

宁德市农业农村局 宁德市自然资源局 文件

宁农〔2022〕53号

宁德市农业农村局 宁德市自然资源局关于 进一步加强和规范农村宅基地审批管理 工作的通知

各县（市、区）农业农村局、自然资源局：

为进一步提升全市农村宅基地审批管理工作水平，深刻汲取霞浦县小皓村非法出售宅基地等问题教训，遏制农村违规占地建房现象，切实保护耕地、解决农民合理住房需求，根据《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）、《福建省农业农村厅、福建省自然资源厅、福建省住房和城乡建设厅关于规范农村宅基地审批管理的通知》（闽农综〔2020〕45号）、《福建省农业农村厅关于进一步加强农村宅基地审批管理的意见》（闽农规〔2022〕3

号)等文件精神,现结合实际就进一步加强和规范全市农村宅基地(以下简称“宅基地”)审批管理有关事项通知如下。

一、提高思想认识

1.农村宅基地事关农民群众的切身利益,社会关注度高,各地要站在讲政治的高度,充分认识农村宅基地审批管理的重要性。加强农村宅基地审批和农民建房管理工作,是贯彻落实《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例、推进实施乡村振兴战略的必然要求。各县(市、区)农业农村部门、自然资源部门要加强队伍建设,夯实工作基础,聚焦工作重点,加强业务指导,下沉基层一线,指导基层解决审批管理中遇到的疑难问题。乡镇要健全工作机构,充实工作力量,切实履行好法律所赋予的职责。

2.耕地是农民的生存之本,是粮食生产的命根子,耕地保护关系着国家的粮食安全。各地要充分认识耕地保护的重要性,像保护“大熊猫”一样保护耕地,坚决实行最严格的耕地保护制度。在保障农民群众生产生活需要的同时,各县(市、区)自然资源部门、农业农村部门要加强耕地用途管制,规范耕地占补平衡,严格执法,严厉打击违法违规占用耕地行为,坚决遏制耕地“非农化”、防止耕地“非粮化”,以“长牙齿”的硬措施严守耕地保护红线。

二、坚持规划引领

3.各地要牢固树立规划先行意识,严格遵循“先规划、后建设”原则,农村宅基地审批、农村建房应符合国土空间规划、村庄规划、林地保护利用规划等相关规划。涉及占用农用地的,应

当依法先行办理农用地转用手续。不符合国土空间规划、村庄规划及用途管制等要求的，不得审批农村村民住宅建设用地。坚持先规划后建设，加快推进“多规合一”实用性村庄规划编制工作，科学统筹安排农村宅基地总体布局。在全市范围内推广“三图一库一说明”编制经验和有居民海岛村庄规划编制意见，全市 1443 个村庄应于 2022 年底前完成应编尽编村庄规划 75% 以上，于 2023 年底前实现村庄规划管控全覆盖，确保农村村民建房有规可依。

三、强化用地保障

4. 各乡（镇）要全面清查村庄存量建设用地规模、结构和分布情况，科学选址，统筹安排，解决好村民住宅用地刚性需求。各乡（镇）党委、人民政府和村级组织每年要组织开展宅基地现状和需求情况统计调查，并按规定逐级上报。各县（市、区）自然资源部门和农业农村部门根据统计情况，积极向上级争取农村村民住宅建设用地计划，实行指标单列，保障村民住宅合理用地。各县（市、区）要按照《宁德市人民政府关于委托农村村民住宅建设农用地转用审批权限事项的通知》（宁政文〔2022〕153 号）要求，严格审查把关，做好相关审批权的承接工作，对承接的农转用审批权不得进一步授权或委托。市自然资源局、市农业农村局应加强业务培训和指导，确保审批权“放得下、接得住、批得好”。各地应引导农村村民住宅建设优先利用未利用地、存量建设用地，严格控制农村宅基地建设占用农用地特别是耕地，不得占用永久基本农田，切实加强耕地保护和节约集约用地。农村村民住宅建设占用耕地的，各县（市、区）统筹落实耕地占补平衡。

四、优化审批管理

5. 严格条件审查。督促指导乡镇依法履行法律所赋予的职责，认真落实《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）规定，完善以乡（镇）党委主要负责同志为召集人的农村宅基地和村民住宅建设管理工作协调机制，细化农业服务、自然资源、村建岗位任务分工，对照农村宅基地审批规定要求，加强对申请人资格条件、拟用地地类性质、空间规划和建筑风貌等内容的调查核实，对符合条件的需核发《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》，依法依规做好村民宅基地审批和住宅建设规划许可。

6. 落实“一户一宅”规定。宅基地是农村村民用于建造住宅及其附属设施的集体建设用地。农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地的面积不得超过省级规定标准，农村村民应严格按照批准面积和建房标准建设住宅，注重禁止未批先建、超面积占用宅基地。经批准易地新建住宅的，要严格按照“建新拆旧”要求，将原宅基地退还村集体。农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准。不得以他人名义冒名骗取审批宅基地，禁止非法买卖宅基地，宅基地单独向集体组织成员外的人转让应当认定无效。严禁城镇居民到农村购买宅基地。

7. 严格面积标准。个人建房的，每户住宅用地面积限额为80平方米至120平方米，其中：3人以下每户不得超过80平方米，4至5人每户不得超过100平方米，6人以上每户不得超过120平方米。每户住宅建筑面积控制在300平方米以内，层数不

超过3层，层高一般3米左右。利用荒坡地、村内空闲地建房或者对原旧住宅进行翻建的，可以适当增加住宅用地面积，但增加的住宅用地面积每户不得超过30平方米。

8. 落实“四到场”制度。督促指导乡镇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，乡镇要组织工作力量，确保宅基地申请审查、批准后丈量、施工关键环节、住宅竣工验收等重点环节每一次都要有两名以上工作人员同时到场核查核实，并做好巡查记录。同时，要督促宅基地建房业主在醒目位置悬挂施工公示牌，公示建房人姓名、审批文件编号、宅基地面积和四至、建房层数、举报电话等信息，接受社会监督。

9. 规范档案管理。乡（镇）要建立和完善农村宅基地档案“一宗一档”管理。每宗宅基地审批结束后，协调机制办公室要负责将村民农村宅基地和建房申请审批表、农村宅基地使用承诺书、宅基地批准文书、村级公示材料、村级会议纪要及户口簿、家庭成员身份证复印件、“四到场”巡查记录和相关图件、照片等材料及时整理归档。

10. 依法开展宅基地确权登记。农村宅基地确权登记，是维护农民合法权益，促进农村社会和谐稳定的重要举措，是深化农村改革，促进城乡统筹发展的基础和前提。各县（市、区）人民政府按照“尊重历史、便民利民、因地制宜、统筹推进、分步实施、逐步覆盖”的原则，严格执行“一户一宅”政策，依法开展农村宅基地的确权登记工作，做到新供地项目材料齐全即予办证、历史遗留问题条件成熟一批颁发一批。城镇居民非法购买

农村宅基地的，一律不予确权登记。

11. 畅通监督渠道。充分发挥社会和群众的监督作用，各县（市、区）农业农村部门、自然资源局部门要利用 12345 热线和举报投诉信箱，乡镇要利用现有的便民服务资源，公开举报电话、设立投诉信箱，积极受理群众关于乱占耕地建房、违规建设等举报投诉线索，对省、市交办及群众向本级反映的问题线索及时核实调查，回应群众关切。

五、健全长效机制

12. 完善公示查询制度。完善村民申请宅基地建房“两公示”制度。村民向村集体申请宅基地建房后，村集体要将申请人住房条件、人口状况、拟用地块位置等情况在本村村务公示栏张榜公示，有条件的要利用 LED 屏滚动公示，征求本村村民意见，公示期 15 个工作日；乡镇收到经村集体同意的初审材料后，要将申请人的办件名称、申报时间、受理时间、办理状态等情况在乡镇便民服务中心进行公示，直至审核批准完成。要建立农村宅基地审批查询制度，乡镇要充分利用微信公众号发布审批结果，方便群众查询。

13. 建立信息报送制度。指导乡镇要建立农村宅基地审批信息报送制度。协调机制办公室要指定一名信息报送员，负责宅基地审批信息的统计、汇总、报送工作。乡镇每月末最后一个工作日将本年度累计审批的宅基地宗数、面积等基本情况向县级农业农村、自然资源、住建等主管部门报送。县级农业农村部门次月 3 日前要将相关情况报送市级农业农村局。

14. 建立督导调研机制。加强农村宅基地审批管理督导调研，以问题为导向，深入基层一线，掌握群众需求，摸清工作难点堵点、找准问题症结，寻找解决问题的对策措施。结合年度工作任务，市级对县（市、区）每年不少于2次、县级每季度至少组织1次对乡镇的业务指导，推动审批管理工作规范有序开展。

15. 建立违规查处机制。各县（市、区）要将宅基地执法纳入综合行政执法范围，并推进行政执法权限和力量向基层延伸和下沉。乡（镇）人民政府要综合运用动态巡查、网格化管理、卫片执法、专项执法等多种执法手段和方式，加强对农村住宅建设的管控。对2020年7月3日以后出现的新增乱占耕地违法违规行为，各地要以“零容忍”态度依法严肃处理，坚决守住耕地保护红线。要依法组织开展宅基地用地建房动态巡查，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建设、使用和流转行为。村级组织要指定1名村级组织负责人兼任宅基地协管员，在辖区范围内开展日常动态巡查，负责开展宅基地日常监管，对“未批先建、少批多建、批东建西”等违建行为，经查实后迅速上报乡（镇）人民政府。对宅基地违法违规行为，要做到“早发现、早制止、早查处”。

六、强化组织领导

16. 密切部门沟通。各级农业农村、自然资源部门要增强责任意识和服务意识，按照部门职能和“放管服”改革要求，建立日常沟通协调机制，及时了解掌握实用性村庄规划编制、农房地籍房屋调查、宅基地确权登记颁证等情况，共享工作成果。各县

（市、区）农业农村、自然资源部门要加强调查研究，及时解决规划区内农户异地新建计划指标、耕地占补平衡指标、农转用办理等重难点问题，切实保障农村村民用地建房合理需求。

17. 强化业务培训。各级农业农村、自然资源部门要强化业务培训，加大指导力度，采取“线上+线下”、“集中+分片相”相结合的方式，以业务骨干为主要对象，以农村宅基地政策和审批管理操作实务为重点，不断提升审批管理队伍履职能力。

18. 注重宣传引导。各级农业农村、自然资源部门要创新宣传方式，广泛开展宅基地和耕地保护法律法规宣传，通过法制宣传栏、宣传画报和网络、电视等媒介，大力宣传农村宅基地和耕地保护有关政策规定，引导农村村民树立正确的建房观念，自觉遵守宅基地建房有关规定，形成依法规范的农村村民建房氛围。

宁德市农业农村局

宁德市自然资源局

2022年6月20日

（此件主动公开）