南靖县人民政府文件

靖政综规〔2025〕3号

南靖县人民政府关于印发《南靖县农村宅基地管理办法》的通知

各镇人民政府，南靖高新园、土楼管委会，县直有关单位：

《南靖县农村宅基地管理办法》已经试行4年，现印发给你们，请认真贯彻执行。

南靖县人民政府

2025年6月3日

（此件主动公开）

南靖县农村宅基地管理办法

第一章　总　则

第一条 为加强南靖县农村宅基地和建房管理工作，有效遏制“违法占地、违法建设”行为，提高农村住宅建设水平，促进集约合理用地，改善农村人居环境，切实解决农村住房困难户居住问题，化解村民需求与监管矛盾，根据有关法律、法规和文件精神，结合我县实际，制定本管理办法。

第二条 本办法适用于本县行政区域内镇（园）、管委会村庄规划区内，农村集体土地上的本村村民新建、扩建、改建个人住宅及其管理。

第二章　规划及用地要求

第三条 各镇（园）、土楼管委会要牢固树立“规划即法”意识，严格遵循“先规划、后建设”原则,农村宅基地审批、农村建房应符合相关规划。村民建房应当充分利用旧宅基地、空闲地和其它未利用地，尽量不占用农（林）用地；涉及占用农（林）用地的，应当依法先行办理农（林）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。

第四条 严格执行“一户一宅”政策，坚决防止违反规定以分户名义多次、多处以及超规定面积申请宅基地。禁止未按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。鼓励进城农民有偿退出原有宅基地，严禁城镇居民到农村购买宅基地,严禁为城镇居民在农村购买和违法建造的住宅办理相关手续。

第五条 严格落实“建新拆旧”制度，农村村民新住房建设完成后，要将原宅基地无偿退还村集体，对于地面房屋有使用价值（含历史建筑）的有偿作价后收回村集体，没有使用价值的必须承诺在三个月内予以自行拆除旧房，逾期不拆除的，由所在地镇（园）、土楼管委会依法组织拆除。

第六条 村民建房控制在3层以内每户宅基地面积控制在80平方米至120平方米。其中，家庭人口3人以下（含3人）的每户宅基地面积不得超过80平方米;4-5人的不得超过100平方米；6人以上的不得超过120平方米。利用空闲宅地、荒坡地和其他未利用地建设村民住宅的,或对原旧宅基地进行翻建的，每户可以增加不超过30平方米的用地面积。

宅基地面积，是指住宅建筑物、构筑物（含基础）垂直投影范围内的占地面积。

第七条 建设多层集体单元式住宅的，每户住宅建筑面积控制在200平方米左右,住宅层高控制一般情况下为首层层高不超过4米，其余楼层层高不超过3.5米。新建房屋要符合农村住宅风貌管控要求，直接统一采用坡屋顶，外观应进行一次性装修，并同步配套三格化粪池等设施，接入村庄生活污水处理系统。集中建设住宅小区的，给水排水、电力通信、道路、广电、绿化等配套设施要同步规划建设,有条件的实施缆线下地。

第三章　申报条件

第八条 农村村民符合下列条件之一的，可以申请住宅建设用地:

1.因无住房或现有住房用地面积明显低于法定标准,需要新建住宅或扩大住宅用地面积的,但现有人均住宅建筑面积超

过60平方米的除外;

2.常住人口中已达到法定结婚年龄,确需分户建房的(原有宅基地超出法定标准面积分户时应予以扣减,一户多宅分户时不予安排新宅基地);

3.因国家或者集体建设、实施村庄和集镇规划以及进行镇(园)、土楼管委会、村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.向中心村、集镇或者农村住宅小区集聚的;

7.法律法规规定的其他情形。

第九条 农村村民一户只能拥有一处宅基地,有下列情形之一的,不予批准住宅建设用地申请:

1.申请人年龄未满18周岁的;

2.拟建住宅不符合国土空间规划、村庄规划、林地保护利用规划等相关规划及用途管制等要求的;

3.将原住宅出卖、出租、赠与或改作生产经营性用途后又申请新的住宅建设用地的;

4.法律法规禁止的其他情形。

经批准回原村庄定居的港、澳、台胞和华侨需建住宅的,参照本办法办理。

第四章 申报材料

第十条 村民个人申请住宅建设,应向村民委员会提交以下材料:

(一)《南靖县农村宅基地用地和建房申请审批表》一式

5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的宅基地并交由村委会重新安排使用的承诺书(没有旧房的无需提供)。

（四）属危房改建的，应提供原住宅权属证明以及有资质的危房鉴定部门出具的D级危房鉴定书。

（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，应当取得各所有权人一致同意，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）具有相应资质的建筑设计单位，或者具备注册执业资格的设计人员绘制的设计图，或选用标准通用图。

第五章　申报程序

第十一条 村委会每月要根据村民递交的申请材料，依法召开村民代表会议进行审议，通过会议审议的申请对象，应在本村张榜公示15个工作日；未提出异议或异议不成立的，村委会应当在《南靖县农村宅基地用地和建房申请审批表》中签署详细意见，并在公示后5个工作日内将村民建房申请材料报所在地镇（园）、土楼管委会审批。

第十二条 各镇（园）、土楼管委会要在便民服务中心设立一个专用窗口收受申请材料，审批事项均应进入县、镇（园）行政（便民）服务中心。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，镇（园）、土楼管委会组织农业农村服务中心、自然资源所、村镇建设办公室等相关部门进行材料审查并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国土空间规划、村庄规划、用途管制等要求，拟建层数、层高、面积标准是否符合规定、宅基地和建房申请是否经过村民代表会议审议并公示、旧宅处理方式是否符合规定要求、是否符合农村住房质量安全要求等事项进行审核，在审核意见中给予明确。经审核符合条件的，依据相关规定由镇（园）、土楼管委会核发《乡村建设规划许可证》。涉及需办理农用地转用的，应先行依照《中华人民共和国土地管理法》第六十二条规定办理审批手续。涉及林业、水利、电力等部门的，要及时征求相关部门意见。

第十三条 村民建房取得《乡村建设规划许可证》后，由镇（园）、土楼管委会审批用地批准手续，在接收到有关材料之日起10个工作日内进行审核，予以批准的，由镇（园）、土楼管委会核发《南靖县农村宅基地批准书》。各镇（园）、土楼管委会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、自然资源局、住建局等部门备案。

第十四条 对村民建房用地申请不予批准的，镇（园）、土楼管委会在收到申请材料之日起20个工作日内书面通知申请人，并说明理由。

第十五条 村民建设规划许可和用地审批手续完成后，由镇（园）、土楼管委会组织相关部门一同到现场进行放样，实地丈量宅基地，确定建房位置，明确建房规划、建房质量安全等相关要求。

第十六条 申请人应当自取得《南靖县农村宅基地批准书》之日起1年内实施住宅建设，逾期不建设且未申请延期的，《南

靖县农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》自行失效。确需延期的，申请人可以在规定期限届满前30日内，向原审批机关申请延期一次，延长期限不得超过1年。

第十七条 村民建房竣工后，应向所在地镇（园）、土楼管委会提出农村宅基地和建房验收申请，镇（园）、土楼管委会组织相关部门和村委会按照法律法规相关规定进行农村建房验收，签署意见并出具《南靖县农村宅基地和建房验收意见表》。村民自房屋竣工验收合格之日起30个工作日内向县自然资源部门依法申请办理不动产权登记手续，领取不动产权属证书。

第六章　建设管理

第十八条 县人民政府原则上每季度组织召开1次农村宅基地及建房有关事项专题协调会议，研究解决农村宅基地及建房各类问题，总结分析，切实加强农村宅基地及建房管理工作。县自然资源、农业农村、住建、城管等部门要建立农村宅基地执法联席会议制度，加强相关部门的配合，构建联合执法机制，提高执法效果和执法震慑力。

县农业农村局负责农村宅基地改革和指导工作，建立健全宅基地分配、使用、流转、村庄规划区内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同级自然资源部门；参与编制国土空间规划和村庄规划。

县自然资源局负责指导国土空间规划、土地利用计划和规划许可等工作，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批和规划许可等相关手续。

县住建局负责指导农村住宅质量安全、村庄建筑风貌管控，牵头组织开展农村建筑工匠培训，组织乡镇挂村领导、驻村工作队、村“两委”干部农村建房质量安全常识培训工作等。

第十九条 镇（园）、土楼管委会落实属地责任，负责对本行政区域内宅基地全面调查摸底，建立宅基地档案；负责本行政区域村庄规划编制，核发农村村民建房《乡村建设规划许可证》、审核批准农村村民住宅用地；充实健全乡村宅基地管理队伍，规范宅基地审批管理，优化审批流程、提高审批效率、加强农村村民建房行为监管，做好职责范围内的违法行为的查处，及时制止违法占地建设行为并按法定职责将违法线索抄送有关部门等工作。

村委会应通过制定村规民约、成立理事会等方式，强化村庄治理，负责村民宅基地申请核实，以及宅基地用地调整、宅基地退出处置和日常监管，履行巡查、报告、劝阻、上报责任，既要做好村民建房申请审议等工作，又要发挥村庄建设协管员等作用，及时发现违法建设行为和质量安全问题。

第二十条 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。村民建房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，或者选用村镇住宅建设通用图集。农村住宅建设一定规模以上（4层及4层以上或者集中统建的），如多层单元式住宅等，应由具备相应资质的施工企业承接施工，对集中统建的农村住房项目应办理质量安全监督手续，其质量安全管理由县住建部门负责纳入工程质量安全监督

体系；一定规模以下（3层及3层以下）可由建房村民自行选择经验丰富的农村建筑工匠或具备相应资质的施工企业承接施工，应与建设各方签订合同，明确双方的权利和义务，并按有关规定和合同约定对所承建的工程承担相应的质量安全责任，其质量安全监管由镇（园）、土楼管委会负责。各镇（园）、土楼管委会要配备1名以上具有专业知识的安全巡查员，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，做到村民建房“四到场”。

第二十一条 村民经批准使用集体土地建设住宅，要向村委会支付土地补偿费用（申请新的住宅用地后将原旧住宅用地退还村集体经济组织的、原址改建的无需支付，以土地证为准）。土地补偿费用具体标准由各镇（园）、土楼管委会根据所在地征地标准自行确定。

第二十二条 村委会或村集体经济组织收取的土地补偿安置费用，应当用于本村基础设施、公共服务设施建设，或者用于发展生产，安置或者补偿被用地农业人口，不得侵占、挪用或者以其他形式非法使用。

第七章　法律责任

第二十三条 在本县区域内未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建设住宅的，未依法取得规划许可证以及未按照规划许可证规定及通过审核住宅设计方案进行建设的，由镇（园）、土楼管委会责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，属地镇（园）、土楼管委会要依托综合执法机构，组织执法队伍执法力量，统一指挥对违规建房行为进行强制拆除。

第二十四条 超过规定标准，多占的土地以非法占用土地论处。严禁对村民未批先建的住宅采取以罚款或者变相收取费用的代替审批的办法予以补办手续。

第二十五条 未取得规划许可证书的,各镇（园）、土楼管委会不得办理宅基地审批手续。违反本办法规定，非法批准村民宅基地的，其批准文件无效；对非法批准村民宅基地的直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法追究有关责任，并依法收回非法批准、使用的土地。

第二十六条 参与农村住宅建设的勘察、设计、施工、监理单位和建筑工匠依法对住宅建设工程的质量和施工安全承担相应法律责任。

第二十七条 实施村民宅基地和建房管理的机关及其工作人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，将依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的责任。

第二十八条 本办法自 2025 年 1 月 1 日起施行,有效期五年。若中央、省、市等上级部门有出台相应管理办法或者文件，本办法将随之调整。原县政府出台的有关实施办法与本法不符的，以本法为准，本法由县农业农村局负责解释。

南靖县人民政府办公室　　2025年6月3日印发