

福建省龙岩市农业农村局文件

龙农规〔2026〕3号

龙岩市农业农村局 龙岩市自然资源局 龙岩市住房和 城乡建设局 龙岩市行政服务中心管委会关于 印发《龙岩市农村村民申请宅基地建住宅 办事指南》的通知

各县（市、区）农业农村局、自然资源局、住房和城乡建设局、
行政服务中心管委会：

为进一步优化农村宅基地“审批+监管”流程，缩短审批时
限，精简审批材料，现将《龙岩市农村村民申请宅基地建住宅办

事指南》印发给你们，请认真贯彻执行。



龙岩市农业农村局



龙岩市自然资源局



龙岩市住房和城乡建设局



龙岩市行政服务中心管委会

2026年7月10日

龙岩市农村村民申请宅基地建住宅 办事指南

一、适用范围

本指南所称的农村村民申请宅基地建住宅是指农村集体经济组织成员以户为单位在乡镇、村庄规划区内申请建设用地（非农用地）用于建造自住住宅的建设活动。

适用对象：农村村民（具有农村集体经济组织成员资格的人员）。

涉及办事事项：农村村民住宅用地审批、乡村建设规划许可（或建设工程规划许可）、房屋竣工验收及不动产登记。

二、法律依据

办事事项	法律依据
乡村建设规划许可 （建设工程规划许可） 农村村民住宅用地审批	1. 《中华人民共和国城乡规划法》第四十一条：在乡、村庄规划区内使用原有宅基地进行农村村民住宅建设的规划管理办法，由省、自治区、直辖市制定。建设单位或者个人在取得乡村建设规划许可证后，方可办理用地审批手续。 2. 《福建省农村村民住宅建设管理办法》第十三条：村民建房应当取得规划许可。镇规划区内村民建房应当办理《建设工程规划许可证》，乡、村庄规划区内村民建房应当办理《乡村建设规划许可证》。村民建房取得《建设工程规划许可证》或者《乡村建设规划许可证》后，方可办理用地审批手续。 3. 《中华人民共和国土地管理法》六十二条第四款：农村村民住宅用地，由乡（镇）人民政府审核批准；其中，涉及占用农用地的，依照本法第四十四条的规定办理审批手续。

	4.《福建省农村村民住宅建设管理办法》第二十一条：村民建房规划和用地审批完成后5个工作日内，镇乡人民政府应将《建设工程规划许可证》或《乡村建设规划许可证》《建设用地批准书》一并发给申请人，并组织镇乡规划建设管理机构和国土资源管理机构一同到实地放样，划定四至范围，村民即可开工建设。
房屋竣工验收及不动产登记	《福建省农村村民住宅建设管理办法》第三十六条：新建、扩建、改建村民住宅，应当自房屋竣工验收合格之日起30个工作日内依法申请办理土地初始登记或者变更登记手续和房屋产权登记手续，领取土地使用权证书和房屋所有权证书（现为房地一体不动产权证书）。

三、受理机构

乡镇（街道）便民服务中心窗口。

四、决定机构

乡镇（街道）：农村村民住宅用地审批、乡村建设规划许可、房屋竣工验收。

县级自然资源主管部门：建设工程规划许可、不动产登记。

五、申请条件

（一）资格条件：执行各县（市、区）人民政府及其有关部门出台的《农村村民申请宅基地建住宅认定标准指导性意见》。

（二）用地条件：符合国土空间规划，无地质灾害隐患；占地面积（住宅建筑物、构筑物(含基础)垂直投影范围内的占地面积）限额（上限）为80-120平方米。利用空闲地、荒坡地和其他未利用地建设住宅，或者对原旧住宅进行改建的，每户可以增加不超过30平方米的用地面积。涉及占用农用地的，须先行办理农转用审批手续。

（三）建房条件：农村独栋式、并联式或联排式自建住宅不得超过三层，每户住宅建筑面积控制在 300 平方米以内。建设多层单元式住宅的，每户住宅建筑面积控制在 200 平方米左右，层高控制应符合当地的实际情况，一楼层高不超过 3.9 米，标准层层高不超过 3.3 米。结构功能布局、户型面积、建筑立面“七要素”可以参照《福建省村镇住宅通用图设计方案集》和属地县（市、区）政府公布的《农房建设建筑立面图集》方案选用。

六、申请材料及各类申请表（样表）

详见附件 1。

七、办理流程

（一）提交申请。符合宅基地申请资格条件的农村村民，以户为单位向所在地村委会提出书面宅基地用地建房申请，村委会收到申请后 1 个工作日内将名单报送至乡镇（街道）便民服务中心窗口。

（二）前期服务。乡镇（街道）便民服务中心窗口收到建房申请后 5 个工作日内，由乡镇（街道）农村宅基地和村民住宅建设管理工作协调机制办公室（以下简称协调机制办）会同村委会开展联合实地踏勘（一到场），核查建房农户申请资格（旧房情况、股权证）、土地权属、地类性质、拟用地面积等，并绘制建设用地规划红线图；将通用图集、一次性告知书及申请表带至现场，指导农户填写表格、选用通用图集或联系有资质的设计单位出具住宅方案设计图纸。

（三）村级审查。村委会收到建房申请后 7 个工作日内，召开村委会对村民建房宅基地安排情况进行审议，审议结果形成会议纪要，同意申请的，将申请人住房条件、人口状况、拟用地块位置等情况在本村张榜公示 15 个工作日，村民未提出异议或异议不成立的，将会议纪要和公示照片归档留存。

（四）窗口受理。村级公示结束后，建房村民将申请材料报送乡镇（街道）便民服务中心窗口受理（可由村干部或包村干部帮代办）。窗口受理后，要将申请人的办件名称、申报时间、受理时间、办理状态等情况在乡镇（街道）便民服务中心进行公示，直至审核批准完成。

（五）乡镇审批。窗口受理后 10 个工作日内，由党委书记（或委托分管领导）召集自然资源、农业农村、村建等部门开展联合审查，并形成会议纪要。根据联审结果由涉及部门、乡镇镇长（或委托分管领导）在《农村宅基地和建房申请审批表》签署意见，盖乡镇（街道）审批专用章，印发批准文件，出具《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》。便民服务中心窗口人员负责跟踪审批进度，向村民发放《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》，指导村民联系有资质的工匠，签订施工合同、质量安全承诺书；拟建用地属镇规划区内的，由乡镇（街道）自然资源所负责对接县级城乡规划主管部门核发《建设工程规划许可证》，乡镇（街道）不再发放《乡村建设规划许可证》。

（六）批后监管。建房村民在开工建设前，向乡镇（街道）便民服务中心窗口预约申请放样，申请方式：1. 向村委会或乡镇（街道）便民服务中心窗口现场申请。2. 向村干部或乡镇（街道）便民服务中心窗口电话申请。协调机制办在受理申请后 5 个工作日内组织现场实地放样（二到场），确定建房位置，明确四至边界，向申请人发放、宣讲农村自建房（三层以下）质量安全常识“一张图”，现场核查建房公示、施工合同、质量安全承诺书等。建房过程中，乡镇人民政府（街道办事处）依法组织力量开展农村用地建房动态巡查，发现、制止违建行为，实施房屋安全质量和建筑风貌管控（三到场）。

（七）验收办证。房屋竣工后，建房村民联系第三方测绘公司出具地籍调查成果，提交申请材料至乡镇（街道）便民服务中心窗口申请竣工验收及不动产登记。便民服务中心窗口指导村民填写不动产登记申请书，制作询问笔录，通知协调机制办组织实地验收（四到场）。

协调机制办在收到验收申请材料后，5 个工作日内组织实地验收（四到场）。验收通过的，出具《农村宅基地用地和建房验收意见》，并由乡镇（街道）自然资源所对接县级不动产登记中心核发《中华人民共和国不动产权证书》；未通过验收的，由验收组下达整改通知书，限期整改。

八、流程图

详见附件 2。

九、行政相对人权利和义务

(一) 符合法定条件、标准的，申请人有依法取得行政许可的平等权利，行政机关不得歧视。

(二) 行政机关依法作出不予行政许可书面决定的，应当说明理由，并告知申请人享有依法申请行政复议或者提起行政诉讼的权利。

(三) 行政许可直接涉及申请人与他人之间重大利益关系的，行政机关在作出行政许可决定前，应当告知申请人、利害关系人享有要求听证的权利；申请人、利害关系人在被告知听证权利之日起五日内提出听证申请的，行政机关应当在二十日内组织听证。

(四) 申请人申请行政许可，应当如实向行政机关提交有关材料和反映真实情况，并对其申请材料实质内容的真实性负责。

十、咨询途径

村民委员会，乡镇人民政府（街道办事处），县级农业农村局、自然资源局、住房和城乡建设局。

十一、监督投诉渠道

市农业农村局 联系电话：0597-2306841

市自然资源局 联系电话：0597-2231934

市住房和城乡建设局 联系电话：0597-3303959

市行政服务中心管委会 联系电话：0597-2529222

十二、附则

本指南自印发之日起施行，有效期 5 年。由龙岩市农业农村局、自然资源局、住房和城乡建设局、行政服务中心管委会按各自职责负责解释。本指南实施期间，上级有关部门出台新的规范性文件，以上级最新文件为准。

附件：1. 申请材料及各类申请表（样表）

2. 龙岩市农村宅基地和村民住宅建设（非农转）审批
监管流程图（全流程版）

3. 龙岩市农村宅基地和村民住宅建设（非农转）审批
监管流程图（村民版）

附件 1

申请材料及各类申请表（样表）

阶段	序号	材料名称	形式	备注
前期服务	1	农村村民建房申请书	原件 1 份	村民提供
审批阶段	1	农村宅基地和建房申请审批表（内含农村宅基地使用承诺书）	原件 2 份	乡镇提供 村民填写
	2	住宅方案设计图纸或选用通用图	原件 1 份	可在乡镇选用通用图或自行聘请有资质单位绘制
	3	建设用地规划红线图（相邻人在图纸签字确认）	原件 1 份	乡镇绘制（可在农村宅基地和建房申请审批表内绘制）
	4	家庭成员户口簿	复印件 1 份	乡镇调用电子证照，无法调用的由村民提供
	5	申请人及家庭成年成员居民身份证	复印件 1 份	乡镇调用电子证照，无法调用的由村民提供
	6	原不动产登记证（涉及利用旧宅基地时，有土地使用证或房屋所有权证的需收回注销）	原件	村民提供
办证阶段	1	不动产登记申请书	原件 1 份	乡镇提供 村民填写
	2	询问笔录	原件 1 份	乡镇提供 村民填写
	3	门牌号码使用证明（门牌照片）	复印件 1 份	村民提供
	4	农村宅基地批准书（需收回原件）	原件 1 份	村民提供
	5	地籍调查成果（含：房屋面积测绘成果报告书、宗地图、房屋分层分户平面图、不动产地籍调查表、宗地界址点坐标）	原件 1 份	农户提供或村民联系测绘公司提供
	6	原不动产登记证、申请人居民身份证、户口簿、《农村宅基地用地和建房验收意见》	原件或复印件 1 份	乡镇提供

农村村民建房申请书

_____村委会：

本人是_____村_____组农村集体经济组织成员，
家庭人口_____人。由于现有住房（共_____处，占地面积约
平方米，建筑面积约_____平方米）已不能满足居住，拟在我村
地段（原址翻建、改扩建、异地新建），用地面积约_____平
方米，四至界址无纠纷，本人及家庭成员符合“一户一宅”申
请条件，恳请有关部门到实地踏勘核实后给予报批。

申请人：

联系电话：

申请日期：_____年_____月_____日

农村宅基地和建房申请审批表

申请人信息	姓 名		性 别		年 龄		联系电话	
	身份证号				户口所在地			
	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 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			人均 宅基地面积			权属证书号	
	建筑面积			人均 建筑面积			权属证书号	
	现宅基地处置情况		1. 保留 (m ²); 2. 退还村集体; 3. 其他 ()					
建房类型	☐ 原址翻建 ☐ 改扩建 ☐ 异地新建 2. 改扩建 3. 异址新建							
拟申请宅基地及建房情况	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. 未利用地 _____ m ² 3. 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	☐ 委托设计 ☐ 选通用图						
	是否征求相邻权利人意见: ☐ 是 ☐ 否							
申请理由	申请人: 年 月 日							

村民小组 意见	该户申请使用本小组土地_____平方米建房，四至清楚，无影响相邻权利人利益，权属无纠纷，同意上报。 村民小组长签名：_____年 月 日	
村委会 意见	本村于____年____月____日召开村委会审议通过_____户的建房申请，认为该户提交申请的建房材料真实有效，符合申请建房条件，同意该户使用本村_____组的土地_____平方米建住宅，审议结果于____年____月____日至____年____月____日在村内张榜公示15个工作日，期间无收到异议，现同意上报审批。 (盖章) 负责人：_____年 月 日	
乡镇自然资源部门 审查意见	经审查，该户申请使用村内_____，面积_____平方米建住宅，规划准建_____层，楼高_____米，建筑总面积_____平方米。权属清楚，无占用基本农田，符合国土空间规划、村庄规划，无地质灾害隐患。 (公章) 审核人：_____负责人：_____年 月 日	
其他部门 审查意见	(涉及林业、水利、交通、文化旅游、电力等单位的，应同步征求相关单位意见)	
乡镇政府 审查审批 意见	农业农村部门资格条件审查意见： 经审查，该户人口____人，属于_____村_____小组集体经济组织成员，符合申请资格条件，旧宅处理方式符合规定要求，已依法召开村委会审议并公示通过，同意上报。 审核人：_____年 月 日	村建部门农房建设审查意见： 经审查，该户房屋设计图纸符合建设技术标准，建筑风貌符合规定，同意上报。 审核人：_____年 月 日

	乡镇政府审批 经_____会议研究（_____字第_____号）准予批准，同意申请人使用_____平方米土地建住宅。 （盖章） 负责人：_____年 月 日
农转用 审批情况 说明	（涉及农用地审批的，填写审批机关和文号）
宅基地	
坐落平	现场踏勘人员：_____年 月 日
面位置	制图单位：_____制图人：_____年 月 日
图	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	

农村宅基地使用承诺书

本人_____身份证号码_____因(1. 无住宅; 2. 原住宅面积低于法定标准; 3. 分户; 4. 拆迁安置; 5. 危房重建; 6. 原址翻建; 7. 其他)需要, 本人申请在_____乡(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, 我将严格按照批复的用地位置和面积、拟建层数和层高、建筑面积、建筑风貌开工建设, 在批准后_____月内建成并使用;

3. 新房建成后, 按照政策规定将坐落于_____乡(镇、街道)_____村的旧房(房产权证号: _____)在_____日内自行拆除或交村集体处理, 原有宅基地自愿无偿退还村集体。

如有隐瞒或未履行承诺, 本人愿承担一切经济 and 法律责任。

承诺人(手印):

年 月 日

_____镇建房“一到场”实地踏勘申请汇总表

申请时间	申请人	所在行政村	家庭人口	拟建房面积	联系电话	“一到场”时间

本表由乡镇（街道）便民服务中心窗口人员填写。

_____乡镇（街道）便民服务中心
 _____年 月 日

_____镇建房“二到场”丈量批放申请汇总表

申请时间	申请人	所在行政村	建房面积	批准时间	联系电话	“二到场”时间

本表由乡镇（街道）便民服务中心窗口人员填写。

_____乡镇（街道）便民服务中心
年 月 日

农村宅基地用地和建房验收意见

申请人姓名		身份证号	
用地建房位置			
乡村建设规划许可证号			
农村宅基地批准书号			
开工日期		竣工日期	
批准宅基地面积	m ²	实用宅基地面积	m ²
批建层数/高度	层/ 米	竣工层数/高度	层/ 米
建筑面积		建筑风貌	
旧宅基地退还情况	☐ 不属于 ☐ 应退已退		
竣工平面简图 (标注长宽及四至)	制图人:		
乡镇政府验收意见	(盖章) 验收人: 负责人: 年 月 日		
备注	1. 村民旧宅基地属于应退未退的, 不得发放本验收意见表。 2. 本验收意见表是向不动产登记部门申请办理不动产登记的要件之一, 请妥善保管。		

不动产统一登记业务申请表



收件	编号		收件人	
	日期			

单位: ☐平方米 ☐公顷 (☐亩)、☐万元

申请 登记 事由	☐ 土地所有权 ☐ 国有建设用地使用权 ☐ 宅基地使用权 ☐ 集体建设用地使用权 ☐ 土地承包经营权 ☐ 林地使用权 ☐ 海域使用权 ☐ 无居民海岛使用权 ☐ 房屋所有权 ☐ 构筑物所有权 ☐ 森林、林木所有权 ☐ 森林、林木使用权 ☐ 抵押权 ☐ 地役权 ☐ 预告登记 其他_____			
	☐ 首次登记 (☐ 总登记 ☐ 初始登记) ☐ 转移登记 ☐ 变更登记 ☐ 注销登记 ☐ 更正登记 ☐ 异议登记 ☐ 查封登记 其他_____			
申 请 人 情 况	登 记 申 请 人			
	权利人姓名 (名称)			
	身份证件种类		证件号	
	通讯地址		邮 编	
	法定代表人或负责人		联系电话	
	代理人姓名		联系电话	
	代理机构名称			
	登 记 申 请 人			
	义务人姓名 (名称)			
	身份证件种类		证件号	
	通讯地址		邮 编	
	法定代表人或负责人		联系电话	
	代理人姓名		联系电话	
	代理机构名称			
不 动 产 情 况	坐 落			
	不动产单元号		不动产类型	
	面 积		用 途	
	原不动产权证书号		用海类型	
	构筑物类型		林 种	

龙岩市农村宅基地和村民住宅建设（非农转）审批监管流程图（全流程版）

第一阶段：前期服务阶段

第二阶段：审批服务阶段

第三阶段：监管服务阶段

第四阶段：验收办证阶段

责任部门 或责任人	前期服务
村民	向村委会提出申请，并填写《农村村民建房申请书》。
村委会	村委会收到申请后 1 个工作日内将名单报送至乡镇便民服务中心窗口。
乡镇便民 服务中心	接到申请后进行登记，通知协调机制办 人员在 5 个工作日内开展一到场。
协调机制 办、村委 会	一到场：1. 收到名单后 5 个工作日内协调机制办会同村干部现场核查宅基地拟 用地位置、家庭人口状况、是否符合一 户一宅等；乡镇现场绘制建设用地规划 红线图。2. 初核通过后，工作人员将建 房申请流程图和材料清单现场发给村 民，指导村民根据清单准备申请材料。
村委会	村委会在 7 个工作日内召开村两委会 议，对村民建房宅基地安排情况进行审 议，审议结束后形成会议纪要。会议讨论 通过的，将建房公示材料在本村村务 公开栏张榜公示 15 个工作日，并保存公 示照片。
村民	委托有资质的公司做房屋建筑设计方案 图，或选用通用图集。

不符合要求，
重新选址

责任部门 或责任人	审批服务
村民	申请：准备材料到乡镇便民服 务中心窗口申请（可帮代办）。
乡镇便民 服务中心	受理：窗口受理并报协调机制 办。
协调机制 办	审核：10 个工作日内由乡镇党 委书记（或委托分管领导）召 集自然资源、农业农村、村管 以及其他有关部门内部联审， 分别签署审核意见。
协调机制 办	批准：乡镇长或分管领导签署 审批意见，盖乡镇审批专用章， 印发批准文件，出具《乡村建 设规划许可证》《农村宅基地批 准书》。
乡镇自然 资源所	拟建设用地属镇规划区内的，对 接县（市、区）城乡规划主管 部门核发《建设工程规划许可 证》。
乡镇便民 服务中心	发证：窗口发放《乡村建设规 划许可证》或《建设工程规划 许可证》《农村宅基地批准书》。

责任部门 或责任人	监管服务
村民	开工建设前向乡镇便民服务中 心申请放样。
乡镇便民 服务中心	接到申请后立即通知协调机制 办 5 个工作日内开展二到场。
协调机制 办	二到场：协调机制办在 5 个工 作日内组织开展现场放样并发 放、宣讲《农村自建房屋质量安 全常识一张图》。
村民	按要求开工建设。
综合执法 队及施工 专业管理 人员	三到场：巡查发现、制止违建 行为，实施农房安全质量和建 筑风貌管控。

责任部门 或责任人	办证服务
村民	房屋竣工后， 1. 前往乡镇便民服务中心窗口 申请房屋竣工验收及不动产登 记，根据清单准备申请材料。 2. 自行联系第三方测绘公司出 具房屋竣工验收报告、地籍调 查成果（房屋面积测绘成果报 告书、宗地图、房屋分层分户 平面图、不动产地籍调查表）；
乡镇便民 服务中心	指导村民填写不动产登记申请 书，制作询问笔录；通知协调 机制办开展四到场。
协调机制 办	四到场：收到验收申请材料后， 5 个工作日内组织开展房屋竣 工验收，验收合格出具《农村 宅基地用地和建房验收意见》。
乡镇便民 服务中心 （或乡镇 自然资源 所）	1. 办证：乡镇便民服务中心不动 产登记窗口（或乡镇自然资源 所）上报县不动产登记中心 办理登记证书。 2. 发证：窗口（或乡镇自然资源 所）发放农村宅基地、农村房屋 所有权、使用权、抵押权、租赁 权、承包经营权、宅基地使用权 等不动产权属证书，并送达上 门。

申请材料：

- 农村宅基地和建房申请审批表（内含农村宅基地使用承诺书）（乡镇便民服务中心窗口提供并指
导填写）；
- 住宅设计方案设计图（由村民联系有资质的设计单位设计）或选用通用图（乡镇便民服务中心窗
口提供）；
- 建设用地规划红线图，相邻人在图纸签字确认（乡镇绘制）；
- 户口簿复印件（乡镇调用电子证照，无法调用的由村民提供）；
- 申请人及家庭成员的居民身份证（乡镇调用电子证照，无法调用的由村民提供）；
- 原不动产登记证（村民提供）。

申请材料：

- 不动产登记申请书（乡镇便民服务中心窗口提供并指导填写）；
- 询问笔录（乡镇便民服务中心窗口提供并指导填写）；
- 门牌号码使用证明（门牌照片）（村民提供）；
- 《农村宅基地批准书》原件（村民提供）；
- 竣工验收报告、权属调查成果（房屋面积测绘成果报告、宗地图、房屋
分层分户平面图、不动产地籍调查表、宗地界址点坐标）（村民联系有资质
的测绘公司提供）；
- 原不动产登记证、申请人居民身份证、户口簿、《农村宅基地用地和建房
验收意见》（乡镇提供）。

龙岩市农村宅基地和村民住宅建设（非农转）审批流程图（村民版）



