

南安市人民政府办公室文件

南政办规〔2024〕3号

南安市人民政府办公室关于印发南安市 回国定居华侨农村住宅翻建管理 规定（试行）的通知

各乡镇（街道）人民政府（办事处），雪峰开发区管委会，市直各单位：

现将《南安市回国定居华侨农村住宅翻建管理规定（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。

南安市人民政府办公室
2024年1月23日

（此件主动公开）

南安市回国定居华侨农村住宅翻建管理规定 (试行)

为进一步规范农村宅基地和住宅建设管理工作,有效保障华侨权益,根据《福建省农村村民住宅建设管理办法》(闽政办〔2011〕189号)、《华侨回国定居办理工作办法》(闽侨〔2019〕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)、《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)等法律法规和文件规定,结合南安市实际,制定本规定。

一、总则

本规定适用于本市行政区域内经批准回原户籍地定居的华侨需住宅原址翻建的管理。申请对象必须取得《华侨回国定居证》等手续,并依法纳入农村集体经济组织成员的经批准回原户籍地定居的华侨(以下简称为“归国华侨”)。依法纳入农村集体经济组织成员回乡定居的港、澳、台胞参照本管理规定执行。

二、审批要求

(一) 严格执行“一户一宅”制度

归国华侨一户只能拥有一处宅基地,面积不得超过规定限额标准。按照“以成员认定、以户取得”原则,以户为单位取得农村住宅翻建,并严格按照批准面积和建房标准建设住宅,严格按照

“建新拆旧”要求，只能进行原址翻建，翻建房屋原址涉及产权须清晰、无争议纠纷，翻建范围不得超过原住宅占地范围。

（二）用地选址

归国华侨申请宅基地的仅限于原址翻建，且原址翻建应当符合以下条件：

符合国土空间规划、村庄规划。应避开地质复杂、地基承载力差、地势低洼不易排涝以及易受滑坡和洪水侵袭等自然灾害影响的地段。严禁未经批准占用耕地、林地，严禁占用永久基本农田。

（三）宅基地规模

归国华侨申请宅基地翻建的范围不得超过原住宅占地范围，且应当符合以下要求：

个人建房：宅基地面积是指住宅建筑物（构造物）垂直投影范围内的占地面积，归国华侨一户只能拥有一处宅基地，每户宅基地面积限额为 80 平方米至 120 平方米。原旧住宅翻建仍有空闲地建设用地的可适当增加面积，但不得超过 30 平方米。

各乡镇（街道）人民政府（办事处）可以在规定限额的面积幅度范围内，依据本辖区人均土地面积、土地类型等级、人口密度、乡镇（街道）国土空间规划和村庄规划等情况进行审批。

多户合建多层单元式住宅（五户及以下归国华侨）：每户宅基地需符合个人建房宅基地面积控制要求，且每户宅基地面积不得超过 120 平方米。

（四）建设规模

个人建房：严格按照“一户一方案”的方式，实行带设计方案审批，层数原则不超过三层，风楼或斜屋面不计入层数且建筑面积不超过建筑一层面积的 30%，建筑檐口高度不得超过 15 米。原则上使用省、市、县发布的住宅建设通用图集或立面图集，不使用通用图集的，需委托有资质的单位或专业技术人员编制设计方案，经属地乡镇（街道）人民政府（办事处）确认后实施。

多户合建多层单元式住宅（五户及以下归国华侨）：层数原则不超过 6 层，风楼或斜屋面不计入层数且建筑面积不超过建筑一层面积的 30%，建筑高度不得超过 24 米；每户住宅建筑面积在 250 平方米以内。需委托有资质的设计单位编制设计方案，经属地乡镇（街道）人民政府（办事处）确认后实施。

（五）建筑质量风貌管控

归国华侨农村住宅翻建应当委托有资质的设计单位或者专业技术人员设计，或者选用省、市、县发布的村镇住宅建设通用图集，纳入农村住宅建设相关规划许可内容，作为建房日常巡查、竣工验收的建筑风貌管控依据。归国华侨农村住宅翻建一定规模以上（4 层及 4 层以上）的，应由具备相应资质的施工企业承接施工；3 层及 3 层以下的由建房申请对象自行选择培训合格的农村建筑工匠或具备相应资质的施工企业承接施工；归国华侨农村住宅翻建申请对象应与参与建设各方签订合同，并上报乡镇（街道）人民政府（办事处）备案。

三、审批流程

（一）提出申请

归国华侨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农村住宅翻建书面申请。没有分设村民小组或宅基地和建房申请等事项已统一由村级组织办理的，直接向所在地村委会提出申请（申请材料详见附件 1），填写《归国华侨农村住宅翻建（规划许可）申请表》（附件 3）。

（二）村级审核

村委会应当在接到申请之日起 7 个工作日内或者每月集中申请材料，依法组织召开村委会或村民代表会议，对申请材料和住宅翻建安排情况进行审议（审议内容详见附件 2），审议结果形成会议纪要（记录），同意申请对象申请的，应将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层数、高度和建筑面积等情况在本村张榜公布，征求本村村民意见，公示期为 15 个工作日，村民未提出异议或异议不成立的，村委会应在《归国华侨农村住宅翻建（规划许可）审批表》（附件 4）中签署具体审查意见，连同相关材料报送乡镇（街道）人民政府（办事处）。审议后，对归国华侨住宅翻建申请不符合申请条件的，7 个工作日内书面通知申请人，并说明理由；或者在公示期内，有村民提出异议成立，7 个工作日内书面通知申请人，并说明理由。

（三）镇级审批

乡镇（街道）收到材料 5 个工作日内组织相关人员，对国土空间规划、宅基地审批、农房建设等方面进行具体联审；

乡镇（街道）人民政府（办事处）根据联审、研究结果依法作出审批，实行主要领导一支笔审批，同意利用旧宅基地翻建，10 个工作日内核发《乡村建设规划许可证》（附件 5）和《农村宅基地批准书》（附件 6），并在乡镇（街道）综合便民服务中心公布。对归国华侨农村住宅翻建申请不予批准的，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。

涉及林业、水利、电力、通信、文物及历史建筑等部门的，各乡镇（街道）要及时征求相关部门意见，相关部门在收到征求意见书 5 个工作日内给予反馈。

（四）建档备案

乡镇（街道）人民政府（办事处）要建立归国华侨农村住宅翻建审批管理台账，并做好资料归档留存，做到“一户一档”管理。每月月末将审批情况报市农业农村、自然资源、住建、城管等部门备案。

四、违法违规行为处理

（一）对骗取翻建批准的行为，一经查实，撤销翻建批准。

（二）对未经批准自行翻建的，责令其停止违法建设行为。

（三）对基础部分超过审批范围的，责令其改正违法建设行为，当事人自行整改到位后方可继续建设；当事人拒不整改或整改不到位的，依法予以强制拆除。

（四）对总建筑规模超过审批规模的，责令其改正违法建设

行为，限期拆除超规模建设部分；当事人不采取整改措施或整改不到位的，依法予以强制拆除。

五、附则

（一）市直各相关职能部门及镇、村工作人员要按照农村宅基地和村民住宅建设管理相关工作职责落实工作责任，配合做好归国华侨农村住宅翻建审批管理工作，对审批管理工作不履行职责、无故拖延、违规审批、违法建设处理不到位等行为，情节严重并造成不良影响的，将予以严肃处理，追究相关人的责任。

（二）规划核心区范围由市自然资源局牵头指导各乡镇（街道）划定，并报市农业农村局、自然资源局、城市管理局备案。

（三）本规定自印发之日起施行，有效期2年。市农业农村局、自然资源局、住房和城乡建设局等相关单位对本规定的具体应用问题进行解释。未明确事项参照《南安市人民政府办公室关于印发南安市规范农村宅基地和村民住宅建设管理规定的通知》（南政办规〔2023〕19号）等法律和政策执行；施行后法律、法规或有关政策有新规定的，从其规定。

- 附件：1. 归国华侨农村住宅翻建申报材料清单
2. 归国华侨申请农村住宅翻建审查要点
3. 归国华侨农村住宅翻建（规划许可）申请表
4. 归国华侨农村住宅翻建（规划许可）审批表
5. 中华人民共和国乡村建设规划许可证
6. 农村宅基地批准书

附件 1

归国华侨农村住宅翻建申报材料清单

一、个人建房申报材料：

(一)《归国华侨农村住宅翻建(规划许可)申请表》(附件 3)(一式五份)；

(二)申请对象《华侨回国定居证》、户口簿及家庭成年成员的身份证等身份信息影印件(一式五份)；

(三)申请对象相关集体组织成员证明材料(如农村集体经济组织股权证影印件等)；

(四)农村宅基地使用承诺书(一式五份)；

(五)属危房改建的,应提供原住宅权属证明以及危房鉴定部门或村镇建设管理机构出具的危房鉴定书；

(六)拟建房屋与相邻建筑毗连或者涉及公用、共用、借墙关系的,应当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者依法公证(一式五份)；

(七)旧房(旧宅基地)土地使用证(产权证)或宅基地权属来源具结书等房屋产权证明；

(八)申请翻建的应提交旧房现状照片(应体现整体及四周环境)；

(九)具有相应资质的建筑设计单位或专业技术人员绘制的住宅设计图，或者选用住宅标准通用图。

二、村委会审查后报送乡镇（街道）应包括以下材料：

(一) 申请对象提交的申请材料；

(二)《归国华侨农村住宅翻建（规划许可）审批表》(附件4)(一式五份)；

(三) 村级会议纪要（记录）、公示材料（包括公示内容、公示照片、公示情况说明等）(一式两份)。

注：多户合建参照个人建房提供申请材料

附件 2

归国华侨申请农村住宅翻建审查要点

一、村（居）委会审查要点

（一）审查申请对象是否取得《华侨回国定居证》等手续并依法纳入农村集体经济组织成员；提交材料是否真实有效，原住宅情况和家庭成员情况是否符合宅基地和建房申请资格条件；是否符合“一户一宅”，旧宅处置方式是否符合规定，是否签订宅基地使用承诺书等。

（二）审查拟申请的建房用地位置、用地面积、拟建层数和建筑高度是否符合规定要求；用地权属是否清楚，有无影响相邻权利人利益，是否征求了用地建房相邻权利人意见；是否符合国土空间规划、村庄规划。

二、乡镇（街道）审查要点

乡镇（街道）农业农村部门负责审查申请对象是否符合申请资格条件，是否符合“一户一宅”，旧宅处理方式是否符合规定；用地面积是否符合规定，用地权属是否清楚；是否依法召开村委会或村民代表会议审议，村委会的意见、会议纪要（记录）、公示材料和《农村宅基地使用承诺书》等材料是否齐全。

乡镇（街道）自然资源工作部门负责审查建房用地是否符合国土空间规划、村庄规划、用途管制；建房选址是否位于地灾（含

高陡边坡)隐患点的威胁范围内;是否属于规划控制区;通过宅基地申请资料和不动产登记信息协助审查申请对象是否符合“一户一宅”。

乡镇(街道)规划建设管理工作部门负责审查建筑风貌、拟建层数和建筑高度、建筑面积是否符合规定,建房方案是否选用省、市、县发布的住宅建设通用图集或立面图集,自行设计的,方案是否委托有资质的单位或专业技术人员编制。

乡镇(街道)林业部门负责审查是否涉及林地,是否符合林业的相关保护区规划。

乡镇(街道)协调工作领导小组办公室负责具体审批日常工作。组织审批人员开展国土空间规划、宅基地审批、农房建设、质量安全及风貌管控等联审联批工作;对涉及河道岸线(防洪岸线、河道管理范围线以及生态保护蓝线等)的,及时征求水利、环保部门意见;涉及电力、通信以及文物保护、历史文化名镇名村保护规划、传统村落保护规划要求的,及时征求相关部门意见。

附件 3

归国华侨农村住宅翻建（规划许可）申请表

申请户主信息	姓名		性别		年龄	岁	联系电话	
	身份证号				户口所在地			
	身份类别				<input type="checkbox"/> 归国华侨 <input type="checkbox"/> 港、澳、台胞			
家庭成员信息	姓名	年龄	与户主关系	身份证号	户口所在地			
现宅基地及农房情况	宅基地面积	m^2		建筑面积	m^2		权属证书号	
	现宅基地处置情况	1.保留(m^2), 退给村集体(m^2); 2.其他()						
拟申请宅基地及建房(规划许可)情况	宅基地面积	m^2			房基占地面积	m^2		
	地址							
	四至	东至: 南至:			建房类型: <input checked="" type="checkbox"/> 原址翻建			
		西至: 北至:						
	地类	<input type="checkbox"/> 1.建设用地 <input type="checkbox"/> 2.农用地(耕地、林地、草地、其它____)						
	住房建筑面积	m^2		建筑层数	层	建筑高度	米	
	是否征求相邻权利人意见: <input type="checkbox"/> 1.是 <input type="checkbox"/> 2.否							
申请理由	申请人: _____ 年 月 日							
村民小组意见	负责人: _____ 年 月 日							
村集体经济组织或村民委员会意见	经召开会议(村委会/村民代表会议)研究拟同意 _____ 为户主在 _____ 组 _____ 角落申请原址翻建, 申请宅基地面积 _____ 平方米。 <div style="text-align: right;">(盖章) 负责人: _____ 年 月 日</div>							

附件 4

归国华侨农村住宅翻建（规划许可）审批表

申请人信息	姓名		性别		年龄		联系电话	
	身份证号				户口所在地			
	身份类别				<input type="checkbox"/> 归国华侨 <input type="checkbox"/> 港、澳、台胞			
	家庭住址				家庭人口数			
家庭成员信息	姓名	年龄	与申请人关系	身份证号		户口所在地		
现宅基地及农房情况	宅基地面积	m ²		人均宅基地面积	m ²		权属证书号	
	建筑面积	m ²		人均建筑面积	m ²		权属证书号	
	现宅基地处置情况		1.保留 (m ²), 退还村集体 (m ²); 2.其他 ()					
建房类型	<input type="checkbox"/> 原址翻建							
拟批准宅基地及建房情况	拟建位置				宅基地面积	m ²		
	四至	东至:			南至:			
		西至:			北至:			
	地类	1.建设用地_____m ² 2.农用地_____m ² (其中耕地_____m ² 、林地_____m ²)						
	建筑面积	m ²		建筑层数	层	建筑高度	米	
	设计图纸	<input type="checkbox"/> 委托设计 <input type="checkbox"/> 选通用图						
是否征求相邻权利人意见: <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否								

<p>村委会 意见</p>	<p>经召开会议（村委会/村民代表会议）研究同意 为户主在 组 角落申请住宅原址翻建，申请宅基地面积 平方米。于 年 月 日至 年 月 日（15个工作日以上）张榜公示征询村民意见，村民未提出异议（或异议不成立）。经审查，该户及其成员没有转让、出租宅基地及地上房屋，符合“一户一宅”和宅基地申请条件，同意上报审批。</p> <p style="text-align: right;">（盖章）</p> <p style="text-align: right;">负责人： 年 月 日</p>
<p>乡镇（街道）自然资源 工作 部门意见</p>	<p style="text-align: right;">（盖章）</p> <p style="text-align: right;">审核人： 年 月 日</p>
<p>乡镇（街道）规划 建设 工作 部门意见</p>	<p style="text-align: right;">（盖章）</p> <p style="text-align: right;">审核人： 年 月 日</p>
<p>乡镇（街道）农业 农村 工作 部门 审 查 意 见</p>	<p style="text-align: right;">（盖章）</p> <p style="text-align: right;">审核人： 年 月 日</p>
<p>涉及林地、农转用审批情况及其他部门征求意见说明</p>	<p>（涉及林地、农用地审批的，填写审批机关和文号，涉及其他部门，填写向相关部门征求意见情况）</p>
<p>乡镇（街道）政府（办事处） 审批意见</p>	<p style="text-align: right;">（盖章）</p> <p>分管领导： 主要领导： 年 月 日</p>

宅基地坐落 平面位置图	附规划红线图	
	现场踏勘人员：	年 月 日
	制图单位：	制图人：年 月 日
	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。	
备注	各地可参照附件 3，结合各地实际进一步完善表单。	

中华人民共和国乡村建设规划许可证

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，经审查，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、本证是经乡镇人民政府依法审核，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。

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

申请人姓名	
批准用地面积	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

申请人姓名	
批准用地面积	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

宅 基 地 坐 落 平 面 位 置 图	
备 注	图中需载明宅基地具体位置、长宽、四至，并标明与永久性参照物的具体距离。

填写说明：

1. 编号规则：编号数字共 16 位，前 6 位数字为我市行政区划代码 350583，7-9 位数字表示乡镇，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：本书自核发起有效期二年。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。

