人民政府具体承担属地审批管理责任，负责本辖区内农村村民建房活动的审批监督检查管理。

1. 乡镇农业农村办公室负责农村村民宅基地和建房审批管理和档案日常管理事务：

(1) 组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查、宅基地合理布局、闲置宅基地和闲置农房利用。

(2) 组织召集乡镇综合技术保障中心和国土资源所对申请宅基地审批材料进行审核。

(3) 组织乡镇综合技术保障中心、国土资源所全面落实审批、放样、巡查、验收“四到场”。

(4) 组织乡镇综合技术保障中心、国土资源所人员对建房竣工后进行验收。

(5) 做好建房审批档案归档，并按要求及时移交县档案馆存档。

(6) 及时将审批情况上报县农业农村局、自然资源和规划局、住房与城乡建设局等部门备案。

2. 乡镇综合技术保障中心负责审查：

(1) 是否符合“一户一宅”的规定。

(2) 是否本村集体经济组织成员。

(3) 申请面积是否符合规定。

(4) 是否对旧宅基地进行处理。

(5) 是否依法召开村委会或村民代表会议审议。

(6) 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》等材料是否齐全。

(7) 是否直接选用省、市、县建设部门编印的农房建设通用图集。

(8) 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规划设计要求。

(9) 自行委托建筑设计单位或设计师进行设计建设的，设计单位是否具备有效资质，工程设计师是否具备执业资格，所设计图纸是否符合规范要求。

(10) 其他法律、法规、规章中要求的审查内容。

3. 乡镇国土资源所负责审查：

(1) 用地位置是否符合国土空间规划、村庄规划及用途管制要求。

(2) 用地权属和地类性质是否符合规定。

(3) 是否位于地质灾害危险区域。

(4) 其他法律、法规、规章中要求的审查内容。

4. 涉及林业、水利、交通、生态环境等行政主管部门需要审查的内容，由乡镇人民政府会同相关行政主管部门办理。

(二) 村民委员会负责宅基地分配、审核。发现违法违规建设及质量安全问题应及时报乡镇人民政府依法处置。

第六章 附则

第三十四条 在宅基地审批过程中，按照“谁审批，谁负责”的原则，各乡镇各职能部门经办人员及领导要严格审核各个审批环节，并承担相应审核审批责任。

第三十五条 乡镇人民政府要切实依法履行属地管理责任，健全机构，充实力量，加强宣传引导，优化审批流程和办事指南，提高审批效率，切实承担起乡村规划建设、宅基地审批和农房建设管理职责。

第三十六条 村级组织要建立健全宅基地分配制度，加强源头审核把关，确保宅基地分配使用公开、公平、公正。

第三十七条 在宅基地审批过程中要严肃工作纪律，坚决杜绝推诿扯皮不作为、打招呼递条子等乱作为现象。对巡查工作不到位、报告不及时、制止不得力的要追究相关责任人的责任。

第三十八条 本细则未作规定以及实施过程中，法律、法规和上级相关文件有不同规定的，从其规定。

第三十九条 本细则自公布之日起施行，原《闽清县人民政府办公室关于印发〈闽清县农村宅基地和建房审批暂行办法〉的通知》（梅政综〔2020〕77号）同时废止。本县其他相关规定与本细则不一致的，以本细则为准。

第四十条 本细则施行之前已提出宅基地住房申请，至施行之

日仍未办结的，按本细则规定执行。

第四十一条 本细则最终解释权由县农业农村局、自然资源和规划局、住房和城乡建设局负责解释。

- 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. 中华人民共和国乡村建设规划许可证、中华人民共和国建设工程规划许可证
 4. 农村宅基地批准书
 5. 农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

