

厦门市海沧区人民政府文件

厦海政规〔2022〕2号

厦门市海沧区人民政府关于 印发进一步加强农村宅基地和村民 住宅建设管理实施细则（试行）的通知

区直各办、局，各街道办事处，各有关单位：

《海沧区进一步加强农村宅基地和村民住宅建设管理实施细则（试行）》已经区政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

厦门市海沧区人民政府

2022年2月22日

（此件主动公开）

海沧区进一步加强农村 宅基地和村民住宅建设管理实施细则（试行）

为深入贯彻落实《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）、《福建省人民政府办公厅关于进一步强化农村建房安全管理的通知》（闽政办〔2021〕55号）、《厦门市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实施意见》（厦府规〔2021〕6号）等文件要求及机构改革有关精神，进一步深化“放管服”改革，加强农村宅基地和村民住宅建设管理，保障村民合理居住需求，提升农村建房安全管理水平，有效改善提升农村人居环境，根据有关法律、法规、规章和上级文件规定，结合我区实际，制定本实施细则。

一、明确职责分工

（一）区级部门职责。区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市自然资源和规划局海沧分局；参与编制国土空间规划和村庄规划。市自然资源和规划局海沧分局负责国土空间规划、土地利用计划和规划许可等工作；在村庄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；依法办理规划许可等相关手续；负责农村村民住

宅不动产登记、系统查询使用业务指导与服务等工作；加强村庄建筑风貌管控和建设规划引导；履行作为街道农村宅基地和村民住宅建设管理工作协调机制办公室成员单位职责；协助街道开展农村宅基地审批工作；负责宅基地工作移交前所有农村宅基地和村民住宅资料保管。区建设与交通局负责指导农村住宅质量安全，并承担集中统建、四层以上的宅基地原址翻建，及投资 100 万元以上的改扩建房屋（加层）、影响主体结构安全装修工程的质量安全监管；负责组织编制、推广村民住宅建设通用图集用于指导住宅建设单体设计，开展街村建设业务骨干和农村建筑工匠培训；指导街道做好村民申请提前安置工作。区城市管理局负责根据《厦门经济特区城市管理相对集中行使行政处罚权规定》，行使城乡规划管理方面法律、法规、规章规定的行政处罚权，以及土地管理方面法律、法规、规章规定的对在非法占用的土地上新建建筑物、构筑物、设施的行政处罚权。区文化和旅游局负责指导属于文物类农村村民住宅保护和管理。

（二）街道属地责任。负责辖区内村庄规划编制；组织辖区自然资源、建设、农业农村、城市管理等工作力量开展联审工作，审核批准农村村民住宅用地；负责履行翻改建及市自然资源和规划局委托的新建、扩建农村村民住宅《乡村建设规划许可证》核发等相关工作；负责核查村民提出的宅基地和房屋等相关信息查询申请；负责牵头建立执法联动巡查机制，加强宅基地事中事后监督管理；负责落实农村宅基地现状和需求情况统计调查摸底，建立宅基地档案；负责宅基地纠纷调处及其他日常监督管理等工

作；负责三层以下的宅基地原址翻建，及投资不满 100 万元的改扩建房屋（加层）、影响主体结构安全装修工程的质量安全监督；负责农村村民家庭保障性住房申请工作。

（三）村（居）主体责任。村（居）集体经济组织或村（居）民委员会（以下简称村级组织）要充分发挥自治作用，将宅基地管理纳入村规民约，完善宅基地民主管理程序，坚持民事民议民管民办，落实动态巡查、报告、劝阻责任；负责认定农村集体经济组织成员；审查申请对象的资格条件、提交材料真实性、相关权利人意见等。

二、坚持规划引领

（一）严格规划实施管理。建立区党委和政府主要负责同志负责的乡村规划编制委员会，统筹推进“多规合一”的实用性村庄规划编制工作，科学安排农村宅基地布局。具体由街道组织编制，报市自然资源和规划局海沧分局审核后，再报区政府审批。

农村村民住宅建设审批应以国土空间总体规划、村庄空间布局规划、村庄规划、控制性详细规划为依据，按照“先规划、后审批、再建设”的原则审批农村村民住宅，对确需选址位于国土空间总体规划或村庄规划确定的建设用地范围外的农村村民住宅用地，应组织论证，依法申请规划调整。国土空间规划、村庄规划获批前，在不涉及生态保护红线、文物保护用地和永久基本农田的前提下，现行土地利用总体规划、城乡规划、村庄建设规划和其他专项规划作一致性处理后，可作为农村宅基地和村民住宅建设的审批依据。

(二) 强化住宅分区管控。依据《厦门市村庄空间布局规划(2017-2035)》，我区划定为农村村民住宅禁建区、限建区，无适建区，实行区域分类管控。

1. 禁建区。禁建区指依据《厦门市村庄空间布局规划(2017-2035)》划入禁建的村庄范围。

禁建区内不再审批新建农村村民住宅。禁建区内经鉴定属于D级危房，对列入近期拆迁计划的，或位于国家级风景名胜区内虽未列入近期拆迁计划但属于权属清晰的，实行提前安置；未列入近期拆迁计划且权属清晰的，对除了国家级风景名胜区以外的其他区域可实行翻改建。需整村搬迁的，按照搬迁改造规划实施安置。禁建区内符合“一户一宅”的，通过提前安置或引导符合条件的村民申请保障性住房等方式合理解决村民住房需求。

对于禁建区内经鉴定属于D级危房，确无安置房源或无法解决其住房困难、涉及宅基地历史停建问题等特殊情况的，由区政府常务会议研究，通过“一事一议”的方式解决村民合理的住房需求。

2. 限建区。限建区指依据《厦门市村庄空间布局规划(2017-2035)》划入限建的村庄范围。

限建区内不再审批新增建设用地用于农村村民住宅建设，允许利用旧宅基地翻改建和盘活利用存量土地，或通过建设公寓式村民住宅小区保障村民住房需求。无房户、住房困难户符合保障性住房申请条件的，可通过申请保障性住房等方式解决住房需求。

责任单位：各街道，市自然资源和规划局海沧分局、区农业农村局、区建设与交通局、区文化和旅游局等部门按职责分工落实。

三、严格规范审批

街道要建立农村宅基地和村民住宅建设管理工作协调机制（以下简称协调机制），负责农村宅基地和村民住宅建设管理工作，召集人由街道党工委主要负责同志兼任；要统筹组织辖区自然资源、建设、农业农村、城市管理等工作力量，成立协调机制办公室，承担日常工作；全面落实“一窗收件、一站服务、一次审批”的审批机制，依托村（居）便民服务站收件，由协调机制办公室具体审查，经协调机制集体研究后由街道审批。

（一）严格申请对象资格条件

1. 严把审核关。根据全区农村村民住宅分区管控情况，农村村民申请宅基地用于原址翻建、改扩建，要严格申请对象资格条件，充分应用农村集体产权制度改革农村集体经济组织成员资格认定和农村宅基地及农房利用现状调查成果，加强对申请对象身份、住房现状、旧宅处置方式等资格条件的审核把关。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）及省、市、区政府规定的其他不符合申请资格条件的，不得批准宅基地；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；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。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。

2. 严格落实“一户一宅”规定。农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地面积不得超过省、市规定标准。农村村民应严格按照批准面积和建房标准建设住宅，禁止未批先建、超面积占用宅基地。对历史形成的宅基地面积超标和“一户多宅”等问题，要按照有关政策规定分类进行认定和处置。人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地区，区政府在充分尊重农民意愿的基础上，将采取措施，按照省、市规定的标准保障农村村民实现户有所居。

市政府未出台新的认定标准前，仍按《厦门市国土资源与房产管理局关于严格一户一宅认定加强宅基地审批管理的通知》（厦国土房〔2009〕325号）及本实施细则出台前的规定执行。

（二）规范审批管理流程

农村住宅原址翻建、改扩建审批应当遵循公开、公平、公正的原则，统一受理、联动审批、统一公布，接受社会监督。

1. 规范村级审查。农村村民符合原址翻建、改扩建申请资格条件的，经具有宅基地所有权的村民小组同意后，以户为单位，向所在地村（居）服务站提出原址翻建、改扩建用地建房书面申请。村（居）委会定期依法组织召开村（居）委会或村（居）民代表会议，对原址翻建、改扩建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（居）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街道协调机制办公室。

2. 规范街道审批。原址翻建、改扩建审批服务事项根据省、市部署及时入驻街道服务中心，依托街道便民服务中心村（居）服务站收件，实行一个窗口对外受理，明确由申请人前往服务站领取 5 份《农村宅基地和建房申请审批表》填写并报件。在区里总体审批管理流程基础上，街道可细化规范原址翻建、改扩建审批管理，优化审批流程，多部门联合实地踏勘、联合审查审批、联合现场验收，方便农村群众办事。

街道要公布办理流程和要件，明确材料审查、现场勘查等各环节的岗位职责和办理期限，建立市自然资源和规划局海沧分局、区建设与交通局、区农业农村局等部门备案，纳入多规合一业务协同平台；加强信息化建设，逐步纳入全省统一的农村宅基地和村民住宅建设审批管理平台。同时，建立农村自建房质量安全提醒制度，发放农村自建房质量安全常识“一张图”，推广农村建房通用图集，规范原址翻建、改扩建农房“带图审批”。

街道根据联审结果依法作出审批，同意利用旧宅基地建设的，10 个工作日内核发《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》，由协调机制办公室公布，并组织力量到实地放样，划定四至范围，村民与施工方出具建房质量安全承诺书后即可开

工建设。村民自取得《乡村建设规划许可证》之日起1年内实施住宅建设；确需延期的，应当在规定的期限届满前三十日内向街道提出申请，延长期限不得超过1年。村民住宅建成后，要及时组织验收，实地核实是否按照批准的用地面积、四至等要求使用土地，建筑层数和层高、建筑面积和建筑风貌等是否符合要求。通过验收的，街道出具《农村宅基地用地和建房验收意见》，农村村民凭此验收意见及其他相关材料向不动产登记部门申请办理不动产登记；未通过验收的，由街道下达整改通知书，限期整改。

3. 规范部门审核。审批工作中，国土空间规划审查主要包括拟用地的用地位置是否符合国土空间规划、村庄规划、用途管制等要求，拟建层数和层高、建筑面积是否符合规定；用地审查主要包括拟用地的用地面积、用地权属和地类性质是否符合规定；农村村民住宅建设审查主要包括建筑风貌是否符合规定；建房方案是否选用农村村民住宅建设通用图集，自行设计的，方案是否委托有资质的单位或具备注册执业资格的设计人员编制；宅基地资格条件审查主要包括申请对象的资格条件、旧宅处理方式等是否符合规定要求，是否依法召开村（居）委会或村（居）民代表会议审议，村（居）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。此外，宅基地审批涉及林业、水利、交通、电力、文物保护等单位的，应同步征求相关单位意见。

责任单位：各街道，区农业农村局、市自然资源和规划局海沧分局、区建设与交通局、区城市管理局、区行政审批管理局、

区文化和旅游局，国网厦门供电公司集海客服中心等部门按职责分工落实。

四、加强村民住宅建设管理

街道要加强对村民住宅建设申请、审批、建设、验收的全程监管，实行村民住宅建设“四到场”制度，即农村原址翻建、改扩建申请审查到场、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；建立村民住宅建设公示制度，村民住宅建设现场须悬挂施工公示牌，公示审批文件编号、建房村民姓名、工匠带头人（或施工单位及负责人）姓名、宅基地面积和四至、建房层数、举报监督电话等信息，并张贴农村自建房质量安全常识“一张图”、建筑立面图和平面图；农村集中统建住宅应按规定公示审批文件和建设、施工、监理单位及相关负责人、监督电话等信息，接受社会监督。

街道要加强村民住宅建设质量安全管理，夯实“一楼一档”，探索建立村民住宅安全“健康绿码”，纳入农村宅基地和村民住宅建设审批管理平台管理。对村民原址翻建、改扩建住宅的，在核发审批文件时，向申请人发放、宣讲农村自建房质量安全常识“一张图”；严格落实上级要求，建立健全农村村民住宅建设安全巡查制度，及时发现问题，督促整改到位。

由区建设与交通局负责监管的农村村民住宅建设，应由具备相应资质的施工企业承接施工，依法办理相关建设手续，并纳入法定工程质量安全监督体系；由街道负责监管的农村村民住宅建设，应选用标准通用图，或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，其中涉及改扩建的，应委托有资质单位对结构安全性进行鉴定，加层及涉及建筑主体、承重结构变动的，应委托有资质设计单位提出设计方案；委托农村建筑工匠或有资质的施工单位施工，并签订建房合同（明确质量安全责任、质量保证期限和双方的权利义务）。委托建筑工匠的，应明确一名有施工管理经验、经培训的“工匠带头人”负责施工管理；委托施工单位的，应明确一名施工负责人和安全员负责现场施工管理。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。未尽事宜，由区建设与交通局根据农村村民住宅建设相关规定给予细化指导。

责任单位：各街道，区建设与交通局、市自然资源和规划局海沧分局、区农业农村局、区城市管理局等部门按职责分工落实。

五、强化村民住宅风貌管控

市自然资源和规划局海沧分局在村庄规划编制中明确具有地域特色的农村村民住宅建设风貌管控要求，区建设与交通局编制农村村民住宅建设建筑立面图集，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，街道不得出具农村宅基地用地和建房验收意见。村民建房优先选用农村村民住宅建设通用图集和立面图集，鼓励建房村（居）民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编制。

由区建设与交通局负责牵头，深化农村村民住宅整治行动，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。奖补资金可以从土地出让金中列支。

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，与旧宅原址翻建、改扩建申请等挂钩，促进建筑风貌管控。

责任单位：各街道，市自然资源和规划局海沧分局、区建设与交通局、区城市管理局、区农业农村局、区财政局等部门按职责分工落实。

六、保障农村村民住房需求

（一）公寓式村民住宅小区

鼓励限建区城镇化水平较高、宅基地供需矛盾较为突出的街道或村（居）委会牵头组织利用村民有偿退出旧宅基地、有合法手续的古大厝及村（居）民承包地等集中地，按照“统一规划、统一建设、统一分配、统一管理”的方式建造中高层村民住宅小区。

街道应协调各职能部门依法办理相关手续、并协调金融机构通过抵押融资的方式解决困难村民的资金问题；区发改局负责审核项目备案；区建设与交通局负责做好工程质量建设指导、服务、监督等工作。

公寓式村民住宅小区建设原则上由区政府承担建设单位管理费、设计费、工程建设监理费等二类工程建设费用，由村（居）委会承担养老服务站、文化活动室、卫生所等社区配套用房建设

费用，由村民自行承担主体工程、室外工程、设备工程等建安工程费用。

公寓式村民住宅的分配参照宅基地审批方式，根据实际的户型及面积统一组合分配，每个家庭户合计享受建筑面积不超过270平方米。村（居）委会、街道、区建设与交通局、市自然资源和规划局海沧分局按职能审核，市公安局海沧分局协助做好户籍管理，市自然资源和规划局海沧分局做好不动产登记。

（二）保障性住房

按照厦门市保障性住房的有关规定，经宅基地审批部门认定符合“一户一宅”条件，且符合保障性住房申请条件的农村村民可以申请公租房或者保障性商品房。有需求的群众，按保障性住房相关规定，向所在街道提出申请。

（三）提前安置

为解决村（居）民住房困难问题，属于D级危房并对列入近期拆迁计划的，或位于国家级风景名胜区内虽未列入近期拆迁计划但属于权属清晰的村民住宅可申请提前安置，其他情形申请提前安置的通过区政府“一事一议”研究决定。

经批准提前安置的申请户应自行拆除危房，原不动产权证书向不动产登记机构申请注销登记，宅基地交由街道收回，所收回土地可用于临时绿化美化或者临时公共设施建设，由村（居）委会代街道统一管理。提前安置房参照拆迁安置房产权性质及模式办理不动产登记，所在自然村完成整村征地拆迁或取得房源8年后方可上市交易。已享受提前安置政策的村民不再列入拆迁安置

范围，再申请宅基地的不予批准，但可以继续享有农村集体经济组织成员的其他权利。

（四）原址翻建、改扩建

原址翻建、改扩建指按照传统模式利用原宅基地独栋独户建设农村村民住宅。

村民住宅的宅基地面积应控制在 90 平方米以内，层数控制在 3 层以内，建筑面积控制在 270 平方米以内；对因宅基地面积受限，宅基地面积在 80-90 平方米之间的，层数控制在 3 层以内，建筑面积控制在 270 平方米以内；宅基地面积小于 80 平方米的，层数控制在 4 层以内，建筑面积控制在 300 平方米以内；对家庭人口超过 6 人、人均建筑面积不足 50 平方米、无法取得新增宅基地的家庭，在承诺分户后不再申请新增宅基地、且符合村庄规划的前提下，允许其分户后可利用旧宅基地拼户翻改建成单元式住宅，宅基地面积应控制在 100 平方米以内，层数控制在 4 层以内，分户后每户住宅建筑面积控制在 200 平方米以内，人均建筑面积控制在 50 平方米以内。

农村村民住宅应当符合本市相关规划要求，包括：

1. 设置坡屋顶，坡屋顶投影面积不少于建筑占地面积的 70%；坡屋顶起坡点不得高于顶层屋面 0.5 米，坡屋顶高度不得高于 2.2 米。坡屋顶不计入建筑层数、不计算建筑面积。

2. 建筑外立面应同步装修，不能为裸房，因经济受限的应采用涂料、水泥砂浆等进行基本装修，建筑风格样式应体现地方特色。

3. 底层允许建设架空层作为停车位或其他使用空间，层高不得高于 2.2 米，不计入建筑层数、不计算建筑面积。严禁以任何方式变相增加层高。对批建 3 层的农村住宅总高度应控制在 14 米以内（按坡屋顶最高点位置，下同），未设置架空层的，总高度应控制在 11.8 米以内。对批建 4 层的农村住宅，总高度应控制在 17 米以内，未设置架空层的，总高度应控制在 14.8 米以内。

4. 村民住宅均应同步设置三格化粪池，实行雨污分流。农村户厕三格化粪池应与村民住宅同步设计、同步建造、同步投入使用。强化农村户厕建设与农村生活污水治理相衔接。

责任单位：各街道，市自然资源和规划局海沧分局、区发改局、区建设与交通局、区城市管理局、区农业农村局、市公安局海沧分局等部门按职责分工落实。

七、规范完善旧宅基地管理

（一）宅基地退出

1. 无偿退出。申请公寓式村民住宅的住房困难户或危房户，应无偿退出旧宅基地，原不动产权证书应向不动产登记机构申请注销登记。

2. 有偿退出。鼓励农村村民本着自愿原则退出旧宅基地，按照市场评估价由区政府给予适当补偿。

3. 依法转让。允许村民在满足自身住房需求的前提下，将原宅基地使用权转让给本集体经济组织的其他有宅基地申请资格的村民，转让后再申请宅基地和保障性住房，不予批准。

鼓励依法通过流转、征收等方式取得属于文物建筑的农民房屋及其宅基地使用权。

（二）旧宅基地使用

在生态保护红线范围内退出的旧宅基地应恢复为生态用地，由村集体统一管理。已发布房屋征收公告（或拆迁公告）的用地范围内退出的旧宅基地应纳入项目管理。

限建区内退出的旧宅基地可用于农村公共配套设施建设、临时绿化等。

在符合规划的前提下，鼓励村（居）委会整合退出的宅基地有偿提供给村民用于村民住宅建设。街道应组织各村（居）委会做好旧宅基地收回工作。拆除旧建筑物的补偿问题由各村（居）根据实际情况，按照“一村一案”的方式制定方案，报街道审批后执行。

责任单位：各街道，区农业农村局、市自然资源和规划局海沧分局、区文化和旅游局等部门按职责分工落实。

八、严格监督管理

街道要加强日常监管和批后监管，建立健全网格化、片区化、责任化巡查机制，强化挂村（居）领导、驻村（居）工作队、村（居）两委干部的巡查责任。对违反农村宅基地管理相关规定、乱占耕地建房、违反村民住宅建设相关规划许可、擅自改变用途或擅自加盖搭建用于生产经营等违法违规行为，坚持早发现、早制止、严查处。对存量问题，依法依规、稳妥有序分类处置。

（一）开展动态巡查。区政府成立由区城市管理局、市自然资源和规划局海沧分局、区建设与交通局、区农业农村局等部门组成的联合巡查组，不定期对农村住房建设管理工作开展巡查。街道建立健全农村宅基地管理网格化和动态巡查制度，依法组织

力量开展农村用地建房动态巡查；要建立健全动态巡查责任追究制度，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；要畅通信访举报渠道，将农民违法占地建房行为发现在初始、解决在萌芽；要组织开展农村用地建房实时巡查，及时发现和处置涉及宅基地使用和建房规划的各类违法违规行为，做到早发现、早制止、早教育、早拆除。

（二）建立惩处机制。在区农村宅基地改革和管理工作领导小组的统一领导下，街道要加强与区城市管理局、市自然资源和规划局海沧分局、区建设与交通局、区农业农村局、市公安局海沧分局、区行政审批管理局、区文化和旅游局、区人民法院、区人民检察院、区纪委监委等部门的联动，强化与供电、供水、燃气、广电、电信等部门沟通协作，及时处置违法违规建房行为；对无法处置的重大事项，街道及时上报区农村宅基地改革和管理工作领导小组研究解决。区城市管理局依法查处非法占地违法建房行为。

责任单位：各街道，区城市管理局、市自然资源和规划局海沧分局、区建设与交通局、区农业农村局、市公安局海沧分局、区行政审批管理局、区文化和旅游局等部门按职责分工落实。

九、强化组织保障

（一）全面加强组织领导。成立由区政府分管领导任组长，区农业农村局、市自然资源和规划局海沧分局、区建设与交通局、区城市管理局、市公安局海沧分局、区行政审批管理局、区文化和旅游局等部门为成员的农村宅基地改革和管理工作领导小组，负责组织领导、统筹推进全区宅基地改革和管理工作，统筹建立

辖区农村宅基地审批管理和规范村民建房管理制度，办公室设在区农业农村局，承担日常工作。加强区、街道两级农村宅基地审批管理队伍建设，改善工作条件，做好资金保障，切实提高农村宅基地审批管理与监管执法水平。

（二）强化部门协调联动。区农业农村局、市自然资源和规划局海沧分局、区建设与交通局、区城市管理局、街道等部门要建立单位协调机制，做好国土空间规划、村庄规划、宅基地用地规模指标、农村权籍调查数据、宅基地确权登记办证等信息共享互通，推进管理中心下沉，共同做好农村宅基地监管与原址翻建、改扩建工作。根据全市统一部署和要求，充分运用第三次国土调查和原有管理信息等成果，建立和完善农村宅基地统计调查制度，逐步推进宅基地申请、审批、流转、退出、违法查处等管理信息化。

（三）压紧压实工作责任。街道要主动入位，各相关部门主动配合，切实履行职责，依法落实属地管理责任，建立健全农村宅基地审批和农房建设管理机制，加强事中事后监管，确保宅基地审批管理、农村“两违”整治、农房质量和风貌管控工作落到实处，取得成效。要严肃工作纪律，坚决杜绝推诿扯皮和不作为、乱作为现象，防止出现工作“断层”“断档”，对工作不力、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，要依法严肃追责。

（四）加大资金支持力度。根据实际情况，将农村村民申请住宅建设涉及的测量、放线等费用纳入区、街财政统筹考虑。探索采用“政府+银行+村集体经济组织+农户”等模式，积极创新金融产品，加强对村民住宅建设的金融支持。区财政可在涉农等

相关资金中安排部分资金用于贴息，支持村民住宅建设。

（五）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。区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。街道对辖区农村宅基地和村民住宅建设管理工作负总责。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，确保宅基地管理公开、公平、公正。

本实施细则自发布之日起施行，试行期 2 年。施行过程中，根据实际情况由区农业农村局牵头制定实施细则的补充规定。本实施细则由区农业农村局负责牵头解释。

- 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
4. 农村宅基地批准书
5. 农村宅基地用地和建房验收意见

抄送：区委、区人大、区政协。

厦门市海沧区人民政府办公室

2022 年 2 月 22 日印发

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; 3.其他 ()					
建房类型	☐ 原址翻建 ☐ 改扩建							
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	无住房或 D 级危房原址翻改建或改扩建。 申请人： 年 月 日
村民小组意见	重点审查申请对象的资格条件是否符合规定要求，有无影响相邻权利人利益等。 负责人： 年 月 日
村（居）委会意见	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。 （盖章） 负责人： 年 月 日

宅基地 坐落 平面 位置图			
	现场踏勘人员：	年	月 日
	制图单位：	制图人：	年 月 日
备 注	图中需载明宅基地的具体位置、长宽、四至，并标明与永久性参照物的具体距离。		

说明：申请人到村（居）服务站领取 5 份审批表填写及报件，并根据街道、村（居）安排配合做好资格等审查工作。

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. 危房重建;
5. 原址翻建; 6. 其他) 需要, 本人申请在_____街道_____村
(居) _____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, 我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、建筑风貌动工建设, 在批准后_____月内建成并使用。

3. 按照规定同步建设农村户厕三格化粪池。

如有隐瞒或未履行承诺, 本人愿承担一切经济 and 法律责任。

承诺人(手印):

年 月 日

附件 3

中华人民共和国
乡村建设规划许可证

乡字第 号

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》和国家有关规定，经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

发证机关

日期

建设单位（个人）	
建设项目名称	
建 设 位 置	
建 设 规 模	
附图及附件名称	

遵守事項

- 一、本证是经自然资源主管部门依法审核，在乡、村庄规划区内有关建设工程符合国土空间规划和用途管制要求的法律凭证。
- 二、依法应当取得本证，但未取得本证或违反本证规定的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、自然资源主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提交查验。
- 五、本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

农村宅基地批准书

() 农宅字 号

根据《中华人民共和国土地管理法》规定，本项农村村民宅基地用地业经有权机关批准，特发此书。

请严格按照本批准书要求使用宅基地。

填发机关 (章):

年 月 日

申请人姓名	
批准用地面积	平方米
土地所有权人	
土地用途	
土地坐落 (详见附图)	
四至	东 南
	西 北
批准书有效期	自 年 月至 年 月
备注	

农村宅基地批准书 (存根)

() 农宅字 号

申请人姓名	
批准用地面积	平方米
土地所有权人	
土地用途	
土地坐落	
四至	东 南
	西 北
批准书有效期	自 年 月至 年 月
备注	

附图

() 农宅字 号

宅 基 地 坐 落 平 面 位 置 图	
备注	图中需载明宅基地的具体位置、长宽、四至，并标明与永久性参照物的具体距离。

填写说明：

1. 编号规则:编号数字共 16 位，前 6 位数字按照《中华人民共和国行政区划代码》（详见民政部网站 www.mca.gov.cn）执行；7-9 位数字表示街道（地区）办事处、镇、乡（苏木），按 GB/T10114 的规定执行；10-13 位数字代表证书发放年份；14-16 位数字代表证书发放序号。
2. 批准书有效期:指按照本省（区、市）宅基地管理有关规定，宅基地申请批准后农户必须开工建设的时间。

*农村宅基地批准书规格参数以省农业农村厅文件规定为准。

附件 5

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	☐ 不属于 ☐ 应退已退		
竣工平面简图 (标注长宽及四至)	制图人:		
街道办验收意见	验收人: 负责人: (盖章) 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。		