

闽侯县人民政府办公室文件

侯政办〔2020〕46号

闽侯县人民政府办公室 印发闽侯县关于进一步简化和规范 农房建设用地规划建设管理的暂行办法的通知

各乡镇人民政府、甘蔗街道办事处，县直各有关部门：

《闽侯县关于进一步简化和规范农房建设用地规划建设管理的暂行办法》已经县政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

闽侯县人民政府办公室

2020年4月7日

闽侯县关于进一步简化和规范 农房建设用地规划建设管理的暂行办法

根据省政府办公厅转发省住建厅、省自然资源厅、省农业农村厅《关于切实改进农房建设管理确保安全质量的若干意见》、福建省实施《中华人民共和国土地管理法》《福州市城乡规划条例》及相关法律法规的规定，为简化农村村民住宅建设和用地审批程序，结合我县实际情况，制定本办法。

一、优化审批流程，强化乡镇权职

（一）简化农村村民住宅建设审批程序，按权责一致原则，在城市、镇规划区建设用地（见附表）范围内核发《建设工程规划许可证》，在乡、村庄规划区建设用地（见附表）范围内核发《乡村建设规划许可证》。

1. 《建设工程规划许可证》核发：城市、镇规划区建设用地范围内个人新建、危房修缮加固或者改建，由所在地镇人民政府受理审核，由县自然资源和规划局委托镇人民政府核发《建设工程规划许可证》。

甘蔗街道建设用地范围内个人危房修缮加固或改建，由街道受理审核，经县自然资源和规划局批准后实施。

竹岐乡位于《闽侯县总体规划》建设用地范围内的个人危房修缮加固或者改建，由县自然资源和规划局委托竹岐乡人民政府核发《建设工程规划许可证》。

福州市中心城区、甘蔗街道建设用地范围内，危房改建应当在原有的宅基地范围内进行，危房改建面积及层数不得超过房屋及土地权属证明文件载明的范围。

2. 《乡村建设规划许可证》核发：乡、村庄规划区建设用地范围内个人建房《乡村建设规划许可证》审批权下放到乡镇。

（二）禁止批准个人在《福州市城市总体规划》《闽侯县总体规划》规划区建设用地范围内单家独院住宅的用地申请，但县人民政府统一规划、集中建设住宅小区的除外。

（三）宅基地审批手续由乡镇审批，但涉及使用农用地的，应先由乡镇（街道）提出用地计划，上报县政府同意后，由县自然资源和规划局上报办理农用地转用手续后才能办理宅基地审批。

（四）乡镇（街道）应成立村民住宅建设联合审批小组，并在便民服务中心设置专门窗口集中受理本行政区域内农村村民住宅建设和用地申请，指定具体部门牵头负责，并实行多部门并联审查，统一收案、集中分案、并联审批、跟踪督办、统一监管。

1. 乡镇农业服务中心负责审查：

- （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、界址、用途是否符合规定；
- （4）建筑基底面积及建筑面积是否超过本规定标准；
- （5）是否违法使用宅基地及是否已查处结案；
- （6）其他法律、法规、规章中要求的审查内容。

2. 乡镇国土资源所负责审查:

- (1) 是否符合乡镇土地利用总体规划;
- (2) 是否已完善用地手续;
- (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。

3. 乡镇村镇规划建设服务中心(环保建设办公室)负责审查:

- (1) 是否符合城乡规划;
- (2) 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;
- (3) 是否直接选用《美丽乡村民居设计图集》方案或通用图集;
- (4) 自行委托建筑设计单位或设计师进行建设的, 设计单位需持有效资质, 工程设计师需执业资格, 所设计图纸符合规范要求;
- (5) 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, 由牵头部门会同相关行政主管部门办理。

(五) 在审批过程中, 乡镇农业服务中心、国土所、村镇规划建设服务中心(环保建设办公室)要做到“三到场”, 即受理村民规划建设和用地申请后, 三部门一起到现场勘测, 审查申请人是否符合条件, 拟用地块是否符合规划, 并绘制住宅用地规划红线图; 住宅用地和建设许可依法批准后, 一起到实地放样定界; 村民住宅建成后, 一起到实地检查是否按照批准的面积、界址、用途和其他规

划条件要求使用土地和建设。

二、推动“多规”衔接，强化规划管控

（一）按照“多规合一”的要求，在确保永久基本农田、生态保护红线等各类红线不突破的前提下，划出村庄开发边界，明确禁建区和村民建房用地范围，实施我县建设工程规划公示牌制度，引导村民合理有序建房。

（二）强化依图审批，按照通用图集建设。村民新建、改建住宅应当选用建设主管部门编印的村镇住宅建设通用图集，按规定程序办理规划许可审批手续。各乡镇（街道）要推广村镇住宅建设通用图集或立面图集，加强村庄建筑风貌管控。

（三）农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、农村村民建房审批程序

（一）用地规模：村民建房要按照集约节约用地的要求，强化规模控制，鼓励建设多层单元式住宅；建设独栋或联排式住宅的，每户宅基地面积限额为 80 平方米至 120 平方米，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。以农村住宅小区形式建设的，每亩原则上不少于三户。

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。建设多层单元或

住宅的，每户住宅建筑面积控制在 200 平方米之内。

（二）村民建房申请应当符合下列条件之一：

1. 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；
2. 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；
3. 因国家或者集体建设、实施镇乡、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；
4. 因发生或防御自然灾害，需要安置的；
5. 原有住宅属 D 级危房需要拆除重建的；
6. 县人民政府规定的其他情形。

（三）村民建房申请有下列情形之一的，不予批准：

1. 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；
2. 分户前人均住宅建筑面积已超过 60 平方米的；
3. 年龄未满 18 周岁的；
4. 不符合镇乡、村庄规划和镇乡土地利用总体规划以及各类保护区规划的；
5. 将原住宅出卖、出租、赠与或改作生产经营用途的；
6. 不符合“一户一宅”政策规定的。

（四）村民建房应以户为单位向所在的村民委员会提出建房申请，并提交以下材料：

1. 《村民住宅建设和用地申请表》一式五份；

2. 户口簿及家庭成年成员的身份证影印件;

3. 申请人同意退出原使用的住宅用地并交由村民委员会或村民小组重新安排使用的承诺书（没有旧住宅的除外）;

4. 属危房改建的，应提供原住宅权属证明以及危房鉴定单位出具的危房鉴定检验报告;

5. 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《村民住宅建设和用地申请表》（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;

6. 符合“一户一宅”的保证书。

（五）简化审批程序:

1. 村民委员会根据已通过的本行政村宅基地使用方案对村民申请进行审核，出具审核意见，并在村务公开栏内将申请建房村民的现居住情况及申请建房情况予以公示，属于原址拆建的，还应当同时公示原状建筑实测图（含四至图），公示期不少于 15 日。如无异议，村民委员会出具审核意见。

2. 申请人持申请材料向乡镇政府（街道办事处）便民服务中心政务窗口递交资料。村民也可委托村民委员会递交资料。

3. 申请材料存在可以当场更正的错误的，应指导当场更正;申请材料不齐全或者不符合法定形式的，应当场或者在 5 个工作日内一次性告知申请人需要补正的全部内容，逾期不告知的，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。

4. 政务窗口受理或者不予受理农村村民住宅建设申请，应出具加盖专用印章的书面凭证，注明收件日期和办结日。

5. 政务窗口受理村民住宅建设申请后将材料递交牵头部门。由牵头部门将申请材料分送至国土所、村镇规划建设服务中心(环保建设办公室)、乡镇农业服务中心等站所，并组织实地踏勘，实行联合办理、并联审核。

6. 农村村民住宅建设申请应自政务窗口受理申请之日起 30 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）。30 个工作日内不能作出审核决定的，经乡镇政府（街道办事处）负责人批准，可以延长 10 个工作日，并应将延长期限的理由通过政务窗口告知申请人。

7. 申请人的申请符合法定条件、标准的，各审批部门应当依法作出同意申请的审核决定，如审批部门依法作出不同意申请的审核决定的，应当说明理由，并告知申请人享有依法申请行政复议或者提起行政诉讼的权利。

四、责任体系

1. 县农业农村局负责建立健全宅基地分配、使用、流转、违法用地查处等管理制度，指导宅基地合理布局、闲置宅基地和闲置农房利用，完善宅基地用地标准。鉴于目前县农业农村局执法力量不足，宅基地违法用地查处权限暂由县农业农村局委托县自然资源和规划局代为行使一年。

2. 县自然资源和规划局负责推动“多规”衔接，落实村民建房农用地转用指标安排，指导乡镇核发建设用地批准书、乡村建设规划许可证或建设工程规划许可证。

3. 县住建局负责加强农房建设质量安全的技术指导与行业服务，对农村建筑工匠提供专业技能、安全知识等培训，并进一步修订推广使用农房通用图集；对纳入工程质量安全监管体系的项目，加强督查监管。

4. 乡镇政府（街道办事处）具体承担属地管理责任，建立挂村领导和工作人员、村两委干部农房安全巡查制度，采取包片制，每周两次以上巡查，做到“四到场”，即建筑放样到场、基槽验线到场、施工关键节点（含安拆模板、搭建脚手架）到场、竣工验收到场，发现问题及时告知农户，对存在违反农房质量安全强制性技术规范的要予以劝导或制止；负责制作村民住宅建设规划公示牌，并监督挂牌实施；每月应将审批证件名单上报县政府备案，同时抄送县农业农村局、自然资源和规划局、住建局、效能办等部门。

5. 村民委员会履行巡查、报告、劝阻责任，发挥村庄建设协管员作用，安全问题及时发现、及时劝阻、及时上报，将村民建房质量安全问题纳入村庄治理范围。村民委员会通过制定村规民约、成立村民建房理事会等方式，强化村庄治理。

五、附则

1. 本暂行办法未包括的内容按法律、法规、规章和国家、省、市相关技术规范、标准执行。

2. 本暂行办法实施过程中，法律、法规、规章及新的技术规范另有规定的，从其规定。

3. 本暂行办法实施过程中，因机构改革职能调整的，各职能部门应做好工作衔接，乡镇内设机构职能涉及调整的，上述联审小组部门由乡镇（街道）负责相应适时调整，确保职能顺利交接过渡。

4. 本暂行办法自 2020 年 4 月 1 日起执行，原有关规定与本暂行办法不一致的，以本暂行办法为准。

附件：闽侯县城乡规划区建设用地范围分布表

抄送：县委各部门，县人大、县政协办公室，各人民团体。

闽侯县人民政府办公室

2020年4月7日印发
