

德政办〔2021〕37号

德化县人民政府办公室关于进一步规范农村宅基地审批和建房监管工作规程的通知

各乡镇人民政府，县直有关单位：

为加强农村宅基地的审批与管理，进一步规范农村建房行为，切实服务群众，推进乡村振兴。严控新增违法建设，预防村民矛盾纠纷，杜绝“批少建多、批东建西”情况的发生，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）、《德化县人民政府办公室关于印发德化县规范农村宅基地审批和建设管理实施意见（试行）的通知》（德政办〔2020〕46号）的文件精神，现就规范农村宅基地审批和批后全程监管“四到场”等有关事项通知如下：

一、规范宅基地审批流程

（一）村级初审

1. 符合建房申请条件的村民向所在地村委会领取《德化县农村宅基地与建房申请审批表》等相关材料，按要求填写完整后，交给村国土规划环保协管员提交村民代表会议或者村两委扩大会议审议。

2. 村委会每月集中对村民递交的申请材料，依法召开村民代表会议或者村两委扩大会议进行审议，主要对申请人的原住宅情况、家庭成员信息内容是否属实、是否符合“一户一宅”规定，相邻界址是否有纠纷等进行审议。通过审议的申请对象，应在本村张榜公示，公示期限为15个工作日。本村村民未提出异议或异议不成立的，村委会应当在《德化县农村宅基地与建房申请审批表》中签署意见，村委会签署意见后，在5个工作日内将村民建房申请材料、会议记录、公示材料及照片等报所在地乡镇人民政府审批。未能通过审议的，20个工作日内书面告知申请人，并说明具体原因。

（二）乡镇联审

1. 乡镇人民政府应当在综合便民服务中心设置宅基地审批收件窗口，乡镇人民政府自收到村委会上报的村民建房申请材料之日起5个工作日内，由分管农业农村工作的领导组织农业农村办公室、自然资源所、林业站、社会事务服务中心的工作人员及挂村干部对申请材料进行审查，并联系中介人员一同到实地勘测核实。对申请人是否符合申请条件、拟用地是否符合宅基地合理布局要求和面积标准、宅基地和建房申请是否经过村民代表大会或者村两委扩大会议审议并公示、建房用地是否符合国土空间规划、村庄规划和用途管制要求、是否涉及占用农用地、是否符合林地保护

利用规划、是否选用标准（通用）图集或者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的施工图、申请人是否提交承诺按图建造的承诺书、是否签订建房合同、是否符合村庄建筑风貌要求等事项进行审核，在审核意见中给予明确。涉及占用农用地的，由乡镇人民政府进行审核（审核是否符合规划），涉及占用林地的（符合规划的提供乡镇政府批文及勘测定界图作为立项文件报批林地；不符合规划的待调整规划后提供乡镇政府批文及勘测定界图作为立项文件报批），并依照《中华人民共和国土地管理法》相关规定，每季度末将农转用相关材料提交县自然资源局申请，县自然资源局应在15个工作日内审核完毕，符合条件的给予办理农转用手续后，报县人民政府审批；需要调整规划的按要求提交相关材料，送县自然资源局审核后报市自然资源局批准调整。涉及水利、电力、公路等部门的，要及时征求相关部门意见。

2. 乡镇人民政府根据联审结果依法作出审批，10个工作日内核发《乡村建设规划许可证》和《德化县农村宅基地批准书》，同时，向建房申请人发放并宣讲质量安全常识“一张图”，建立村民住宅公示制度，告知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、宅基地面积和四至、建房层数、举报电话、工匠带头人姓名和联系电话等信息，并在乡镇便民服务中心和申请人所在村组公布。

3. 各乡镇要建立宅基地用地建房审批管理台账，有关资料归档留存，并于审批后次月3号前将审批情况报县农业农村局、县自然资源局等部门备案。

4. 对村民建房用地申请不予批准的，乡镇人民政府在收到申请材料之日起20个工作日内书面通知申请人，并说明具体原因。

二、加强批后全程监管

各乡镇要加强辖区范围内经批准的农村村民个人新建、改建、扩建和统规自建住宅的监管活动，重点对用地范围、用地面积、建筑层数、建筑面积、质量安全、建筑风貌等审批内容实施情况进行监管；在发放《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》的同时，要发放《农村建房批后监管告知书》，告知批后监管相关事项。

农村建房要落实批后全程监管，实行阶段检查“四到场”。即：建筑放样到场、基槽验线到场、施工节点到场、竣工验收到场。阶段检查验收须填写《“四到场”情况记录表》，作为继续施工和验收的必要条件。

（一）建筑放样到场

建房农户开工前联系村国土规划环保协管员要求建筑放样，并上报乡镇农业农村办公室，5个工作日内，由乡镇分管农业农村工作的领导确定放样时间并组织农业农村办公室、自然资源所、社会事务服务中心的工作人员、驻村干部、村国土规划环保协管员、测绘中介人员和建房农户，共同到场负责做好实地丈量放样，确定四界（应将二层及以上建筑计划挑出部分按垂直投影面积计算在内）。符合批准用地范围的，参与放样人员和建房农户共同在《“四到场”情况记录表》上签字确认，同时在《村民建房用地勘测定界图》上勾绘放样范围并签字确认。

（二）基槽验线到场

建房农户基槽完工后联系村国土规划环保协管员要求进行基槽验线，并上报乡镇农业农村办公室，5个工作日内，由乡镇分管农业农村工作的领导确定时间后，协调组织农业农村办公室、自然资源所、社会事务服务中心的工作人员、驻村干部、村国土规

划环保协管员、测绘中介人员和建房农户到场验线，检查建房农户是否按照放样定位的要求挖槽埋基。合格的，共同在《“四到场”情况记录表》上签字并在《村民建房用地勘测定界图》上标注基槽与各审批红线边界的距离，便于后续施工节点核实建筑挑出部分是否符合要求；验收不合格的现场制止，依法责令其停止施工，并督促整改到位后再批准继续施工；强行违法施工的由乡镇综合执法队队长牵头依法组织整改。

（三）施工节点到场

建房农户在二层及以上每层建筑模板安装完成后，联系村国土规划环保协管员要求进行节点检查，并上报乡镇农业农村办公室，5个工作日内，由乡镇分管农业农村工作的领导确定时间并协调组织农业农村办公室、自然资源所、社会事务服务中心工作人员、驻村干部、村国土规划环保协管员和建房农户当天到场验收，分别对地上建筑物外挑阳台等投影面积和建筑檐口高度进行现场核查，核查合格的，共同在《“四到场”情况记录表》上签字；不合格的现场制止，依法责令其停止施工，督促整改到位后再批准继续施工；强行违法施工的由综合执法队队长牵头依法组织整改。

（四）竣工验收到场

建房农户房屋建成且完成外立面装修后，联系村国土规划环保协管员要求进行竣工验收，并上报农业农村办公室，5个工作日内，由分管农业农村工作的领导确定竣工验收时间，协调组织农业农村办公室、自然资源所、社会事务服务中心工作人员、驻村干部、村国土规划环保协管员和建房农户，共同到场做好竣工验收。验收合格的共同在《“四到场”情况记录表》上签字；不合格的，督促整改到位后再予以验收。

三、工作措施

（一）切实加强组织领导

为加强我县农村宅基地管理，强化部门间协作配合，在县委、县政府的统一领导下，建立县农村宅基地管理联席协调会议制度。主要负责协调解决宅基地管理过程中的重大问题，督促检查农村宅基地管理工作落实情况，分析研究全县农村宅基地现状和需求，提出有针对性、可操作性的对策措施，推动全县农村宅基地管理机制可持续稳定发展，促进全县农村宅基地管理机制的规范化、制度化、长效化。联席协调会议由县农业农村局、自然资源局、住房和城乡建设局等单位组成。召集人由农业农村局局长担任。同时，根据工作需要可邀请其他相关单位参加。办公室设在县农业农村局，承担联席协调会议日常工作。各乡镇由党委书记担任宅基地审批和管理协调领导小组组长；各村由一名村主干牵头办理宅基地审批管理事项，全力推进农村宅基地管理各项工作。

（二）落实属地管理责任

乡镇人民政府具体承担属地管理责任，加强农村建房审批管理、指导服务、施工质量安全监管；健全完善巡查制度，加强执法监察，及时发现、制止和查处各类违规建设和土地违法行为；设立举报电话，对经核实确属违建案件的，可给予举报人一定的资金奖励。村委会是日常监管的基层组织，履行巡查、报告、劝阻责任，发现违法建设行为和质量安全问题，及时劝阻、上报，并将农村建房安全质量纳入村庄治理范围。乡镇、村两级要进一步落实巡查责任，建立挂村领导、驻村干部和村“两委”干部农房建设安全巡查制度，建立巡查台账，并建立该村的在建房屋项目清单。每天由当班的“村两委”负责巡查，每天更新在建房屋工程施工进度；每周由驻村干部至少巡查1次；每旬由挂片领导至

少带队巡查1次，对村级落实巡查责任情况进行核实并建立巡查台账。

（三）严肃追究责任

县农村宅基地管理协调办公室牵头组织对农村宅基地管理工作不定期组织检查抽查，对表现突出的予以表扬；对镇村干部日常巡查不到位、履职不到位，未能及时发现并报告“两违”，致使本村辖区内新产生1宗“两违”的，乡镇要对村（社区）负责人进行通报批评并约谈；对辖区内新产生2宗“两违”的，要对驻村干部、村（社区）负责人给予问责问效；对辖区内“两违”案件较多的，要对挂片领导、驻村干部进行严肃追责，对村（社区）负责人按程序给予停职处理。对制止“两违”工作中出现的形式主义、官僚主义、贪污腐败等问题，由纪检监察机关追究相关人员责任。对各乡镇的宅基地审批和建房管理工作进行考核，考核情况纳入各乡镇人民政府年度绩效评估内容。

- 附件：1. 农村建房批后监管事项告知书
2. “四到场”情况记录表
3. 德化县农村宅基地审批和建设管理流程图

德化县人民政府办公室

2021年8月13日

（此件主动公开）

附件1

农村建房批后监管事项告知书

_____：

你户申请位于_____村_____小组(自然村)农村建房已按法定程序批准,《乡村建设规划许可证》编号:_____、《农村宅基地批准书》编号:_____。按照相关规定对你户建房批后监管实行阶段检查验收“四到场”。阶段检查验收须填写《“四到场”情况记录表》,作为继续施工和验收的必要条件,你应予以配合,并按以下流程执行:

一、建筑放样到场

开工前联系村国土规划环保协管员确定放样时间,悬挂《乡镇建房审批公示牌》、张贴质量安全常识“一张图”,乡镇分管农业农村工作的领导组织相关人员、村国土规划环保协管员与你共同到场做好实地丈量放样,确定四界。符合批准用地范围的,参与放样人员和你共同在《“四到场”情况记录表》上签字确认,同时在《村民建房用地勘测定界图》上勾绘放样范围并签字确认。

二、基槽验线到场

基槽完工后联系村国土规划环保协管员要求进行基槽验收,乡镇分管农业农村工作的领导组织相关工作人员、村国土规划环保协管员和你到场验收,验收合格的,共同在《“四到场”情况记录表》上签字确认并在《村民建房用地勘测定界图》上标注基槽与各审批红线边界的距离,便于后续施工节点核实建筑挑出部分是否符合要求。验收不合格的,整改到位后方可继续施工。

三、施工节点到场

二层及以上在每层建筑模板安装完成后，联系村国土规划环保协管员进行节点验收。乡镇分管农业农村工作的领导组织相关工作人员、村国土规划环保协管员和你到场验收，验收合格的，共同在《“四到场”情况记录表》上签字确认。不合格的，整改到位后方可继续施工。

四、竣工验收到场

房屋建成且完成外立面装修后，联系村国土规划环保协管员，确定竣工验收时间，由乡镇分管农业农村工作的领导组织相关人员、村国土规划环保协管员与你共同到场做好竣工验收工作。不合格的，按法定程序整改到位后再予以验收。

建房过程中存在违法建设行为的，将按法定程序进行处置，违法情节严重的予以拆除。

告知人（签字盖章）：

被告知人（签字）：

乡镇农业农村办公室电话：

村国土规划环保协管员：

联系电话：

年 月 日

备注：告知书一式两份由农业农村办公室和建房农户分别留存。

附件2

“四到场”情况记录表

户主姓名		联系电话				
乡村建设规划许可证				审批面积		
建设用地批准书				审批层数		
建房位置		乡镇（街道）		村（居）	小组（自然村）	
四到场情况	建筑放样到场	到场时间		到场人员 签字		
		放样面积	平方米			
		存在问题				
	基槽验线到场	到场时间		到场人员 签字		
		基槽面积	平方米			
		存在问题				
	施工节点到场	一层楼面	到场时间		到场人员 签字	
			楼面面积	平方米		
			存在问题			
		二层楼面	到场时间		到场人员 签字	
			楼面面积	平方米		
			存在问题			
		三层楼面	到场时间		到场人员 签字	
			楼面面积	平方米		
			存在问题			
	竣工验收到场	到场时间		到场人员 签字		
是否超审批面积		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否				
是否完成外立面装修		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否				
是否存在其他违建行为		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否				

备注：记录表一式三份由农业农村办公室、村委会、建房农户分别留存

附件3

宅基地审批流程图

主办科室：农业农村办公室 **协办站所：**自然资源所、社会事务服务中心（村镇建设）

审批条件：1.符合国土空间规划、村庄规划和用途管制要求；2.建设用地、未利用地、农用地（需农转用：其中涉及林地的必须先通过林业局审批）；3.符合申请条件。

申请：村民以户为单位向村委会提出申请并拿审批表及相关材料，（由村国土环保规划协管员指导填写及接件） 应该提交的材料：1.书面申请书（预审表）； 2.户口簿复印件； 3.户主身份证复印件； 4.农村宅基地使用承诺书； 5.同意书（相邻权利人）。

村委会审查、公示：村级每月定期召开两委扩大会议或者村民代表会议进行审查，审查结果进行公示（15 个工作日），公示有异议且成立的，及时向申请人反馈， 公示期过后，无异议或者异议不成立的，由村国土规划环保协管员负责提交到乡镇宅基地审批收件窗口。应该提交的材料：1.书面申请书(预审表)； 2.户口簿复印件；3.户主身份证复印件；4.农村宅基地使用承诺书； 5.同意书（相邻权利人）； 6.会议记录（村级讨论同意村建房的会议）； 7.公示材料（包括照片）； 8.德化县农村宅基地和建房申请审批表； 9.中介提供的红线图、土地利用现状图。

乡镇级联审、批准（常规的 15 个工作日）

乡镇接件工作人员于次日将材料转交给宅基地审批工作人员，5 个工作日内由分管农业农村工作的领导协调组织相关工作人员根据各自工作职责进行审查并到现场进行核查。涉及农用地的，每季度末月 30 日前由乡镇人民政府工作人员将需要办理农转用的相关手续提交自然资源局审核（涉及林地的需要先经林业局审批（15 个工作日）提供乡镇政府批文及勘测定界图作为立项文件，需要调整规划的需要先送市政府审批），审核通过后送县政府审批。分管农业农村工作的领导将联审结果提交党政联席会研究讨论通过，10 个工作日内核发《乡村建设规划许可证》和《德化县农村宅基地批准书》，在乡镇便民服务中心和申请人所在村组公布；不予批准的乡镇在收到申请材料之日起 20 个工作日内作出书面答复。

建筑放样到场（一到场）：分管农业农村工作的领导协调组织农业农村、自然资源所、社会事务服务中心、驻村工作队、村国土规划环保协管员等相人员到实地放样，划定四至范围，村民即可开工建设。

基槽验线到场（二到场）：分管农业农村工作的领导协调组织农业农村、自然资源所、社会事务服务中心、驻村工作队、村国土规划环保协管员和建房农户到场对是否按放样定位要求挖槽埋基验线。

施工节点到场（三到场）：分管农业农村工作的领导协调组织农业农村、自然资源所、社会事务服务中心、驻村工作队、村国土规划环保协管员等对二层以上楼面浇筑支模等节点是否合格加强巡查并做好记录。

竣工验收到场（四到场）：分管农业农村工作的领导协调组织农业农村、自然资源所、社会事务服务中心、驻村工作队、村国土规划环保协管员等相人员到场验收，验收合格后出具验收意见表。村民凭验收意见表及其他材料向不动产登记部门申请办理不动产权证。

未批准

未通过

县直有关单位：县自然资源局、住建局、农业农村局、林业局。

德化县人民政府办公室

2021年8月13日印发
