

惠安县人民政府办公室文件

惠政办规〔2024〕4号

惠安县人民政府办公室关于印发惠安县 石结构房屋翻建审批补充事项的通知

各镇人民政府，县直有关单位：

《惠安县石结构房屋翻建审批补充事项的通知》已经县政府第60次常务会议研究同意，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。

惠安县人民政府办公室

2024年12月26日

（此件主动公开）

惠安县石结构房屋翻建审批补充事项的通知

为进一步优化石结构房屋翻建审批程序，提高审批效率，根据《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印发进一步加强农村宅基地和村民住宅建设管理九条措施的通知》（闽农规〔2023〕2号）、《惠安县人民政府办公室关于印发惠安县进一步加强农村宅基地和村民住宅建设管理规定的通知》（惠政办规〔2023〕2号）、《惠安县人民政府办公室关于印发惠安县石结构房屋改造及土地复垦实施意见的通知》（惠政办〔2016〕152号）等文件精神，结合我县实际，对石结构房屋翻建审批相关事项进行简化优化，切实缩减审批时限，提升审批服务效能。具体通知如下：

一、适用范围

本通知适用于本县行政区域内农村集体土地上村民采用石楼（屋）盖板、石梁、石柱、石砌体作为承重构件的石结构房屋翻建申报审批。采用石混、砖木、夯土作为承重构件的房屋翻建申报审批参照本通知。

农村石结构房屋翻建应当符合县、镇国土空间规划和村庄规划。农村村民在自然保护区、风景名胜区、文物保护单位、历史文化名村、传统村落、城市改造更新范围等区域申请翻建石结构房屋的，应当符合相关保护规划及专项规划要求。

二、规范审批

（一）建设管理。石结构房屋翻建严格按照《惠安县人民政府办公室关于印发惠安县进一步加强农村宅基地和村民住

房建设管理规定的通知》（惠政办规〔2023〕2号）执行，引导村民原址翻建，原旧住宅占地面积或土地权源面积超过一百二十平方米的，翻建不得超过原旧住宅占地面积或土地权源面积，且最高不得超过一百五十平方米。

（二）村级初审。农村村民符合宅基地申请资格条件的，经具有宅基地所有权的村民小组同意后，以户为单位，向所在地村委会提出宅基地用地建房书面申请。村委会自收到完整申请材料起5个工作日内，依法组织召开村委会或村民代表会议，按照法定程序对宅基地申请对象申请资格条件进行审议。审议结果形成会议纪要，同意申请对象申请的，在本村张榜公布征询本村村民意见，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，村委会在《农村宅基地和建房申请审批表》中签署意见。公示之日起的同时，村级应将审批材料同步报送镇人民政府。

（三）镇级审批。

1. 有土地权源手续。镇人民政府在村级公示的15个工作日之内组织农业农村、资源、村建等部门工作人员进行实地核查。村级公示无疑异后，镇级各有关部门自收到完整申请材料起7个工作日内通过材料审核并在《农村宅基地和建房申请审批表》中签署审查意见。联审联办后，镇人民政府直接签署审批意见，并按规定程序公布后，组织申请人及相关人员观看《农房建设安全警示教育片》，发放《乡村建设规划许可证》或《建设工程规划许可证》、施工牌、质量安全一张图。

本通知所述土地权源手续是指合法有效的土地权利证书

和房屋权属证书、经政府批准使用土地建设的手续等。

2. 无土地权源手续。镇人民政府在村级公示的 15 个工作日内组织农业农村、资源、村建等部门进行实地核查。村级公示无疑异后，镇级各有关部门自收到完整申请材料起 7 个工作日内通过材料审核并在《农村宅基地和建房申请审批表》中签署审查意见。联审联办后，镇农村宅基地审批和住宅建设管理领导小组应及时对申请件进行研究。镇人民政府对审查通过的用地建房申请，按规定程序公布后，组织申请人及相关人员观看《农房建设安全警示教育片》，发放《乡村建设规划许可证》或《建设工程规划许可证》、施工牌、质量安全一张图。

（四）落实公开透明审批制度。镇人民政府、村委会对审查不通过的，退回申请材料并一次性告知申请人需要补充的材料或不予批准的理由。镇人民政府应建立审批公示查询制度，在便民服务中心全程公示申请人的办件名称、申报时间、受理时间、办理状态等情况，在微信公众号同步发布建房审批结果，实现公开透明审批。农村集体经济组织对经镇人民政府批准建设的宅基地申请，应当在本集体范围内及时公布审批结果。

（五）规范用地审批。审批工作时限不包含农转用及征求相关部门意见时间。涉及占用农用地的，由镇人民政府向县资源局申请，按规定办理农转用审批手续。涉及林业、水利、电力、文物保护等部门的，要及时征求相关部门意见方可办理相关审批手续。

（六）加强档案管理。镇人民政府应按照“一户一档”要求，及时将农村村民自建房审批、建设管理等资料整理归档，

并将农村宅基地和村民住宅建设申请、审批等相关台帐（佐证材料等纸质材料）录入省农村宅基地信息管理系统和我县两违日常巡查平台。对竣工验收合格的自建房，镇人民政府、村民委员会应当引导建房人申请办理宅基地使用权及房屋所有权不动产登记；不动产登记中心根据不动产登记申请表、建房批准文件和竣工验收意见办理不动产权证。

三、关于主要道路两侧个人房屋翻建有关问题

主要道路是指国道、省道、县道、乡道以及经县政府确认实施的全县人居环境整治大提升项目和县级及以上重点道路拓宽提升建设项目涉及的路段、区域。

（一）村民石结构房屋翻建涉及公路建筑控制区的应符合《公路安全保护条例》，做到应退尽退，乡道及以上道路两侧建筑物边缘与公路用地外缘间距为：国道不少于 20 米，省道不少于 15 米，县道不少于 10 米，乡道不少于 5 米。位于村道的，应引导遵循村规民约有关守则。

（二）不满足退让条件的，位于全县人居环境整治大提升项目涉及路段、区域或县级及以上重点道路拓宽沿线的石结构房屋，在遵循“一户一宅”原则基础上，经镇人民政府和村委会确认后，允许有条件进行翻建；对个别特殊情形的，经镇人民政府“一事一议”研究同意并报县主管部门牵头会商提出意见，报县政府审核后，允许有条件进行翻建；原则上不审批多户合建多层单元式住宅。在国、省道路两侧规划范围内经确认审批后的房屋，镇人民政府需及时函告惠安公路分中心；在县道两侧规划范围内经确认审批后的房屋，镇人民政府需及时函告县交通运输局。

四、工作要求

(一)提升审批效率。各镇应完善以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,优化审批流程、办事指南,发放一次性告知单(明白纸),及时组织工作力量实地踏勘,定期审议农村宅基地和村民住宅建设审批事项,压缩办理时限,实现快捷高效审批。

(二)严守拆房安全。建房人拆除旧房前应向村委员和镇人民政府报备,并委托专业技术人员或者有资质的建筑施工单位实施。建房人应充分考虑房屋拆除对毗邻建筑的影响,及时告知毗邻建筑所有者或使用者。

(三)强化监督检查。严格落实批后监管“一告知四到场”工作,即告知批后监管事项,建筑放样到场、基槽验线到场、施工节点到场、竣工验收到场,禁止侵占农村集体用地未批先建、批少建多、移位建设等违法违规行为。县农业农村局、资源局、住建局、城管执法局等农村宅基地改革和管理工作联席会议成员单位每季度至少组织1次对乡镇农村宅基地审批、村民建房质量安全管理、建筑风貌管控等的业务指导和工作核查,各镇每月开展1次工作自查。

五、其他

(一)本通知由县农业农村局负责解释,其他行政主管部门按职能配合。

(二)本通知自印发之日起至2029年12月25日施行,有效期5年。原有关规定与本通知不符的,以本通知为准。施行后法律法规或有关国家政策有新规定的,从其规定。

附件:农村宅基地和村民建房申请材料告知单

附件

农村宅基地和村民建房申请材料告知单

1. 惠安县农村宅基地和建房申请审批表;
2. 用地测量宗地图;
3. 村民户口簿及家庭成员的身份证原件、复印件;
4. 农村集体经济组织股权证书复印件;
5. 农村宅基地使用承诺书;
6. 原住宅的权属证明及房屋现状照片(体现房屋整体及四周环境);
7. 拟建房屋与相邻建筑毗邻或者涉及公用、共用、借墙关系的,应取得各相邻权利人一致同意,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依法公证;
8. 建房设计图(具有相应资质的建筑设计单位或具备注册执业资格的设计人员绘制的住宅设计图,或者选用住宅标准通用图集);
9. 析产协议书。(原宅基地属多人共有,翻建时须提供)

县直有关单位：县司法局、资源局、住建局、交通运输局、农业农村局、
城管执法局、公路分中心。

惠安县人民政府办公室

2024年12月26日印发
