

莆田市自然资源局 莆田市农业农村局文件 莆田市住房和城乡建设局

莆自然资规〔2025〕5号

莆田市自然资源局等3部门关于印发《提升农村村民建房审批管理的若干措施（试行）》的通知

各县（区）人民政府（管委会），市直有关单位：

经市政府同意，现将《提升农村村民建房审批管理的若干措施（试行）》印发你们，请遵照实施。



提升农村村民建房审批管理的若干措施（试行）

为解决当前农村建房审批中基层存在的瓶颈问题，不断提升审批效率，切实保障农村村民建房合理需求，根据《莆田市人民政府关于进一步规范农村宅基地和建房管理的通知》（莆政综〔2020〕58号）、《莆田市人民政府办公室关于进一步强化农村建房审批与建设安全管理的通知》（莆政办〔2021〕72号）、《省农业农村厅、省自然资源厅、省住房和城乡建设厅关于进一步加强农村宅基地和村民住宅审批建设管理七条措施的通知》（闽农规〔2025〕3号）精神，结合我市实际，经市政府同意，制定以下若干措施：

一、夯实审批基础

（一）**建立统一审批平台**。由市自然资源局牵头，市农业农村局、市住建局、市林业局、市数字办配合，建立农村宅基地和建房管理线上线下审批相结合的监管平台（平台启用前，各县区仍正常开展审批监管工作），交由县（区）政府（管委会）实行阳光审批，统筹空间地理信息、行政审批、设计建造、房屋安全、批后监管，打通农村集体经济组织成员资格认定、土地现状调查、村庄规划、农村地籍房屋调查、户籍、林业等信息，完善申请、投诉、监督相关功能，实现全程网办，并纳入全市“一张图”。平台通过电子证照应用、审批材料压缩、部门并联审批、审批超时自动预警等方式，推动农村建房审批更加高效、透明、规范。

村民建房申请通过小程序提交，乡（镇）、村（居）“线上联审+多部门联办”，线上全流程实时公开可追溯。建立“投诉-处置”响应闭环机制，强化技防手段，严格落实村级“网格巡查”与镇级“四到场”互补，杜绝违建现象发生。

（二）优化村庄规划管理。各级政府要严格实施国土空间规划和村庄规划，统筹落实村庄规划编制经费，保障已批村庄规划入库应用。对符合已入库的村庄规划，农村建房不涉及修编地块的，不得以规划正在修编为由拒绝受理。对未编制村庄规划的乡村地区可在乡镇国土空间规划中明确管控要求或以乡村地区“通则式”规划技术管理规定，实现乡村地区空间规划管理全覆盖。对村庄规划确需优化提升的，由各乡镇人民政府按程序做好动态维护，满足村民建房合理需求。

（三）强化用地指标保障。农村村民住宅建设涉及占用耕地的，由县（区）政府（管委会）统筹落实耕地占补平衡，使用县级储备补充耕地指标，不得收取耕地开垦费或以耕地占补平衡指标不足暂停农转用审批。为保障新增农村村民住宅建设用地耕地占补平衡，对各县（区）政府（管委会）补充耕地项目产生新增耕地储备指标，市级预留 20%，并结合省级农村村民住宅耕地占补平衡周转指标，专项用于落实各县（区）政府（管委会）农村建房耕地占补平衡，指标年底前统一结算。各县（区）政府（管委会）要切实按照耕地总量平衡要求，指导各乡镇补充耕地，并将补充耕地一定比例预留所属乡镇，用于农村建房占补平衡。对

县区级耕地储备指标不足的，应优先保障低保边缘户住宅申请需求。

（四）实事求是认定现状地类。对已办理用地手续且实地为建设用地而现状调查为农用地或未利用地的，经举证核实已办理用地手续，已建成或正在建设的项目不认定为违法用地。所在乡镇自然资源所负责收集佐证材料，县级自然资源部门组织实地核实后按实地现状认定地类、纳入变更调查，并逐级报自然资源部审核，变更成果公布启用后按新地类管理。因现状调查偏差，未将合法审批的宅基地纳入村庄规划的宅基地范围的，乡镇人民政府在村庄规划动态维护时予以纳入。

（五）及时调整集体经济组织成员。村集体经济组织应根据《农村集体经济组织法》及时对成员的增减进行认定，报乡（镇）政府和县（区）政府（管委会）农业农村主管部门备案。乡（镇）政府经管部门根据上报备案材料须在1个月内更新数据库，确保集体经济组织成员数据库准确。集体经济组织成员数据库查询结果情况作为个人建房审批的依据。

二、提高审批时效

（六）加强审批效能督查。自农村村民提出建房申请之日起2个月内（不含农转用报批时间），乡（镇）政府应完成办理，并核发乡村规划许可证、宅基地批准书。对涉及农转用的，乡（镇）政府应及时组件报批，每季度至少组件1个批次；县（区）政府（管委会）应在4个月内完成农转用审批。建立审批备案制度，

乡（镇）政府每月应分析审批情况，经县（区）政府（管委会）审核后，以书面形式汇总上报市农业农村局、自然资源局和住建局备案。强化审批督查，县（区）政府（管委会）、乡（镇）政府不得随意增加审批门槛、不得要求村民提供与农村宅基地审批无关的证明材料、不得要求与农村宅基地审批管理无关的镇村干部审核签字、不得将本应由政府承担的放样及审核费用摊派给建房户。各乡（镇）每月要开展1次建房审批复盘，分析总结建房审批中存在的问题，提出解决办法。各县（区）政府（管委会）要牵头建立农村宅基地和村民住宅建设管理工作协调机制，指定1名领导负责农村宅基地审批及建房管理工作，及时研究解决农村建房审批存在的问题，每2个月组织农业农村、自然资源、住建部门，对乡镇农村宅基地审批和批后监管情况开展一次督查，各县（区）政府（管委会）每2月听取1次督查情况汇报，研究破解问题；市直相关部门要成立工作专班，各自负责职责内建房审批、监管工作，市农业农村部门要组织自然资源、住建部门，每季度对县区农村宅基地审批和批后监管情况开展1次督查。对督查发现的问题视情提交效能部门应用。

（七）规范村级审查流程。村委会应在每月15日对村民建房申请集中收件，5个工作日内完成申请材料初审；初审退回申请人的，村委会须在3个工作日内将退回原因（原因主要为：1. 户籍及身份限制；2. 违反“一户一宅”原则；3. 土地性质不符；4. 不符合规划；5. 申请地块存在纠纷；6. 其他情形）上报乡（镇）

政府备案。村民对初审结果有异议的，可直接在线上平台或向乡（镇）服务中心窗口申请复核，乡（镇）政府自村民申请之日起，5个工作日内复核反馈。

（八）落实基层政府责任。县（区）政府（管委会）应根据乡（镇）宅基地现状和发展需求，制定新增宅基地用地计划，督促乡（镇）科学编制村庄规划，落实耕地占补平衡任务。乡（镇）要完善由乡镇主要负责同志召集的农村宅基地和村民住宅建设管理工作协调机制，成立协调机制办公室，承担农村宅基地和村民住宅建设管理日常工作；切实依法履职，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、加强事中事后监管、组织做好农村宅基地审批和建房规划许可有关工作。

（九）优化宅基地翻建权属认定。子女符合“一户一宅”的，可以本人名义申请办理父母名下宅基地旧房翻建，分家析产符合规定的，签订分家析产协议，经乡镇人民政府组织自然资源所、农业农村等部门现场审核后，可先行按审批标准审批以子女名义申请的旧房翻建。

三、稳妥处置争议

（十）合理规范相邻权。对《福建省农村村民住宅建设管理办法》（闽政办〔2011〕189号）第十四条规定的“拟建房屋与相邻建筑毗连”按以下执行：1. 拟建房屋与相邻建筑房屋朝向一致的，左右建筑山墙之间距离在2米以内（含2米），前后建筑

间距在 6 米以内（含 6 米）；2. 拟建房屋与相邻建筑房屋朝向不一致或不完全一致的，拟建房屋与相邻建筑间距在 6 米以内（含 6 米）。对文件规定应当取得相邻各所有权人一致同意情形之外的其它情形（包括旧房翻建同时满足原址（原滴水）、原高度、无共墙的情形），无需取得各所有权人一致同意。拟建房屋与相邻建筑间应兼顾建筑安全、权属明晰及相邻权益，通过合规设计和友好协商减少纠纷。对四邻有异议的，乡镇按镇村调解流程进行调解。

（十一）优化镇村调解流程。相邻权利人对村民宅基地申请有异议的，村委会、乡（镇）政府须在 30 日内完成调解，作为个人建房审查四邻确认、公示结论的依据。先由乡镇包村干部、村支部书记牵头，在 10 日内组织调解，并签署调解协议书；调解未成的，由包村镇领导组织镇司法所、农服中心、村建中心、自然资源所、村委会等相关人员在 20 日内完成再次调解（有条件村可召开村民代表大会决议），调解未成的，由乡镇作出处理决定，处理决定需报经乡（镇）主要领导审核。

四、拓展审批模式

（十二）规范建筑风貌管控。允许住宅设置坡屋顶或平屋顶，设置坡屋顶的，坡顶高度 ≤ 2.2 米（从三层楼顶板面起算高度，不计层数及建筑面积）。设置平屋顶的楼顶可以建设水箱、楼梯间、电梯间、机械房等突出屋面的附属构筑物，附属构筑物高度在 2.2 米以内，不计层数及建筑面积。

（十三）探索多户联建模式。对人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的乡（镇），在落实“一户一宅”、符合村庄规划、户建筑面积不超过审批标准、建筑安全保障的前提下，县（区）政府（管委会）可探索多户联合建设多层住宅模式，严禁借用或买卖其他申请者资格联合建房；联建房屋统一建设方案，独立使用功能（可共用楼梯），同步审批、施工、验收。对用地紧缺的山区乡镇，鼓励采用新农村建设模式，政府予以适当设施配套补助。

五、落实审批监管

（十四）强化“建新拆旧”管理。严格落实“一户一宅”规定，引导村民使用旧宅基地或存量宅基地。易地新建住宅先拆后建的，优先安排宅基地；先建后拆的，村民应与村级组织签订协议并作出承诺，新建住宅竣工后，须在2个月内将旧宅自行拆除或交村级组织处理，旧宅基地退还村级组织，同步办理新房首次登记和旧房产权注销手续；未按照协议约定拆除旧宅、退还旧宅基地的，镇级协调机制办公室应在2个月内督促村民自行拆除到位，经催告仍不履行的，由村级组织2个月内向人民法院提起诉讼，依法申请强制执行。拆除旧宅、退还旧宅基地前，不予通过竣工验收，不予办理新建住宅不动产登记手续。

（十五）落实农村建房违法查处机制。县、镇两级要建立健全农村宅基地和村民住宅建设全过程管理制度，依法依规查处违反宅基地管理或乡村建设规划许可规定进行建设、不符合建筑风

貌管控或质量安全要求、借用或买卖其他申请者资格联合建房、调解过程弄虚作假等行为。镇级要建立健全网格化、片区化、责任化、智能化的动态巡查机制，及时发现和制止涉及农村宅基地、村民住宅建设违法违规行为，并建立日常巡查工作台账，做到发现一起、查处一起，对账销号，防止出现未批先建、批东建西、批少占多、申请资格借用或买卖等农村建房乱象。严格落实责任倒查机制，对农村宅基地和村民住宅建设监管不严的进行通报约谈、挂牌督办，情节严重的，严肃依法追责问责。

（十六）严守宅基地管理红线。各级政府、相关部门要严格按照《自然资源部 农业农村部关于严格遵守“八不准”要求 坚决遏制新增农村乱占耕地建房问题的通知》（自然资发〔2025〕10号）要求，严禁违法违规买卖宅基地和违规搞合作建房；严禁城镇居民到农村购买宅基地和住房；严禁为城镇居民在农村违法建造和违法购买的住房登记发证；严禁下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。不得以所谓的“特殊资格权”、村民决议等变相给回乡退休干部等非农村集体经济组织成员分配宅基地建房。农村村民应严格按照批准的面积和规划许可建设住宅，不得超面积占地，不得超规模建房。不得以各种名义违背农民意愿强制退出宅基地和强迫农民“上楼”，不得违法收回农户合法取得的宅基地，不得以退出宅基地作为农民进城落户的条件。

本措施自2025年8月1日起施行，有效期2年。试行期间结合各地实施情况适时调整。

本措施由莆田市自然资源局、莆田市农业农村局、莆田市住房和城乡建设局负责解释。

抄送：莆田市人民政府办公室

莆田市自然资源局办公室

2025年7月24日印发