FSDR-2024-0020001

烟台市福山区人民政府办公室文件

烟福政办字〔2024〕17号

关于印发福山区农村宅基地和建房审批管理工作实施意见的通知

各镇人民政府，街道办事处，高新区福山园、经济开发区管委，区政府有关部门，有关单位：

《福山区农村宅基地和建房审批管理工作实施意见》已经区政府研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

烟台市福山区人民政府办公室

2024年4月30日

福山区农村宅基地和建房审批管理工作实施意见

为认真贯彻落实《农业农村部 自然资源部关于规范农村宅基地审批管理的通知》（农经发〔2019〕6号）、《山东省自然资源厅 山东省农业农村厅关于印发＜山东省保障农村村民住宅建设用地实施细则＞的通知》（鲁自然资发〔2020〕10号）、《烟台市农业农村局 烟台市自然资源和规划局＜关于印发规范农村宅基地审批管理工作的指导意见＞的通知》（烟农〔2020〕252号）等文件精神，依据相关法律、法规和政策规定，就进一步加强农村村民（指具备本村集体经济组织成员身份的村民，下同）宅基地和建房的审批和管理，切实保护耕地，维护农民权益，稳步推进美丽乡村建设和乡村振兴战略，结合我区实际，提出以下实施意见。

一、明确总体工作思路

依法建立健全“区主导、镇（街道）主责、村主体”的农村村民宅基地和住房建设管理体制。按照权责一致原则，逐步完善构建由乡镇（街道）人民政府（办事处）组织实施村民宅基地审批、建房规划许可和行政处罚（或强制）的管理机制，落实镇（街道）区域范围内的镇街属地管理责任；明确区级各相关职能部门职责，全面理顺审批、监管和执法三大体系；通过规范审批、严格监管、从严执法，严控新增宅基地违法建设；通过落实农村宅

基地和住房建设审批管理的事前、事中、事后全程监管，全面实现农村村民建房规划先行、先批后建、一户一宅、适度集中、面积法定、户有所居。

二、切实厘清部门职责

农村宅基地和建房的审批和管理事关我区农民居住权益，各乡镇（街道）人民政府（办事处）、相关单位要切实增强责任意识和服务意识，按照各自职能和国务院“放管服”改革要求，在区委、区政府的统一领导下，切实履行各自职责。

区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，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区自然资源局、福山规划管理办公室；参与编制国土空间总体规划和村庄规划；负责实施农村宅基地方面行政处罚和行政强制，对农村宅基地上的违法违规建设行为进行依法查处。

区自然资源局负责农村村民住宅用地审核、国土空间规划、土地利用计划等工作，依法办理农用地转用审批等相关手续。履行农业农村部、自然资源部关于“三到场”要求的工作职责，做到申请审查到场、批准后丈量批放到场、住宅建成后核查到场。负责审查用地建房是否符合国土空间规划、用途管制要求。负责农村宅基地和住房的统一确权登记发证工作。拟定农村宅基地和住房的统一确权登记、权籍调查、成果应用的制度、标准规范等并组织实施。

区住房和城乡建设局负责指导农村住房建设和危房改造、限额以下乡村住房质量安全工作。负责农村村民住房建设限额以上，并且办理施工许可证的工程质量和安全的监督管理工作。

福山规划管理办公室负责农村村民住宅用地规划审核和规划许可等工作，在县乡国土空间规划中和村庄规划中统筹考虑宅基地用地规模和布局为农村村民住宅建设用地预留空间，依法办理规划许可等相关手续。履行农业农村部、自然资源部关于“三到场”要求的工作职责，做到申请审查到场、批准后丈量批放到场、住宅建成后核查到场。负责审查用地建房是否符合国土空间规划要求，并核发农村村民住宅建设的《乡村建设规划许可证》。

区农业农村局、自然资源局、住建局、福山规划管理办公室等部门，要建立部门协调机制，做好信息共享互通，推进管理重心下沉，共同做好农村宅基地和建房的审批和管理工作。

各乡镇（街道）人民政府（办事处）（以下简称各镇街）负责辖区内农村宅基地和建房工作的组织管理、日常审批及监管、综合行政执法及争议调处等工作，承担属地管理职责。负责镇域国土空间总体规划和村庄规划的组织编制工作。负责统筹辖区内派驻机构和基层执法力量，组织开展动态巡查，及时发现和处置各类违法违规行为。指导监督村级组织做好农村宅基地和建房管理等相关工作。

自然资源局派驻镇街管理机构负责国土空间规划和村（社区）镇（街道）规划建设的组织实施、农用地转用申请、年度村民建住宅新增建设用地需求计划提报；审查用地建房是否符合国

土空间规划、用途管制要求，协助福山规划管理办公室核发农村村民住宅建设的《乡村建设规划许可证》；履行农业农村部、自然资源部关于“三到场”要求的工作职责，做到申请审查到场、批准后丈量批放到场、住宅建成后核查到场；限额以下建房工程质量安全生产监管等工作。

镇街财政经管站负责指导监督村集体经济组织（以下简称村集体）按照相关规定进行民主决策。并在审批过程中负责审查申请人是否符合申请条件、是否是本集体经济组织成员、村级民主决策相关手续资料是否完备齐全等工作。

村集体经济组织负责村民宅基地和建房审批管理的申请核实、宅基地退出处置、民主决策、日常监管以及对违法违规问题的现场劝止、及时报告等相关工作。

三、单列指标保障用地

各镇街每年6月底以前，按照部门联合要求，提报下一年度本辖区农村村民建房住宅确需使用新增建设用地的计划。区农业农村局汇总后通报区自然资源局、福山规划管理办公室。区自然资源局、福山规划管理办公室审查确定地类面积后，对符合相关报批要求的，与区农业农村局联合行文逐级上报省自然资源厅。省自然资源厅会同省农业农村厅报经省政府审定后，报自然资源部。

四、规范农村宅基地和建房规划许可申请

（一）农村宅基地申请条件

符合下列条件之一的农村村民，可以向村集体申请使用宅基

地：

1.因结婚等原因，确需建房分户，原宅基地面积低于分户标准的；

2.实施村镇规划建设或项目建设占用原有宅基地，需要调整搬迁的；

3.发生或防御自然灾害需要迁建的；

4.村民住宅纳入文物保护需要迁建的；

5.符合相关法律法规或区人民政府规定的其它情形。

（二）农村宅基地及建房面积标准

宅基地是农村村民用于建住宅及附属设施的集体建设用地，包括住房、附属用房和庭院等用地。农村村民一户只能拥有一处宅基地，村庄宅基地面积标准严格执行《山东省农村居民点建设用地指标》要求（见附件8）。

在城镇开发边界内的村庄和规划撤并的村庄范围内，不再划定、审批宅基地，按照相关规划并结合旧村改造统一建设住宅楼、住宅小区或农村新型社区。在上述区域内，除危房改造外，不审批新建、翻建、改扩建住宅，其中危房改造应原址原面积翻建，超出宅基地及建筑面积标准的，应按前两款规定执行。

农村村民不得超过批准面积建设住宅，禁止未批先建。宅基地超过规定标准的，多占的宅基地以非法占用土地论处。

（三）农村宅基地和建房规划许可申请程序

1.农户申请。农村村民需要宅基地用地建房的，应当以户为单位向所在村（组）集体经济组织（未成立集体经济组织的，由

村民委员会代行相关职能）（以下统称村级组织）提出申请，填写并报送下列材料：

①《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》；

②《农村宅基地使用承诺书》；

③家庭户口簿复印件和户主及申请人身份证复印件；

④其他应提交的材料。

2.村级初审。

2.1 讨论审查。村级组织收到农户宅基地申请 10 个工作日内，召开会议进行讨论和审查，重点审查农户申请材料是否真实有效、拟用地是否符合村庄规划、用地面积是否符合规定、是否征求了用地建房相邻权利人意见等，同时对农户是否符合申请条件进行审查（地方有规定的按照规定；无规定的在县乡指导下，由农村集体经济组织或村民委员会综合集体经济组织成员身份、户籍关系、常住地、承包地关系、村规民约规定等事项进行判定），并留存会议记录、决议图片等资料。

2.2 公开公示。审查通过后，要及时在本集体经济组织（行政村）范围内张榜公示宅基地申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积等情况，公示期不少于 7 个工作日，并留存公示图片等资料。张榜公示期间，村民对公示有异议的，由村级组织进行调查，经调查异议成立的，撤销或修改宅基地用地方案，对修改后的方案需再次予以公示；村民对公示无异议或经调查异议不成立的，村级组织应当在《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》中签署意见。

2.3 上报镇街。村级组织要在公示期满5个工作日内将农户申请及村级初审相关材料报送所在镇街。

（四）农村宅基地和建房规划许可申报材料

村集体应当向镇街报送以下申报材料：

1.《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》；

2.《农村宅基地使用承诺书》；

3.家庭户口簿复印件和户主及申请人身份证复印件；

4.农村住宅的土地证明或房屋权属证明等文件（属于原址翻建、改扩建的情况须提供）；

5.申请农户与村集体签订的申请用地协议（对已有宅基地、另行选址建房申请使用宅基地的，需提供与村集体签订的退出现有宅基地协议）；

6.村集体成员（代表）会议记录、公开公示影像资料等证明材料；

7.住宅设计图件（需要进行日照分析的提供日照分析报告）；

8.审批机关要求提供的其它材料。

五、严格农村宅基地和建房规划许可审批

（一）明确宅基地和建房规划许可审批流程

1.部门联审。镇街收到申请材料后，应当在10个工作日内，组织镇街自然资源派驻机构、镇街财政经管站、区自然资源局和福山规划管理办公室等部门人员，按照职责分工进行实地联合审查。

镇街财政经管站负责审查申请材料是否齐备、申请人是否符

合申请条件、宅基地和建房规划许可申请是否经过村级组织审核公示等，并综合各有关部门意见提出审批建议。

自然资源局派驻镇街管理机构、区级自然资源局、福山规划管理办公室负责审查用地建房是否符合国土空间规划、用途管制要求、拟用地是否符合宅基地合理布局要求和面积标准等。涉及占用农用地的，自然资源机构按《山东省自然资源厅 山东省农业农村厅关于做好农村村民住宅新增用地审批工作的通知》要求办理农用地转用审批手续。

涉及林业、水利、电力、环保、交通等部门的，各镇街要及时征求相关部门意见。相关机构根据审查情况，分别在《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》中签署意见。

2.镇街审批。各镇街根据各部门联审结果在《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》中出具意见，审批表至少留存两份，由镇街、村级组织各存档一份。对审核认定农户宅基地申请、用地审批和建房规划许可符合条件、报送材料完备的，各镇街要出具《农村宅基地批准书》（加盖骑缝章）。鼓励福山规划管理办公室或行政审批服务部门委托镇街一并发放《乡村建设规划许可证》。

未通过机构联审的，应书面告知申请人未通过原因；报送材料不完备的，应当一次性告知申请人需要补正的材料和相关要求。

3.建立台账，上报备案。各镇街要建立宅基地用地建房审批管理台账，有关资料归档留存，并于每月 5 日前将辖区内上个月的宅基地审批情况报县级农业农村、自然资源等部门备案。

（二）严格审查农村宅基地条件

申请宅基地有下列情形之一的，不予批准：

1.宅基地选址不符合国土空间总体规划（土地利用总体规划）、村庄规划和用途管制要求的；

2.占用永久基本农田的；

3.将原有住宅出卖、出租或赠与他人后再申请宅基地的；

4.申请另址新建住宅，不签订旧宅基地退出协议的；

5.新审批宅基地未纳入年度使用新增建设用地计划的；

6.不符合“一户一宅”或用地标准的；

7.其它不符合相关法律法规和政策规定的。

（三）规范办理农用地转用审批

农村村民充分利用村内旧宅基地、空闲地等存量建设用地进行建住宅，不涉及新增建设用地的，由镇街批准，报区自然资源局、农业农村局备案；新审批宅基地确需占用农用地的，应符合国土空间总体规划（土地利用总体规划）、村庄规划、用途管制要求，在下达的新增建设用地指标范围内，由区自然资源局依法组织农用地转用审批，农转用批复后，镇街再核发《农村宅基地批准书》。批准农用地转用10个工作日内，区自然资源局将批复书面通报区农业农村局备案。

六、强化审批服务和建房管理

（一）优化宅基地和建房审批服务

各镇街要建立农村宅基地和建房规划许可审查报批一站式服务制度，自然资源局派驻镇街管理机构、镇街财政经管站、福山区自然资源局、福山规划管理办公室等部门人员联合审查审核

机制，公布办理流程和要件，明确各有关部门在材料审核、现场勘查等各环节的工作职责和办理期限，实现农村宅基地和建房规划许可申请报批同一个窗口进、同一个窗口出，提升为民服务质量和工作效率。镇（街道）、村两级要建立宅基地用地建房审批和管理台账，有关资料归档留存。

（二）积极公开宅基地和建房审批信息

各镇街、区农业农村局、区自然资源局、区住房和城乡建设局、福山规划管理办公室等单位应按各自职责分工，依照区政府信息公开相关规定，将应公开的农村宅基地和建房的审批和管理、综合行政执法等相关信息及时公开发布。经依法批准的农村宅基地和建房规划内容，各镇街和村集体应当及时公开审批结果，特别是《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》。

（三）加强农村住房建设监督管理

全面落实“三到场”要求，做到申请审查到场、批准后丈量批放到场、住宅建成后核查到场。即：收到宅基地和建房（规划许可）申请后，各镇街要组织自然资源派驻镇街管理机构、区自然资源局和福山规划管理办公室等部门实地审查申请人是否符合条件、拟用地是否符合规划和地类等；经批准用地建房的农户，在开工前向各镇街申请划定宅基地用地范围，各镇街组织自然资源局派驻镇街管理机构、区自然资源局和福山规划管理办公室等部门到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置，做好现场工作记录，指导农户按照批准面积和要求使用土地；农户建房完工后，要及时申请竣工验收，各镇街收到验收申请之日

起10个工作日内，组织自然资源派驻管理机构和福山规划管理办公室进行实地验收，检查农户是否按照批准面积、四至等要求使用宅基地，是否按照批准面积和规划要求建设住房。验收合格的，出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》（附件6）。

房屋建成通过验收后，农户应携带《乡村建设规划许可证》《农村宅基地批准书》《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》等材料，及时向不动产登记机构申请办理农村房地一体不动产登记。

（四）严格宅基地和建房执法监察

各镇街要积极调配农村宅基地和建房的审批管理以及综合执法等专业人员力量，强化统一指挥和统筹协调职责，并按照网格化管理要求开展农村宅基地和建房管理动态巡查。要结合实际制定针对违法用地建房的发现、报告、处置措施，压实村集体第一责任人的属地管理责任，第一时间掌握违法用地建房线索和信息，对违法违规行为做到早发现、早制止，杜绝农村村民建房新增违法用地行为发生。对在镇辖村庄规划区内发现的涉及宅基地审批和建房规划的各类违法违规行为，由镇政府进行查处；对在镇和街道辖区内（不包含镇辖村庄规划区）发现的农村宅基地上涉及的农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建住宅的违法行为，各镇街要在及时制止违法违规行为的同时，通报区农业农村局，由区农业农村局按照《土地管理法》第七十八条依法进行查处。区自然资源局收到上级在国土卫片检查

中发现的农村村民违法违规建设住宅问题线索，按以上分工，及时移交区农业农村局或相关镇政府进行查处。

村集体要强化主体责任，建立宅基地和建房协管员制度，由村党组织书记、村集体经济合作社理事长和村会计兼任宅基地和建房协管员，构建网格化管理模式，负责开展宅基地和建房工作日常监管，对违法违规行为做到早发现、早劝阻、早报告，努力把违法用地建房问题消除在萌芽状态。

各镇街、区农业农村局、区自然资源局、区住房和城乡建设局、福山规划管理办公室等单位，应当向社会公开举报、投诉电话，积极受理群众举报和投诉，按照各自分工领域，及时核查、依法依规处理。应将未批先建、骗取批准、违建超占、建新后应拆旧不拆旧等违法违规行为纳入社会征信系统，将相关失信行为记入其个人信用记录。

七、严格落实工作保障

（一）加强组织领导。建立健全全区农村村民宅基地和建房管理工作的组织协调机制。区级由区委农办牵头，成立由区农业农村局、自然资源局、住房和城乡建设局、福山规划管理办公室等单位组成的工作协调小组，作为全区农村村民宅基地和建房管理工作的组织协调议事机构，统筹抓好宅基地管理改革和村民建房管理工作。组织协调等日常工作由区委农办承担。各成员单位分管领导为区协调小组成员。各镇街也要建立健全相应的由镇街主要负责人任组长的组织协调机制，组织协调等日常工作由镇街规划建设管理办公室承担。

（二）强化考核奖惩。将农村村民宅基地和建房管理工作纳入对各镇街乡村振兴工作年度考核；各镇街将其纳入对村党组织书记和村集体主要负责人的绩效考核。要以结果为导向，严格考核标准，完善考核体系，发挥好考核“指挥棒”作用。加大责任追究力度，区里对监督管理不到位、非法占用土地建住宅行为处置不力的镇街，进行通报批评、约谈、挂牌督办等处理，情节严重的予以执纪问责；各镇街对当年新增农村村民违法占地建住宅的村党组织书记和村集体主要负责人进行执纪问责。

（三）打造专业队伍。统筹建立宅基地和村民建房管理服务体系，打造过硬专业人才队伍。区级各相关部门、各镇街要强化人才队伍建设，调配充足专业人员力量，落实相关工作经费，保障农村宅基地和建房管理工作稳妥、有序、及时开展。区级各相关业务部门要按照各自职责分工，找准农村宅基地和建房管理工作的切入点和着力点，加强对镇街基层人员的指导培训，确保基层业务人员人人能懂、个个能干，真正把农村宅基地和建房管理相关制度贯彻落实到位。

八、其它相关工作意见

本意见由区农业农村局、区自然资源局、区住房和城乡建设局、福山规划管理办公室等单位，按职责分工负责解释。

本办法于2024年4月30日起公布，自2024年5月30日起施行，有效期至2029年4月30日。

附件：1.农村宅基地和建房（规划许可）申请表

2.农村宅基地使用承诺书

3.农村宅基地和建房（规划许可）审批表

4.乡村建设规划许可证

5.农村宅基地批准书

6.农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

7.农村宅基地申请审批办理流程图

8.山东省农村居民点建设用地指标

附件 1

农村宅基地和建房（规划许可）申请表

<table>
<tr><td rowspan="2">申请户主信息</td><td>姓名</td><td></td><td>性别</td><td></td><td>年龄</td><td>岁</td><td>联系电话</td><td></td></tr>
<tr><td>身份证号</td><td colspan="3"></td><td>户口所在地</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="5">家庭成员信息</td><td>姓名</td><td>年龄</td><td>与户主关系</td><td colspan="2">身份证号</td><td colspan="3">户口所在地</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">现宅基地及农房情况</td><td>宅基地面积</td><td>m^2</td><td>建筑面积</td><td>m^2</td><td>权属证书号</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>现宅基地处置情况</td><td colspan="7">1.保留（ m^2）； 2.退给村集体；3.其他（ ）</td></tr>
<tr><td rowspan="7">拟申请宅基地及建房（规划许可）情况</td><td>宅基地面积</td><td>m^2</td><td colspan="2">房基占地面积</td><td>m^2</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>地址</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">四至</td><td colspan="4">东至: 南至:</td><td colspan="2" rowspan="3">建房类型：1.原址翻建
2.改扩建
3.异址新建</td></tr>
<tr><td colspan="4">西至: 北至:</td></tr>
<tr><td>地类</td><td colspan="4">1.建设用地 2.未利用地
3.农用地（耕地、林地、草地、其它）</td></tr>
<tr><td>住房建筑面积</td><td>m^2</td><td>建筑层数</td><td>层</td><td>建筑高度</td><td>米</td></tr>
<tr><td>附属用房建筑面 积</td><td>m^2</td><td>建筑层数</td><td>层</td><td>建筑高度</td><td>米</td></tr>
<tr><td>房屋总建筑面 积</td><td colspan="5">m^2 大写 平方米</td></tr>
<tr><td colspan="7">是否征求相邻权利人意见： 1.是 2.否</td></tr>
<tr><td>申请理由</td><td colspan="7">申请人： 年 月 日</td></tr>
<tr><td>村集体经济组织意见</td><td colspan="7">已经成员（代表）会议表决通过，公示期满且无异议。

（公章）
村党组织负责人： 村集体负责人： 年 月 日</td></tr>
</table>

备注：多项的栏目中，请在正确选项上打“√”。

附件 2

农村宅基地使用承诺书

因（1.分户新建住房　2.按照规划迁址新建住房　3.原址改、扩、翻建住房　4.其他）需要，本人申请在　　镇（街道）　　村　　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，我将严格按照批复位置和面积动工建设，在批准后　　月内建成并使用；

3.新住房建设完成后，按照规定　　日内拆除旧房，并无偿退出原有宅基地。

如有隐瞒或未履行承诺，本人愿承担一切经济和法律责任。

承诺人：

年　　月　　日

附件 3

农村宅基地和建房（规划许可）审批表

<table>
<tr><td rowspan="2">申请户主信息</td><td>姓名</td><td>性别</td><td>身份证号</td><td>家庭住址</td><td>申请理由</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="7">拟批准宅基地及建房情况</td><td>宅基地面积</td><td>m^2</td><td>房基占地面积</td><td>m^2</td><td>地址</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">四至</td><td colspan="4">东至:　　南至:</td><td colspan="2" rowspan="3">性质：1.原址翻建
2.改扩建
3.异址新建</td></tr>
<tr><td colspan="4">西至:　　北至:</td></tr>
<tr><td>地类</td><td colspan="4">1.建设用地　　2.未利用地
3.农用地（耕地、林地、草地、其它）</td></tr>
<tr><td colspan="2">住房建筑面积</td><td>m^2</td><td>建筑层数</td><td>层</td><td>建筑高度</td><td>米</td></tr>
<tr><td colspan="2">附属用房建筑面积</td><td>m^2</td><td>建筑层数</td><td>层</td><td>建筑高度</td><td>米</td></tr>
<tr><td colspan="2">房屋总建筑面积</td><td colspan="5">m^2　大写　　平方米</td></tr>
<tr><td>自然资源局意见</td><td colspan="2">（盖章）
负责人:　　年　月　日</td><td>福山规划管理办公室意见</td><td colspan="3">（盖章）
负责人:　　年　月　日</td></tr>
<tr><td>其他部门意见</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td>镇政府或街道办事处审核批准意见</td><td colspan="6">负责人:　　(盖章)
年　月　日</td></tr>
<tr><td>镇街经管部门审查意见</td><td colspan="2">（盖章）
负责人:　　年　月　日</td><td>镇街规划建设管理部门审查意见</td><td colspan="3">（盖章）
负责人:　　年　月　日</td></tr>
</table>

宅基地坐落平面位置图	
	现场踏勘人员：　　年　　月　　日
	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。

附件 4

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	

遵守事项

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。

附件 5

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

户 主 姓 名	
批准用地面积	平方米
其　中　： 房基占地	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

户 主 姓 名		
批准用地面积	平方米	
房基占地面积	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

填写说明：

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。

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。

附件 6

农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

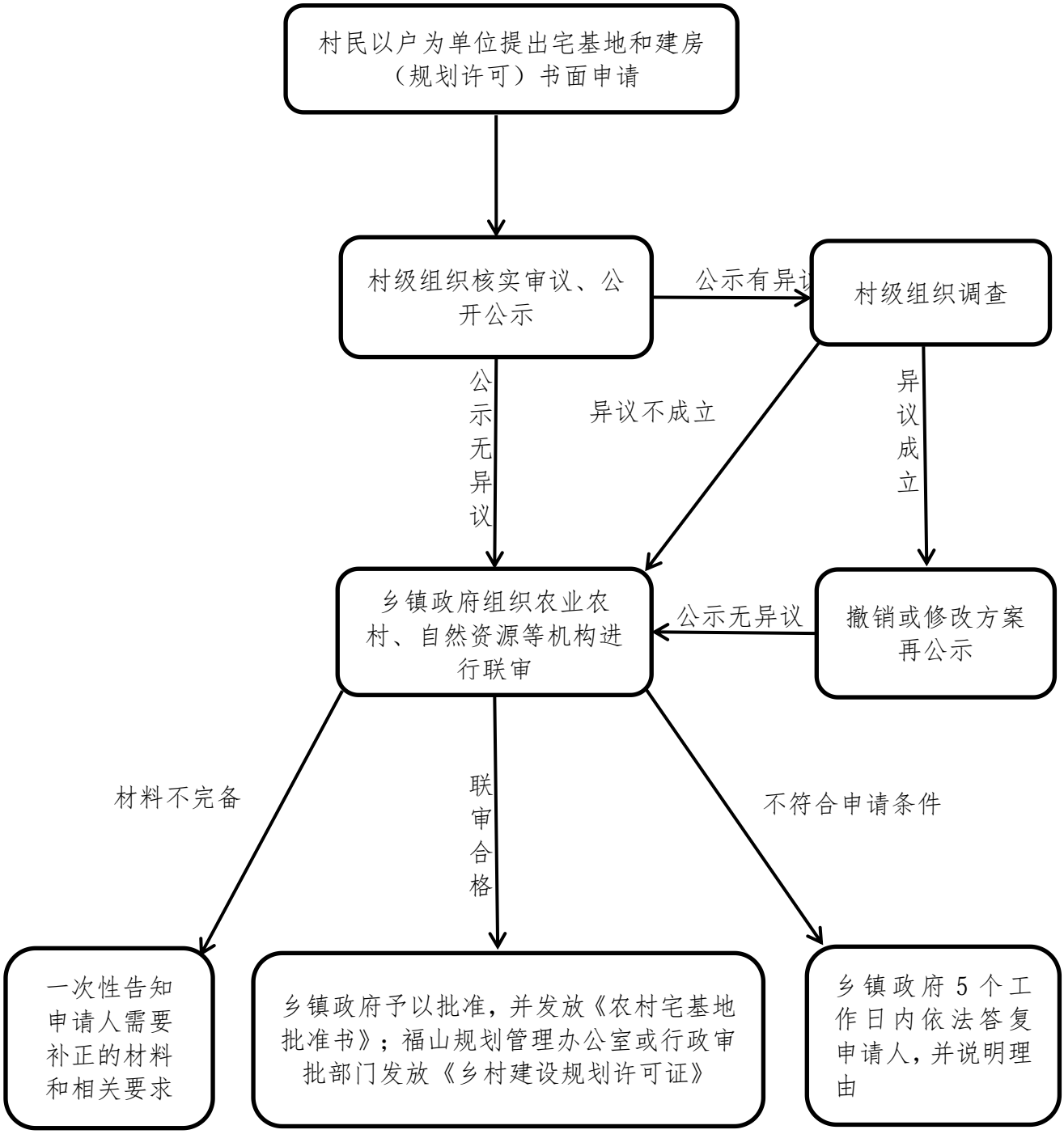
<table>
<tr><td>申请户主</td><td colspan="2"></td><td>身份证号</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">乡村建设规划许可证号</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">农村宅基地批准书号</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>开工日期</td><td></td><td>竣工日期</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>批准宅基地面积</td><td>m^2</td><td>实用宅基地面积</td><td colspan="2">m^2</td></tr>
<tr><td>批准房基占地面积</td><td>m^2</td><td>实际房基占地面积</td><td colspan="2">m^2</td></tr>
<tr><td>批建层数/高度</td><td>层/　　米</td><td>竣工层数/高度</td><td colspan="2">层/　　米</td></tr>
<tr><td>拆旧退还宅基地情况</td><td colspan="4">1.不属于　　2.属于,已落实　　3.属于,尚未落实</td></tr>
<tr><td>竣工平面简图(标注长宽及四至)</td><td colspan="4">经办人:</td></tr>
<tr><td>部门验收意见</td><td colspan="2">自然资源局意见：

（盖章）
经办人:　　年　月　日</td><td colspan="2">福山规划管理办公室意见：

（盖章）
经办人:　　年　月　日</td></tr>
<tr><td>镇政府或街道办事处意见</td><td colspan="4">(盖章)
负责人:　　年　月　日</td></tr>
<tr><td>备 注</td><td colspan="4"></td></tr>
</table>

附件 7

农村宅基地申请审批办理流程图



附件 8

山东省农村居民点建设用地指标

山东省建设用地控制标准（鲁政办发〔2018〕39号）基本规定:

1.农村居民点分为村庄和农村新型社区。新建及整体改造的农村居民点按照此标准执行，扩建农村居民点可参照执行。

2.村庄居民点的人均建设用地、户均宅基地、容积率应符合表1的规定。

3.农村新型社区人均建设用地面积应符合表2的规定。

4.农村新型社区人均住宅用地面积、住宅建筑面积净密度应符合表3的规定。

表1 村庄居民点建设用地控制指标

居民点类型		人均建设用地（m2/人）	户均宅基地（平方米）	容积率
城郊居民点	平原居民点	≤90	≤166	≥0.5
	山区居民点	≤80	≤133	≥0.4
其他居民点	平原居民点	≤100	≤200	≥0.3
	山区居民点	≤80	≤133	≥0.4

注：（1）农村居民点人均建设用地不应超过控制指标的5%，如果超过5%，建议每户宅基地用地面积减少5㎡。（2）农村居民点的闲置、空置宅基地数量超过总数的5%，建议不批准新的宅基地。

表2 农村新型社区人均建设用地面积指标

社区类型	人均建设用地面积（m2/人）	
城镇聚合型社区	按照所在地城镇规划的建设要求执行	
村庄聚集型社区	平原地区	100
	山地丘陵地区	80

注：建在盐碱地、荒滩地的，可适当放宽，但最多不得超过160平方米。

表3 农村新型社区住宅用地控制指标

社区类型	人均住宅用地面积（m2/人）	住宅建筑面积净密度
低层社区	22～36	≥0.8
多层社区	15～28	≥1.2

烟台市福山区人民政府办公室　　2024年4月30日印发